

Johan Nygaardsvolds vei 18A



MEGLERHuset
NYLANDER

Velkommen til Johan Nygaardsvolds vei 18A

Hel tomannsbolig på 283m² BRA - solrik utsiktstomt mot vest - utleid for kr 38.000,- mnd. - tilleggstomt på 476m²

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	9 450 000,-
---------------	-------------

Totale omkostninger

Omkostninger*	253 470,-
Totalt inkl. omkostninger (prisantydning + omkostninger)**	9 687 420,-

Areal

Boligtype	Tomannsbolig
Eierform	Eier
Primærrom	245m ²
Bruksareal	283m ²
Byggeår	1954
Parkering	Garasje på tilleggstomt, oppstillingsplasser i forkant av denne.
Tomt	999 m ² eiet tomt
Energimerke	G - Oransje

* Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

** Hvis salg til prisantydning.

*** Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringsstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Kristian Kattem-Olsen

Eiendomsmegler

Mobil 91661581

E-post kristian.kattem-olsen@nylander.no



Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Bildesider	7
Stue	8
Kjøkken	16
Soverom	20
Bad	24
Uterom	28
Informasjon om boligen	36
Vedlegg	59
Megler	91





Johan Nygaardsvolds vei 18A

Hel tomannsbolig på 283m² BRA - solrik utsiktstomt mot vest - utleid for kr 38.000,- mnd. - tilleggstomt på 476m²

Johan Nygaardsvolds vei 18 a+b+c er en hel tomannsbolig sentralt på Heimdal. Boligen er ikke seksjonert, men har en enhet i 1 etasje og kjeller på totalt ca 147m² p-rom som inneholder bl.a. 3 soverom, 2 bad, kjøkken, stue og kjellerstue. I 2 etasje en leilighet på ca 74m² p-rom med 2 soverom, og på loftet en del på ca 24m² med eget bad og kjøkken. P.t er boligen utleid for 1 etasje til 16.000,- pr.mnd, 2 etasje til 14.000,- pr.mnd og loft til kr 8.000,-.

Fra tomannsboligen er det fradelt en tomt som medfølger i handelen, på ca 476m², hvor det står en stor garasje i dag. Stort parkeringsareal i forkant av denne.

Boligen er betydelig oppgradert i en periode rundt 2003 hvor hovedtyngden av vinduer ble skiftet, kledning ble skiftet og det ble etterisolert, dører skiftet, drenering i hovedsak skiftet, vvs-anlegg utbedret, el-anlegg utbedret m.m.



Fra loftet har man utsikt i retning mot byen



Eiendommen ligger fint til på Heimdal på en solrik tomt som skråner mot vest.

Stue

*- Et rom for kos, selskap
og avslapning*



Trapp ned til del av stue som har utgang til terrasse.



Stue i 1 etasje fordelt på 2 nivå er totalt 46m²





Stua her er ca 29,5m² og har vedovn.





Leiligheten i 2 etasje er ca 74m² P-rom, og har 2 soverom



Stua her er ca 29,5m² og har vedovn.



Den øverste delen av stua er ca 30m², og har vedovn for effektiv oppvarming.



Utgang til solrik terrasse - lyst og innbydende med store vindusflater i 2 etasje.



Kjøkkenen

*- Hjemmets samlingspunkt
for hverdag og fest*



I 1 etasje og kjeller har et totalt p-rom på ca 147m², og består av bl.a. 3 soverom, 2 bad, kjøkken, stue og kjellerstue.



Kjøkkenet er ca 8,5m² og har integrerte hvitevarer og god skap- og benkeplass.



Kjøkkenet i 2 etasje er 8,5m², og har innredning med integrerte hvitevarer



Pent og praktisk kjøkken



Kjøkkenkrok på loftet.



Loftet utgjør ca 24m², og har eget bad og kjøkken.

Soverom

*Stedet for rekreasjon for å møte neste dag,
og starte den på best mulig måte.*



Soverom 2 i 2 etasje er ca 7,5m².



Hovedsoverom i 2 etasje er ca 9,5m², og har skyvedørgarderobe.



Soverom i 1 etasje på ca 7,5m²



Hovedsoverom i 1 etasje er ca 10m²



Rom nyttet som soverom på 13,5m² i kjelleren har garderobeløsning med god oppbevaringsplass.



Hovedsoverom i 2 etasje er ca 9,5m², og har skyvedørgarderobe.



Bad

*Rommet for velvære i det moderne hjem.
Første og siste stopp for dagen.*



Badet i 2 etasje er ca 3m2, og har også dusjnise i enden av rommet.



Delikat bad i kjeller på hele 12m2 - innfelt badekar, varmekabler i gulv, og delikat innredning.



Uterom

*- Rom for opplevelser,
lek og glede*



Tomannsboligen disponerer en pent opparbeidet plen som skråner lett.



Taket er tekket med skiferstein som er i god stand. Pipehatter montert.



I ca 2003 ble vinduer, kledning (også etterisolert) og dører skiftet. I tillegg ble det meste av dreneringen utbedret.



Fruktrær og diverse beplantning i hagen.



Felles inngangsparti for hele tomannsboligen



Fra 2 etasje er det flott utsikt i retning Bymarka - her nytes sola til sent på kveld.



Heimdal

Hel tomannsbolig på 283m² BRA - solrik utsiktstomt mot vest -
utleid for kr 38.000,- mnd. - tilleggstomt på 476m²



A dark blue, rounded rectangular graphic with a white text overlay. The text is centered and reads "Informasjon om boligen".

Informasjon om boligen

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning:

9 450 000,-

Prisantydning 9 450 000,-

Omkostninger

2,5% dokumentavgift 236 250,-

Tinglysing skjøte 585,-

Tinglysing pantedok. pr. stk 585,-

Omkostninger totalt 253 470,-

Totalpris inkl. omkostninger 9 687 420,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.



Informasjon om eiendommen

Oppdragsnummer:	1230059
Eier:	Aina Kristine Gulliksen og Per Erik Gulliksen
Matrikkel:	Gnr. 316. Bnr. 273. Trondheim kommune.
Adresse:	Johan Nygaardsvolds vei 18A, 7072 Heimdal
Byggeår:	1954
Tomt:	999 kvm eiet tomt
Eierform:	Eier
Oppdragsansvarlig:	Kristian Kattem-Olsen

Beskrivelse av boligen

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.
Det vil bli skiltet med Nylanderskilt ved fellesvisning.

Parkering

Garasje på tilleggstomt, oppstillingsplasser i forkant av denne.

Hvitevarer/tilbehør

Hvitevarer i 1 etasje medfølger i handelen, ellers medfølger integrerte hvitevarer i 2 etasje og på loft.

Internett/TV

Det er lagt fiber inn i boligen for tv/nett.

