

Fjøsli 1B

Innhold

5

Velkommen til Fjøsli 1B

6

Nøkkelinformasjon

23

Plantegninger

26

Eiendommen

34

Tekniske dokumenter



Velkomment til Fjøsli 1 B! En stor og innholdsrik vertikaldelt halvpart med barnevennlig beliggenhet.

Velkommen til

Fjøslia 1B



Sørvendt beliggenhet med gode solforhold.

Fjøsli 1B

Prisantydning	3 790 000
Omkostninger	95 840
Totalpris	3 885 840
Bruksareal	168 m ²
BRA-i	143 m ²
BRA-e	25 m ²
BRA-b	0
TBA	39 m ²
Soverom	4
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eier
Tomteareal	479 m ²
Byggeår	1974



Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

92806258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Lys og luftig stue på 33,5 kvm.



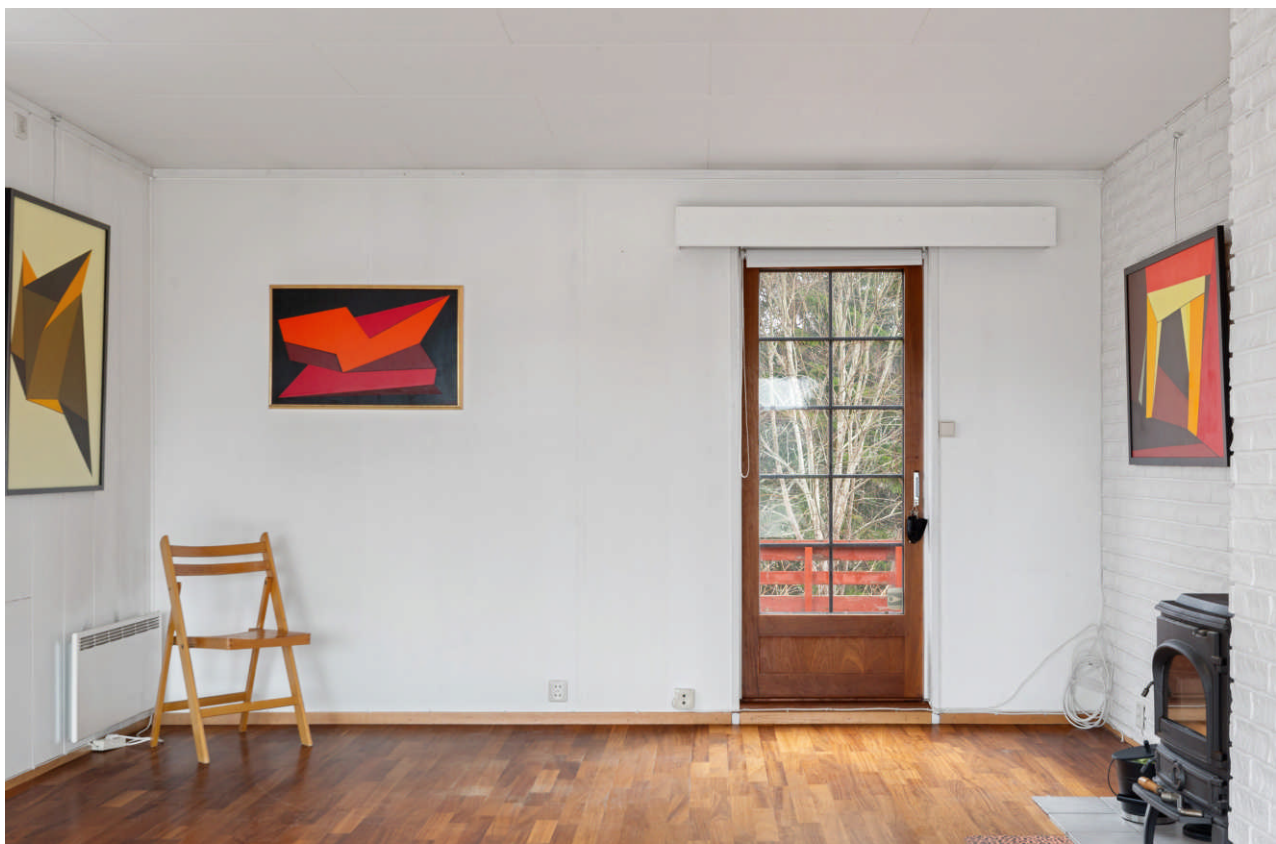
Fin utsikt fra stuen.



Stue.