Oppvarming

Vedovn i 1 og 2 etasje, varmekabler i flislagte overflater.

Innhold

Type bolig og eierform

Tomannsbolig og Eier

Byggemåte

2-mannsbolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og pulttak, og er tekket med skiferstein og betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Byggeår

1954

Innhold

Primærrom:

Kjeller: Gang, bad, stue, soverom.

1. etasje: Gang, 2 soverom, bad, toalett, 2 stuer, kjøkken.

2. etasje: Gang, 2 soverom, bad, toalett, kjøkken, stue.

Loft: Gang, bad, kjøkken, soverom.

Sekundærrom:

Kjeller: 2 boder, trapprom.

1. etasje: Bod, trapprom.

2. etasje: Felles trapperom.

Standard

Kjeller

Gang: Flis på gulv og malt panel på vegger. Panel i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, servant, veggmontert wc, boblekar, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Stue: Flis på gulv og malt panel på vegger. Panel i himling.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.

Innhold

Bod 1: Delvis malt gulvoverflate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bod 2: Ubehandlet gulv, og pusset overflate og ubehandlet vegger. Panel i himling.

Trapprom: Ubehandlet gulv, og panel og pusset overflate på vegger. Panel i himling.

1. etasje

Gang: Flis på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Panel i himling.

Soverom 1: Tregulv og malt panel på vegger. Panel i himling.

Soverom 2: Tregulv og malt glassfiberstrie på vegger. Panel i himling.

Bad: Flis på gulv, og flis og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, servant, dusjhjørne og mekanisk avtrekk.

Toalett: Flis på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Panel i himling.

Stue 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater i himling.

Stue 2: Flis på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Panel i himling.

Kjøkken: Flis på gulv, og flis på vegg over benkeplate . Malt glassfiberstrie på øvrige vegger. Malt panel i himling. Innredning med

Innhold

mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskemaskin.

Bod: Tregulv og tapet på vegger. Ubehandlet himling.

Trapprom: Ubehandlet vegger.

2. etasje

Felles trapperom: Flis på gulv og malt glassfiberstrie på vegger.

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, servant, opplegg for vaskemaskin, dusjnisje og mekanisk avtrekk.

Toalett: Flis på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Panel i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Flis på vegg over benkeplate. Malt panel i himling. Mekanisk avtrekk over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Vedovn.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling.

Innhold

Loft

Gang: Laminat på gulv, og malt glassfiberstrie og panel på vegger.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Panel i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv og flis på vegg over benkeplate. Panel i himling. Mekanisk avtrekk over komfyr.

Soverom: Laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Panel i himling.

Areal

Bruksareal (BRA): 283m². Primærrom (P-ROM): 245m².

P-rom pr. etasje

Primærareal (P-ROM) Kjeller: 56m².
 Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 91m².
 Primærareal (P-ROM) 2. etasje: 74m².
 Primærareal (P-ROM) Loft: 24m².
 Primærareal (P-ROM) totalt: 245m².

BRA pr. etasje

Bruksareal (BRA) Kjeller: 78m².
 Bruksareal (BRA) 1. etasje: 99m².
 Bruksareal (BRA) 2. etasje: 82m².
 Bruksareal (BRA) Loft: 24m².
 Bruksareal (BRA) totalt: 283m².

Sekundærareal (S-ROM) Kjeller: 22m².
 Sekundærareal (S-ROM) 1. etasje: 8m².
 Sekundærareal (S-ROM) 2. etasje: 8m².
 Sekundærareal (S-ROM) Loft: 0m².
 Sekundærareal (S-ROM) totalt: 38m².

Innhold

Takstmanns konklusjon og kommentar til areal OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 4

TG 1: 19

TG 2: 25

TG 3: 2

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2, 3 og IU

Bygningsdeler med TG-3:

Renner og nedløp Oppsummering Det registreres drypplekkasjer fra takrenner. Fremtidig utskifting må påregnes. Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad.

Utstyr på tak Oppsummering Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. For å tilfredsstille dagens krav må takstige være innfestet i konstruksjonen. Videre kan det ikke utelukkes behov for montering av en feieplattform. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

Bygningsdeler med TG-2:

Rom under terreng Oppsummering Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu. Mekanisk avtrekk på badet og klaffventiler / åpningsvindu i uinnredet del av kjelleren

Balkong, terrasse, platting Oppsummering Det registreres skjevheter i konstruksjonen og tiltak må påregnes. Trapp ned fra terrassen til terren er bratt og er uten rekkverk / håndlist.

Balkong, terrasse, platting: Veranda over inngangsparti Oppsummering Høyden på rekkverket er for lavt og tilfredsstillende ikke forskriftskrav, målt fra tretremmer. Gulvet har båndteking av eldre årgang med avrenning til renne og nedløp. Tettesjiktet lot seg ikke kontrollere grunnet tretremmer. Ved visuell besiktigelse av

Innhold

underliggende flater ble det ikke registrert tegn til svikt.

Balkong, terrasse, platting: Veranda 2. etg. Oppsummering Verandaen har papptekket gulv med avrenning mot renne og nedløp. Overflatebehandling må påregnes. Papptekking lot seg ikke kontrollere grunnet tretremmer. Rekkverkshøyden er på 90 cm som tilfredsstillende forskriftskravet som var gjeldende på den til verandaen ble oppført.

Vinduer og dører: Koblede vinduer Oppsummering Vedlikehold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering Loftet er iflg. eier innredet i 2007. Ved visuell inspeksjon bak knevegger i kneloft registreres det at det ikke er klemte skjøter på etablert dampsperre. Dette kan føre til varme flukt ut mot kald konstruksjon med påfølgende kondensering. Dette lot seg ikke kontrollere.

Taktekking Oppsummering Det registreres mose på taket. rengjøring må påregnes. Skiferstein har normalt lengre levetid enn papptekket undertak. På bakgrunn av dette må det påregnes at det i fremtiden vil være behov for omlegging av taket. Dette både på grunn av undertakets alder og at det erfaringsmessig oppstår rustdannelse på skiferstift og på spiker som fester steinlekker til undertaket. Ved fremtidig omlegging av taktekkingen av skifer, anbefales det en oppbygning som ivaretar ventielringen av konstruksjonen. Videre må det påregnes utskifting av renner og nedløp med tilhørende beslagsløsninger på yttertaket.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering Det registreres 5 cm helningsavvik på gulv, på loftet. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Videre registreres det stedvis knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Ildsted/Skorstein Oppsummering Tekket med beslag over yttertak i 2000 Det opplyses om jevnlig kontroll av pipe og ildsteder og det foreligger ingen anmerkninger. Eier opplyser at ildsted av eldre årgang i 2. etasje ikke må benyttes. Demontering må påregnes.

Innhold

Kjøkken: 1. etasje Oppsummering av overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen er fra 2004. Utover missfarging i benkeplate ved oppvaskkum og svelling i fronter fremstår innredningen med normal brukslitasje.

Toalettrom: 1. etasje Oppsummering Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Trapp Oppsummering Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Rekkverk er stedvis for lavt og bør sikres bedre. Videre er lysåpning mellom rekkverksspiler over dagens anbefalte avstand på 10 cm. TG 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Avløpsrør Oppsummering Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløp fra bolig til kommunalt nett opplyses skiftet i 2008

Elektrisk Oppsummering Eier opplyser om at det er gjennomført en elk kontroll for ca 3 år siden, men dokumentasjon på kontrollen er ikke fremlagt noe som anbefales fremlagt. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Varmtvannsbereder Oppsummering Beredere er plassert i rom med sluk. Det registreres at det er en avgrensning på gulvet i tilknytning til berederne i kjeller. Ved eventuell lekkasje vil lekkasjevann kunne trenge inn i veggkonstruksjonen på badet. Tiltak anbefales.

Våtrom: Bad på loft Oppsummering av overflater Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp over yttertak Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. På generelt grunnlag anbefales det for alle sluk å utføre jevnlig renhold for å sikre god avrenning. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Det registreres begrenset innspeksjonsmulighet av sluk under bereder. Kontroll ble ikke foretatt. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Våtrom: Bad 2. etg Oppsummering av overflater Avtrekkskanal er

Innhold

ført gjennom yttervegg Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Det er ikke etablert tetting rundt rørgjennomføringer i vegg under servant.

Våtrom: Bad 1. etg Oppsummering av overflater Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Tiltak for å sikre at hele badegulvet har avrenning mot sluket anbefales. Det registreres fall til sluk på gulv i dusjsonen, men mindre enn referansenivået. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Videre registreres det at fuktsikring rundt rørgjennomføringer i gulv ikke er avsluttet min 20mm over gulv som er gjeldende forskriftskrav. Tiltak anbefales Oppsummering av sanitærutstyr Det registreres noe svelling i servantskap.

Våtrom: Bad i kjeller Oppsummering av overflater Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm som er dagens forskriftskrav. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Sluk under innebygget badekar er ikke tilgjengelig for forsvarlig kontroll. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Oppsummering av sanitærutstyr Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget systerne uten drengåpning.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

-

Arealmålingene måles etter bransjestandarden ""Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger"". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

Innhold

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no

Takstfirma

Takst-Forum Trøndelag AS

Dato for takst

10-07-2023

Energimerke

Energimerke G. Oppvarmingskarakter Oransje.

Tomt

Areal 999 kvm. eiet tomt. Tomten er totalt på 999m², fordelt på hovedeiendom 18a (bnr. 273) hvor huset står som er på 523m², og fradelt tomt 18 b+c (bnr. 702) hvor garasjen står, som utgjør 476m².

Offentlig informasjon

Kommentar til heftelser

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter iht. panteloven § 6-1. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Regulering

Området er regulert til boligformål ihht R12. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Ferdigattest

Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke.

Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Hvor midlertidigbrukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Det ble gitt godkjenning for opprinnelig byggesøknad 05.05.1958. Det er senere gitt godkjenning for tilbygd inngangsparti, samt innsetting av takvindu.

Adgang til utleie

Eiendommen kan i sin helhet leies ut til boligformål.

Kommunale avgifter pr. år

Kr. 48 640,-

Kommentar til kommunale avg.

Kommunale avgifter faktureres 4 ganger pr. år og beløpet kan avvike fra en termin til en annen.

2 termin 2023 er oppgitt til å være kr. 12 160,-

Totalt beløp kommunale avgifter per år er estimert ut fra ovennevnte

Offentlig informasjon

terminbeløp.

Kommentar vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet Offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Formuesverdi

Primær kr. 1 298 173,-. Sekundær kr. 4 673 422,-. Årstall 2021. Med primærbolig menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærbolig menes andre eiendommer så som pendlerbolig, utleiebolig, hytte i byen, helårsbolig brukt som fritidsbolig (hytte).

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25 prosent av boligverdien og 90 prosent for sekundærboliger.

Avtalerettslige forhold

Forbehold

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven. Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

Overtagelse

Etter nærmere avtale med selger. Angi ønske i budskjema.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås i forbrukerforhold*: For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Avtalerettslige forhold

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerforhold menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås av kjøper som ikke anses som forbruker selges eiendommen «som den er»:

Eiendommen overdras slik den fremstår ved besiktigelse. Selger fraskriver seg ansvar ut over det som følger av avhendingsloven § 3-9, dog slik at forhold dekket av avhendingslovens § 3-9, andre punktum ikke kan utgjøre en mangel. § 3-9 fravikes videre slik at forsømte opplysninger fra selgers side bare skal ansees som mangel dersom disse er vesentlige for kjøper og er dokumentert kjent av selger. Videre kan ikke kjøper gjøre gjeldende som mangel forhold etter avhendingslovens § 3-8 (1), andre setning hvor opplysningene

Avtalerettslige forhold

er gitt av andre enn selger. Avhendingslovens § 4-19, andre ledd fravikes slik at reklamasjon senest kan skje 1 år etter overtagelse av eiendommen.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann før bud inngis. Se også teknisk beskrivelse av boligen, som framkommer i takst/tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i budet.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Informasjon vedr. lovendring finnes også her:
<https://nylander.no/informasjon-til-vare-kunder-vdr-lovendring-2022/>

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Kjøperen skal regnes for å kjenne til forhold som går tydelig fram av en godkjent tilstandsrapport jfr. ny forskrift, (tryggere bolighandel) eller andre salgsdokument som kjøperen er gitt anledning til å sette seg inn i.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en anmodning fra selgeren om å undersøke eiendommen, kan kjøperen heller ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig eller for- øvrig handlet i strid med god tro.

Kjøpers undersøkelsesplikt er utvidet i nytt lovverk av 2022. Nytt lovverk har nå reguleringer hvor kjøper er underlagt en egenandel når eiendommen har en kjøpsrettslig mangel jfr. § 3-1, fjerde ledd. Egenandelen kommer først på tale når det er påvist at eiendommen har en kjøpsrettslig mangel, (avvik fra hvordan eiendommen er

Avtalerettslige forhold

beskrevet i salgsdokumentene vurdert ut fra de konkrete forholdene i saken). Er det konstatert en kjøpsrettslig mangel som nevnt ovenfor, skal det trekkes kr 10 000,- fra utbedringskostnadene ved oppjøret.

Personvern

Ditt personvern er viktig for Meglerhuset Nylander AS og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Meglerhuset Nylander AS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven.