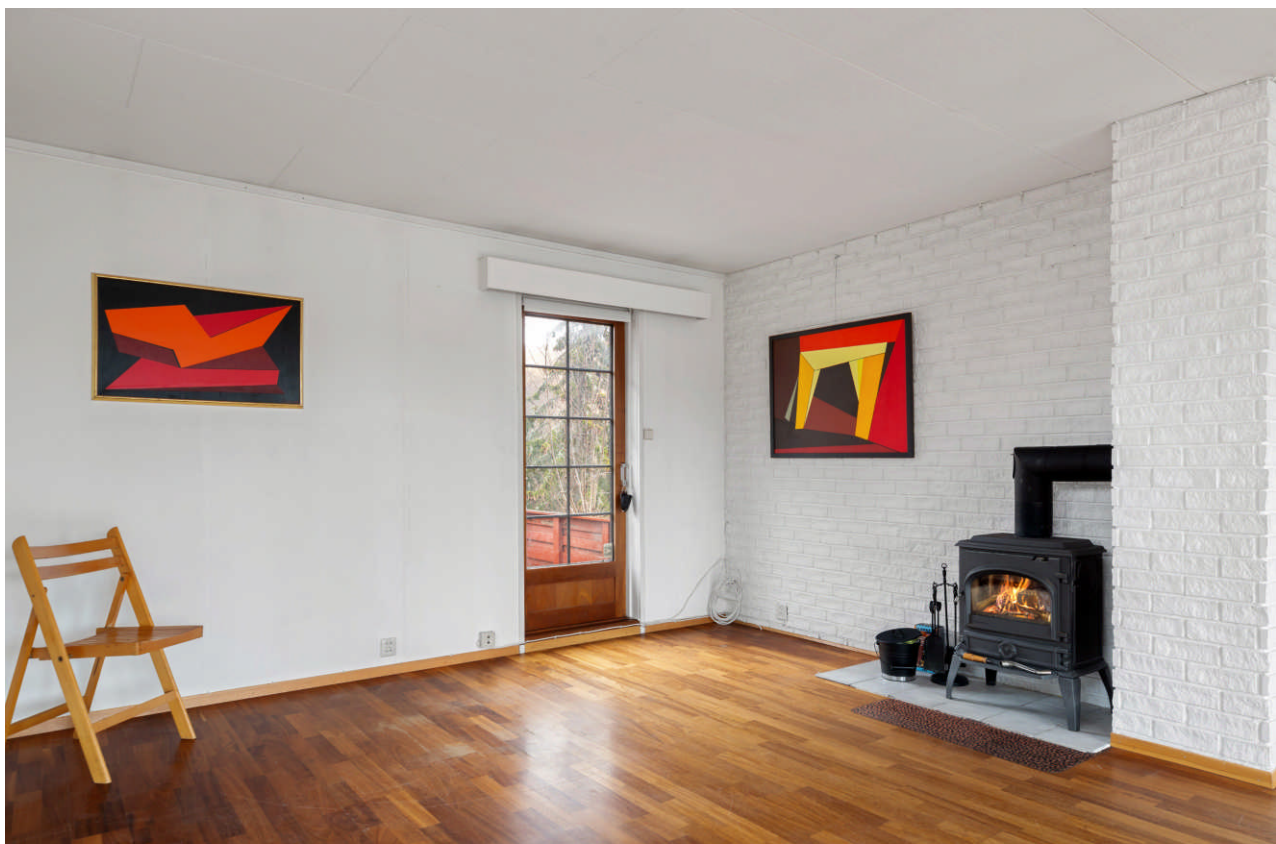
Kjøkkenet ligger delvis tilbaketrukket fra stuen.



Stue med utgang til stor terrasse.



Stue.



Stue med vedovn.



På baksiden er det en skjermet terrasse og ingen annen bebyggelse.



Terrassen er hele 36 kvm og strekker seg rundt hjørnet.



Terrasse.



Stue/spisestue.



Kjøkkenet er 7,5 kvm. og har fin utsikt.



Kjøkken.



Gang/trappeløp.



Utgang til veranda i 2.etg.