Personvernerklæringen gir utfyllende opplysninger om hvilke personopplysninger som samles inn, hvordan opplysningene samles inn og hvilke rettigheter du har dersom personopplysninger om deg er registrert hos oss. Se mer på:
<https://nylander.no/personvernerklaering-for-meglerhuset-nylander-as/>

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklærings skjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen

Avtalerettslige forhold

utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette. Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøper- forsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Hvitvasking og terrorfinansiering

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon, erklæring om sivilstatus vedr. PEP, (politisk eksponert person) samt oppgi evt. egenkapitalens opphav i forbindelse med utfylling av oppgjørsskjema.

Avtalerettslige forhold

Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

Budgivning

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 forbrukermyndighetene 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.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også bud forhøyelser og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med 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 informasjon i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Avtalerettslige forhold

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er for bruker) skal ikke megleren 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 vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor 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:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. 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).

Avtalerettslige forhold

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

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

5. 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.

Visning

Velkommen til visning

Meld deg på visning eller kontakt eiendomsmegler for privatvisning. Visning blir ikke gjennomført uten påmeldte.

Finansiering

Vi samarbeider med Danske Bank, og de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med en dyktig finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Vedlegg

Vedlegg i salgsoppgave anses som en del av salgsoppgaven og må leses i sammenheng med den informasjon som framgår av denne.

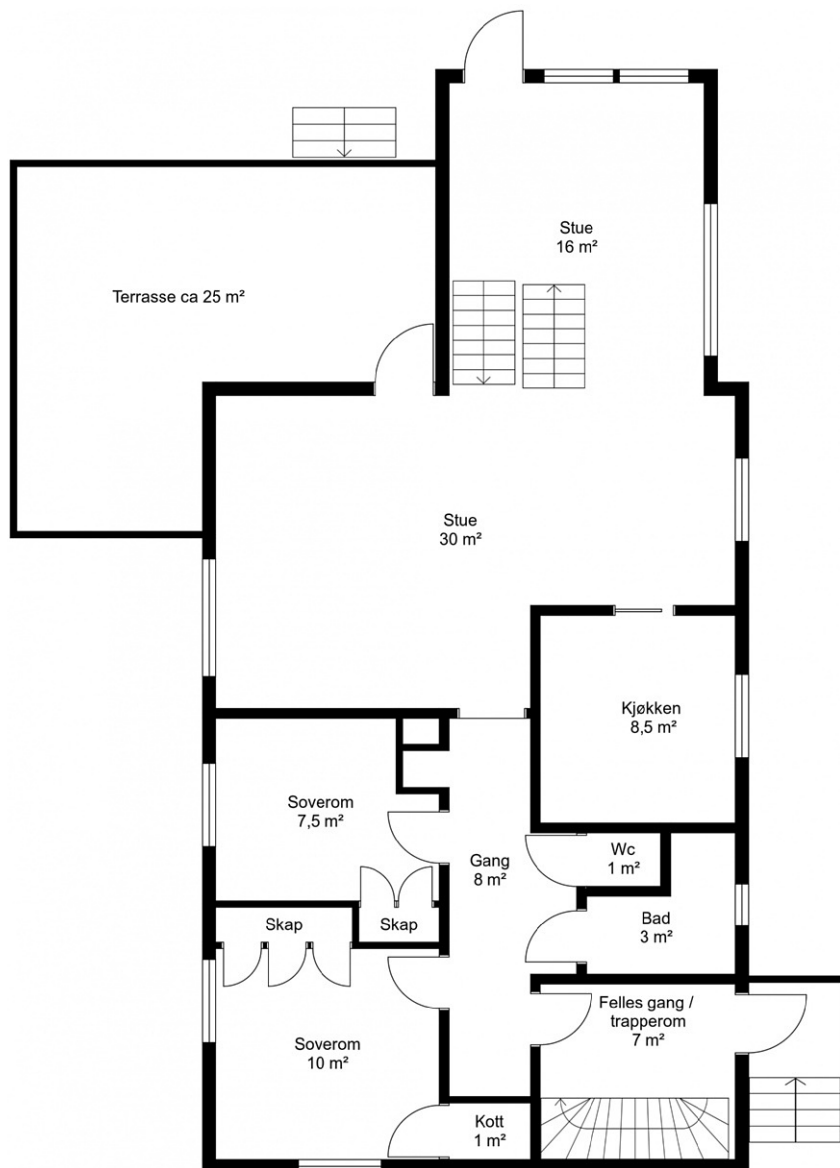
- Tilstandsrapport med arealberegning
- Selgers egenerklæring
- Energiattest
- Planskisser
- Målebrev/skylddeling
- Regulering og situasjonskart
- Byggetegninger

A dark blue rounded rectangle with a white text label in the center.

Vedlegg

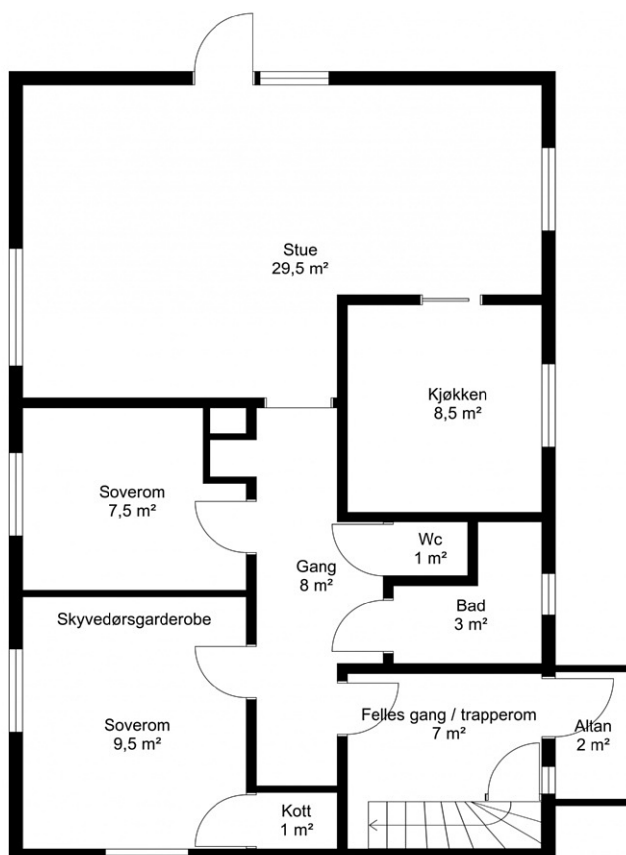
Johan Nygaardsvolds vei 18A

1. Etasje

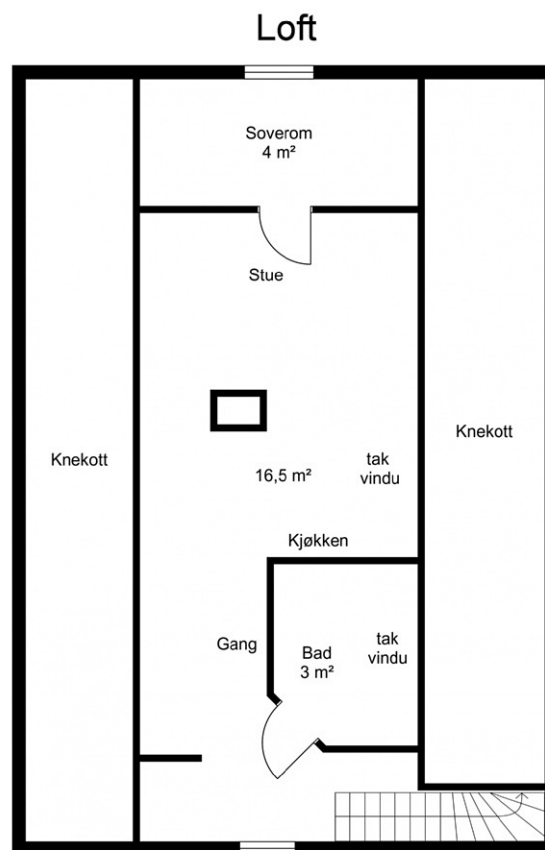


Johan Nygaardsvolds vei 18A

2. Etasje



Johan Nygaardsvolds vei 18A

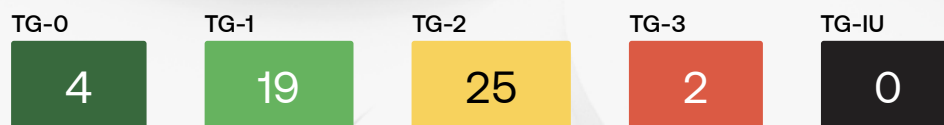


Johan Nygaardsvolds vei 18A 7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1954
Areal (BRA): 283 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/7168>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres drypplekkasjer fra takrenner. Fremtidig utskifting må påregnes.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Utstyr på tak

Oppsummering

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning.

For å tilfredsstille dagens krav må takstige være innfestet i konstruksjonen. Videre kan det ikke utelukkes behov for montering av en feieplattform.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Mekanisk avtrekk på badet og klaffventiler / åpningsvindu i uinnredet del av kjelleren

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen og tiltak må påregnes.

Trapp ned fra terrassen til terren er bratt og er uten rekkverk / håndlist.

Balkong, terrasse, platting: Veranda over inngangsparti

Oppsummering

Høyden på rekkverket er for lavt og tilfredsstiller ikke forskriftskrav, målt fra tretremmer.

Gulvet har båndtekkning av eldre årgang med avrenning til renne og nedløp. Tettesjiktet lot seg ikke kontrollere grunnet tretremmer.

Ved visuell besiktigelse av underliggende flater ble det ikke registrert tegn til svikt.

Balkong, terrasse, platting: Veranda 2. etg.

Oppsummering

Verandaen har papptekket gulv med avrenning mot renne og nedløp. Overflatebehandling må påregnes. Papptekking lot seg ikke kontrollere grunnet tretremmer. Rekkverkshøyden er på 90 cm som tilfredsstiller forskriftskravet som var gjeldende på den til verandaen ble oppført.

Vinduer og dører: Koblede vinduer

Oppsummering

Vedlikehold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet er iflg. eier innredet i 2007. Ved visuell inspeksjon bak knevegger i kneloft registreres det at det ikke er klemt skjøter på etablert dampspærre. Dette kan føre til varmevlukt ut mot kald konstruksjon med påfølgende kondensering. Dette lot seg ikke kontrollere.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres mose på taket. rengjøring må påregnes. Skiferstein har normalt lengre levetid enn papptekket undertak. På bakgrunn av dette må det påregnes at det i fremtiden vil være behov for omlegging av taket. Dette både på grunn av undertakets alder og at det erfaringsmessig oppstår rustdannelse på skiferstift og på spiker som fester steinlekker til undertaket. Ved fremtidig omlegging av taktekkningen av skifer, anbefales det en oppbygning som ivaretar ventielringen av konstruksjonen. Videre må det påregnes utskifting av renner og nedløp med tilhørende beslagsløsninger på yttertaket.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres 5 cm helningsavvik på gulv, på loftet. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Videre registreres det stedvis knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Tekket med beslag over yttertak i 2000. Det opplyses om jevnlig kontroll av pipe og ildsteder og det foreligger ingen anmerkninger. Eier opplyser at ildsted av eldre årgang i 2. etasje ikke må benyttes. Demontering må påregnes.

Kjøkken: 1. etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2004. Utover missfarging i benkeplate ved oppvaskkum og svelling i fronter fremstår innredningen med normal bruksslitasje.

Toalettrom: 1. etasje

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Rekkverk er stedvis for lavt og bør sikres bedre. Videre er lysåpning mellom rekkverksspiler over dagens anbefalte avstand på 10 cm. TG 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløp fra bolig til kommunalt nett opplyses skiftet i 2008

Elektrisk

Oppsummering

Eier opplyser om at det er gjennomført en elkontroll for ca 3 år siden, men dokumentasjon på kontrollen er ikke framlagt noe som anbefales fremlagt. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Varmtvannsbereeder

Oppsummering

Bereeder er plassert i rom med sluk. Det registreres at det er en avgrensning på gulvet i tilknytning til beredere i kjeller. Ved eventuell lekkasje vil lekkasjevann kunne trenge inn i veggkonstruksjonen på badet. Tiltak anbefales.

Våtrom: Bad på loft

Oppsummering av overflater

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp over yttertak. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. På generelt grunnlag anbefales det for alle sluk å utføre jevnlig renhold for å sikre god avrenning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres begrenset inspeksjonsmulighet av sluk under bereder. Kontroll ble ikke foretatt. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Våtrom: Bad 2. etg

Oppsummering av overflater

Avtrekkskanal er ført gjennom yttervegg. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke etablert tetting rundt rørgjennomføringer i vegg under servant.

Våtrom: Bad 1. etg

Oppsummering av overflater

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Tiltak for å sikre at hele badegulvet har avrenning mot sluket anbefales. Det registreres fall til sluk på gulv i dusjsonen, men mindre enn referansenivået.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Videre registreres det at fuktsikring rundt rørgjennomføringer i gulv ikke er avsluttet min 20mm over gulv som er gjeldende forskriftskrav. Tiltak anbefales

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres noe svelling i servantskap.