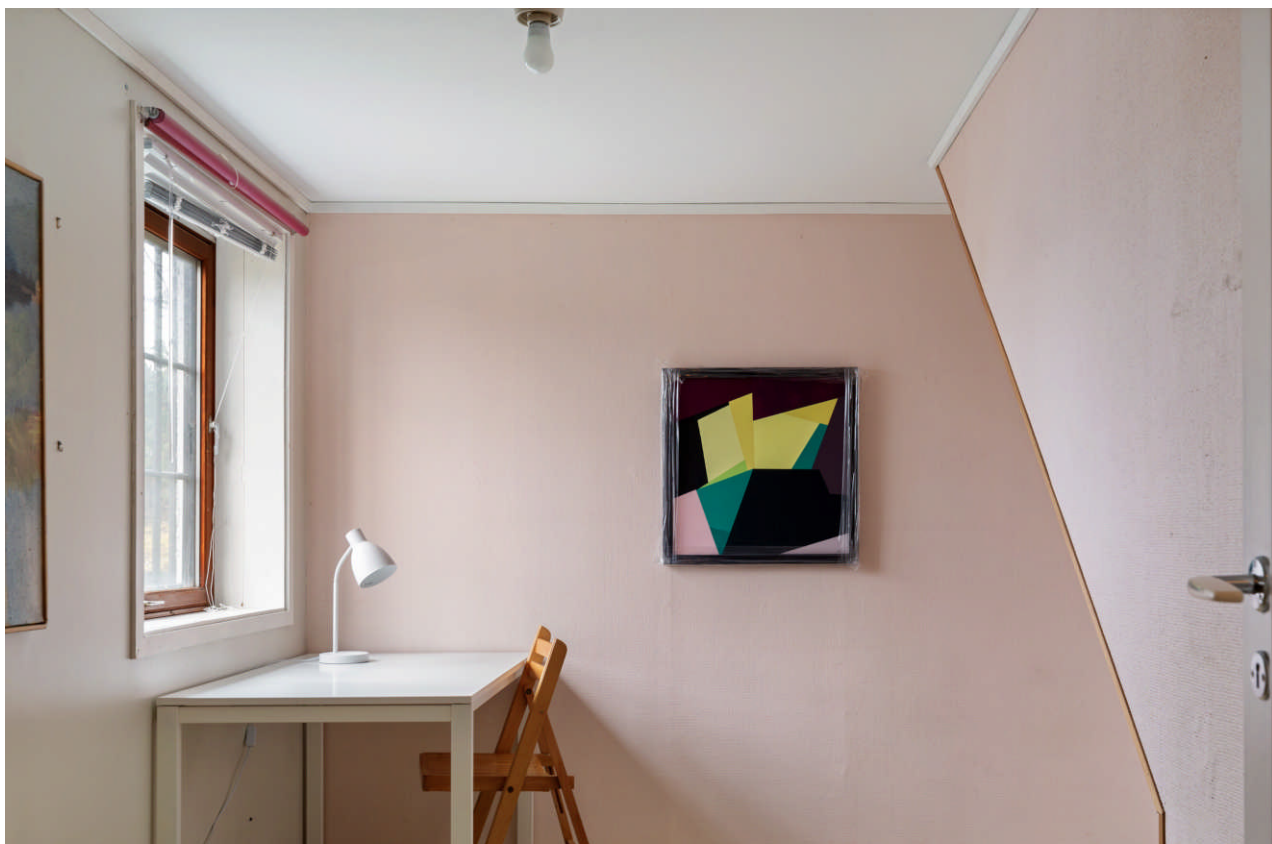
Trap ned til sokkel og inngang til kjellerstue.



Bod i kjeller kan brukes som lekerom eller TV-stue. Peisovn.



Hovedsoverommet er ca 11 kvm.



Soverom 2 sokkel.



Soverom 3 i hovedetasje.



Soverom 4 i hovedetasje.



Bad hovedetasje.



Vaskerom på 6,5 kvm i sokkel.



Separat toalett i hovedetasjen.



Romslig entré med garderobe.



Pent og takoverbygd inngangsparti.



Fasade.



Innebygd garasje og oppstillingsplass foran huset.



Romslig garasje på 23,5 kvm.

Plantegning

Fjøsli 1B

Sokkel



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

1. etg



Fjøsli 1B

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 168,0 m²

- BRA-i: 143,0 m²
- BRA-e: 25,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 39,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Innhold

Primærrom:

Sokkel: Vindfang, soverom, gang, vaskerom.
1. etasje: Gang, toalett, bad, 3 soverom, stue, kjøkken.

Sekundærrom:

Sokkel: 3 boder, garasje.

Standard

Sokkel

Vindfang: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Garderobeskap.

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

Gang: Parkett på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.

Bod 1: Tregulv, og panel og malt overflate på vegger.

Bod 2: Støpt gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.

Bod 3: Støpt gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Bereder.

Vaskerom: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Garasje:

1. etasje

Gang: Parkett på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Trapp og utgang til balkong.

Toalett: Belegg på gulv, og flis og panel på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk, servant og wc.

Bad: Flis på gulv, og flis og panel på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, naturlig avtrekk, servant og servantskap.

Soverom 1: Belegg på gulv, og malte plater og strietapet på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

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

Stue: Parkett på gulv, og panel og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling. Vedovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt glassfiberstrie og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

I garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt.

Selgers egenerklæringsskjema

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport 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: 0

TG 1: 2

TG 2: 16

TG