Våtrom: Bad i kjeller

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm som er dagens forskriftskrav.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk under innebygget badekar er ikke tilgjengelig for forsvarlig kontroll. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Det er innredet et soverom på loftet. Grunnet rommets begrensede størrelse tilfredsstiller ikke rommet krav til varig opphold.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Pulverapparat er over 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.7.2023

Rapportdato
11.7.2023

Hjemmelshavere

Navn: Aina Kristine Gulliksen
Navn: Per Erik Gulliksen

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Egenerklæring er ikke fremlagt.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Csaba Tørø Telefon: 40004450
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Dato: 11.7.2023
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal Epost: ctoro@tft.no



Informasjon om boligen

Adresse: Johan Nygaardsvolds vei 18A, 7072 Heimdal

Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 316 Bruksnr: 273 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1954
Boligtype: Bolig

Generell beskrivelse av boligen:

2-mannsbolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og pulttak, og er tekket med skiferstein og betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2008	Tilbygg på ett plan	Nei
2007	Innredning av loft.	Nei

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	24	24	0	Gang / trapperom, bad, stue / kjøkken og soverom	
2. etasje	82	74	8	Gang, 2 soverom, bad, toalett, kjøkken, stue.	Felles trapperom, bod
1. etasje	99	91	8	Gang, 2 soverom, bad, toalett, 2 stuer, kjøkken.	Felles trapperom, bod
Kjeller	78	56	22	Gang, bad, stue, soverom.	2 boder, trapperom.
Totalt	283	245	38		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-1

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering opplyses å være skiftet i 2008. Nye drenerør og utvendig grunnmursplast mot grunnmur.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Plate på mark
Tilbygd del er oppført på støpt plate på mark.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukkk/stein
Grunnforholdene opplyses å være sandholdige	
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
<p>Kun en begrenset del av grunnmuren er tilgjengelig for inspeksjon. Hoveddel er skjult bak kledning. På fritt eksponerte flater ble det ikke registrert riss eller sprekker som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.</p>	

6.3 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Deler av kjelleren er innredet og det opplyses at dette ble utført i 2009.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	
Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu. Mekanisk avtrekk på badet og klaffventiler / åpningsvindu i uinnredet del av kjelleren	

6.4 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type	Terrasse
Boligen har en terrasse med utgang fra stue i 1. etasje. Terrassen har trinn ned til markterrasser som er anlagt direkte på grunn.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen opplyses å være fra 1999.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattung

Det registreres skjevheter i konstruksjonen og tiltak må påregnes.
Trapp ned fra terrassen til terren er bratt og er uten rekkverk / håndlist.

6.5 Balkong, terrasse, plattung: Veranda over inngangsparti

TG-2

Type	Annet
------	-------

Det er etablert en veranda over inngangspartiet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
---	----

Oppsummering av balkong, terrasse, plattung

Høyden på rekkverket er for lavt og tilfredsstillende ikke forskriftskrav, målt fra tretremmer.
Gulvet har båndteking av eldre årgang med avrenning til renne og nedløp. Tettesjiktet lot seg ikke kontrollere grunnet tretremmer.
Ved visuell besiktigelse av underliggende flater ble det ikke registrert tegn til svikt.

6.6 Balkong, terrasse, plattung: Veranda 2. etg.

TG-2

Type	Annet
------	-------

Boligen har en veranda med utgang fra stue i 2. etg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Veranda opplyses oppført på slutten av 1990-tallet

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
---	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, plattung

Verandaen har papptekket gulv med avrenning mot renne og nedløp.
Overflatebehandling må påregnes.
Papptekking lot seg ikke kontrollere grunnet tretremmer.
Rekkverkshøyden er på 90 cm som tilfredsstillende forskriftskravet som var gjeldende på den til verandaen ble oppført.

6.7 Vinduer og dører: 2007/2009

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer , ytterdør og terrassedører har 2-lags glass fra perioden 2007/2008. To vindu i kjeller er i koblet utførelse av eldre årgang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Det registreres stedvis fukt og kondensmerker. Overflatebehandling anbefales.	

6.8 Vinduer og dører: Koblede vinduer

TG-2

Beskrivelse	
3 koblede vindu av eldre årgang i kjeller	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Vedlikehold må påregnes.	

6.9 Yttervegger

TG-1

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at ytterkledningen ble skiftet i 2008 / 09. I den forbindelse ble yttervegger etterisolert og påført vindtette plater.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Loftet er iflg. eier innredet i 2007. Ved visuell inspeksjon bak knevegger i kneloft registreres det at det ikke er klemte skjøter på etablert dampspørre. Dette kan føre til varmeklukt ut mot kald konstruksjon med påfølgende kondensering. Dette lot seg ikke kontrollere.	

6.11 Renner og nedløp

TG-3

Type	Metall
Takrenner er fra respektive byggeår.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av renner og nedløp er skiftet	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
Det registreres drypplekkasjer fra takrenner. Fremtidig utskifting må påregnes.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.12 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Hovedbygget har saltaks form og tilbygd del med pulttaksform.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollert
Oppsummering av takkonstruksjon	
Fra bakkenivå ble det ikke registrert forhold som tilsier konstruksjonsmessig svikt.	

6.13 Taktekking

TG-2

Type tekking	Annet, Takstein
Skifer på yttertak fra opprinnelig byggeår på hovedbygget og betongstein på tilbygd del.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Taktekkingen er fra respektive byggeår.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Oppsummering av taktekking

Det registreres mose på taket. rengjøring må påregnes. Skiferstein har normalt lengre levetid enn papptekket undertak. På bakgrunn av dette må det påregnes at det i fremtiden vil være behov for omlegging av taket. Dette både på grunn av undertaketets alder og at det erfaringsmessig oppstår rustdannelse på skiferstift og på spiker som fester steinlekter til undertaket. Ved fremtidig omlegging av taktekkingen av skifer, anbefales det en oppbygning som ivaretar ventielringen av konstruksjonen. Videre må det påregnes utskifting av renner og nedløp med tilhørende beslagsløsninger på yttertaket.

6.14 Utstyr på tak

TG-3

Er det krav til snøfanger?	Nei
----------------------------	-----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
--	----

Oppsummering av utstyr på tak

Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. For å tilfredsstille dagens krav må takstige være innfestet i konstruksjonen. Videre kan det ikke utelukkes behov for montering av en feieplattform.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000
---------------------	-----------------

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
---	----

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Det registreres 5 cm helningsavvik på gulv, på loftet. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Videre registreres det stedvis knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

6.16 Ildsted/Skorstein

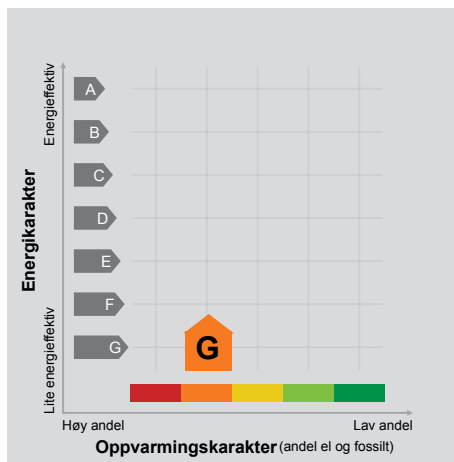
TG-2



ENERGIATTEST



Adresse	Johan Nygaardsvolds vei 18A
Postnummer	7072
Sted	HEIMDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	316
Bruksnummer	273
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182470201
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	355f1f37-0dca-4f77-a070-4479cb1afb20
Dato	10.07.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

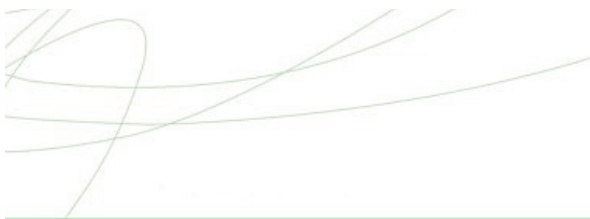
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





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 innnetemperaturen

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)

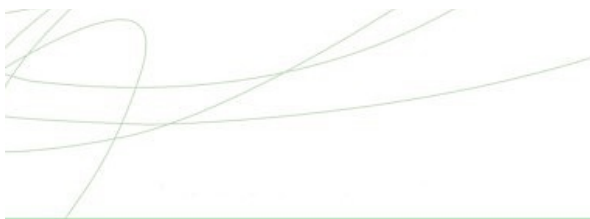
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tiltak utendørs

- Termografering og tetthetsprøving
- Vask med fulle maskiner

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	283
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1230059		
Adresse	Johan Nygaardsvolds veg 17		
Postnummer	7080	Poststed	HEIMDAL
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	1999	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1år2mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF skadeforsikring	Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Aina Kristine	Selger1etternavn	Gulliksen
Selger2fornavn	Per Erik	Selger2etternavn	Gulliksen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Heimdal Rør, Reppe VVS

Redegjør for hva som er gjort og når

Nytt røropplegget i store deler av huset. 2003

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Nytt Sluk og membran på alle bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

Nei Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
 - Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
- Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Gulliksen, Per Erik

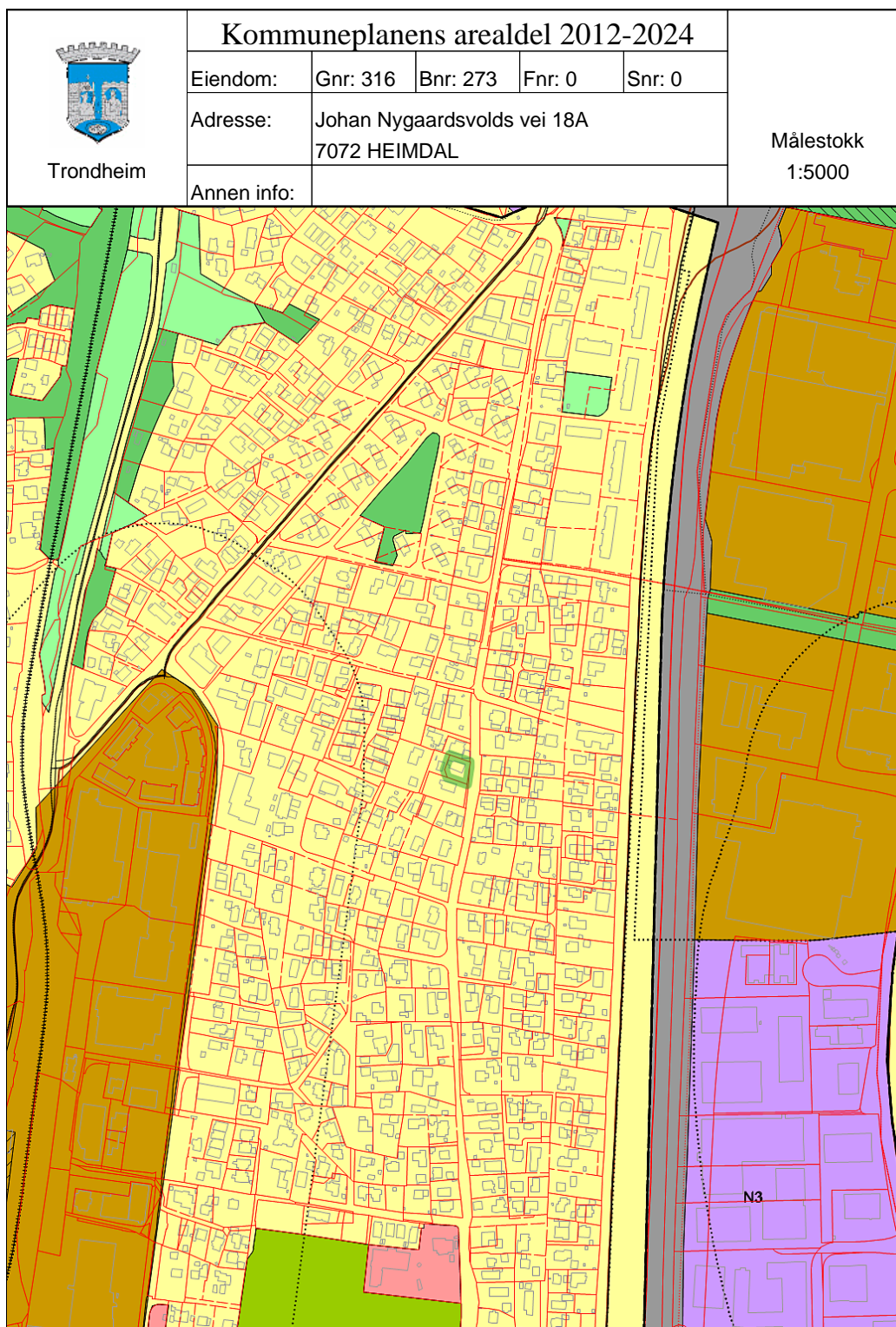
Signert av

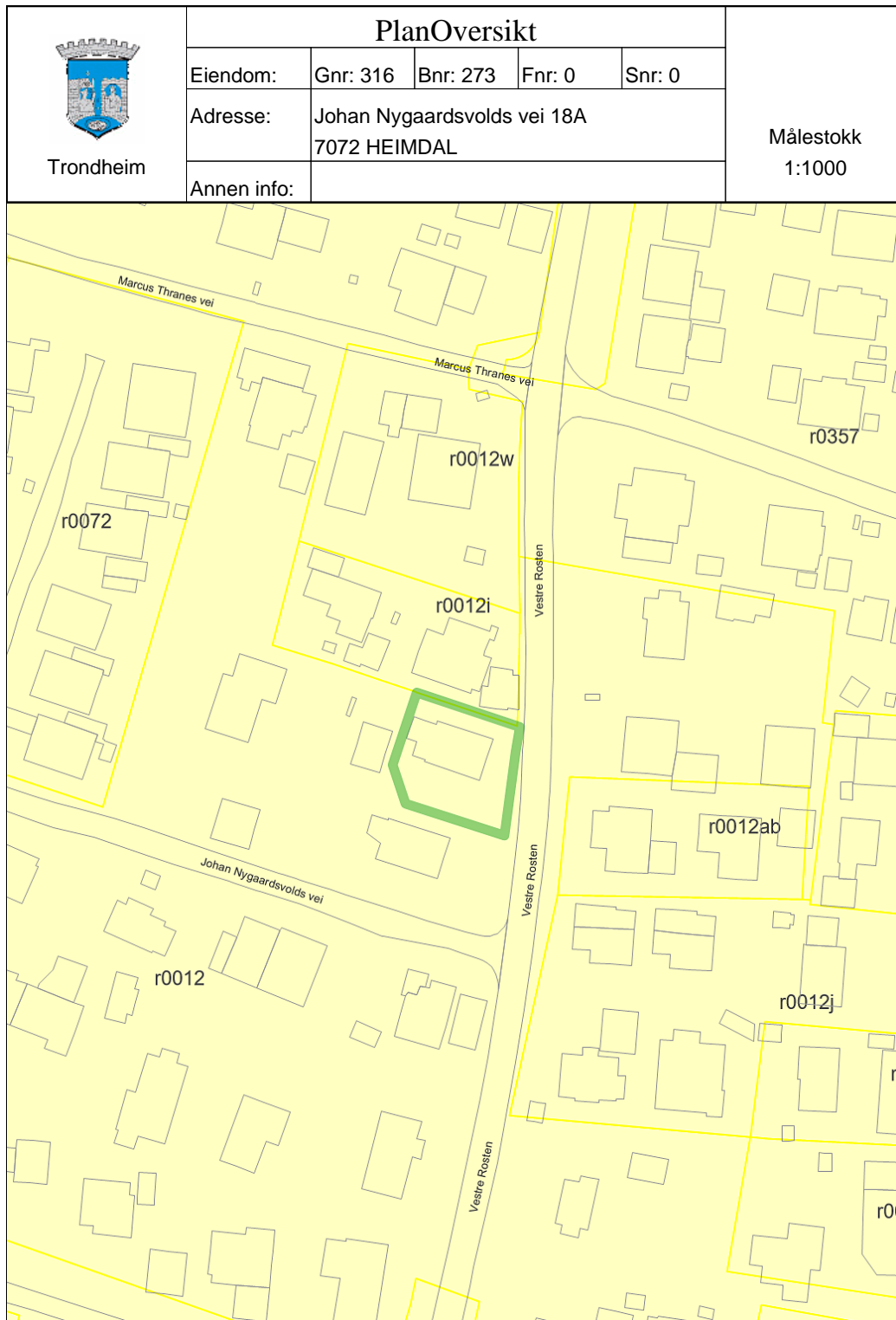
Gulliksen, Aina Kristine

Signert av









Forbrukerinformasjon om budgivning

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 forbrukermyndighetene 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.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også bud forhøyelser og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med 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 informasjon i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet 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 for bruker) skal ikke megleren 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 vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor 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:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. 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).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. 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.

BUDSKJEMA

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDEnde BUD PÅ EIENDOMMEN

Adresse: Johan Nygaardsvolds vei 18A, 7072 Heimdal**Matrikkel:** Gnr. 316. Bnr. 273. Trondheim kommune.

Stort kr: _____

Beløp med bokstaver: _____

+ omkostninger og ev. andel fellesgjeld iht. salgsoppgave

AKSEPTFRIST

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Meglerforetaket kan ikke -verken til selger eller markedet- formidle bud som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, jmf. forskrift til lov om eiendomsmegling § 6-3. Kontakt evt. meglerforetaket for å få informasjon om budfristen.

EVENTUELLE FORBEHOLD _____

(f.eks. finansiering, salg av egen bolig etc.)

ØNSKET OVERTAKELSESDATO _____**FINANSIERINGSPLAN:**

Låneinstitusjon: _____ kr. _____

Referanse og tlf.nr. _____ kr. _____

Egenkapital: _____ kr. _____

Total: _____ kr. _____

Jeg ønsker: uforbindtlig prisvurdering av egen bolig uforpliktende finansieringstilbud å tegne HELP boligkjøperforsikring

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgave med tilhørende vedlegg samt å ha besiktet eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som av salgsoppgaven. Personvern: Se www.nylander.no for vår personvernerklæring. Offentliggjøring av bud: Iht. lov om eiendomsmegling vil alle bud og innhold i disse bli opplyst/utlevert til både kjøper og selger av eiendommen. Inntekter for kreditformidling: Det gjøres oppmerksom på at foretaket mottar inntekter ved formidling av kreditt/lånesøknader til Danske Bank som foretaket samarbeider med. Ansatte mottar ingen inntekter eller fordeler av slik formidling. Dersom budet aksepteres av selger gjelder det som kjøpekontrakt inntil den endelige kontrakt blir opprettet. Et avgitt bud er bindende, hvis det ikke er tatt spesielle forbehold ovenfor og budet kan heller ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Dersom det ikke er satt noen spesiell akseptfrist, står budet i en rimelig for selger til å vurdere dette. Selger kan når som helst akseptere eller avslå et bud uten nærmere begrunnelse. Ved signatur av nærværende budskjema samtykker budgiverne i at i det tilfelle det er flere budgivere så kan disse hver for seg gjensidig representere hverandre ved inngivelse av bud, herunder også forhøyelser og endringer i forhold til forbehold og akseptfrister.

Budgiver Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet, og registrerer bud på vegne av selskap

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Fødselsnr.: _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Poststed: _____

Postnr: _____ Poststed: _____

E-post: _____

E-post: _____

Tlf: _____

Tlf: _____

Dato: _____ Sign: _____

Dato: _____ Sign: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Kristian Kattem-Olsen

Eiendomsmegler

Mobil 91661581

E-post kristian.kattem-olsen@nylander.no

Meglerhuset Nylander
har i generasjoner vært eiendomsmegleren
som har hatt høy tillitt hos trøndere.

Vi har hjulpet folk med å finne et bedre sted å bo
siden 1936.

Ta kontakt for verdivurdering av din bolig i dag!

Kontakt:

Kristian Kattem-Olsen, mobil: 91661581, epost: kristian.kattem-olsen@nylander.no



I samarbeid med



Trykket hos norsk trykkeri med følgende miljøsertifiseringer:

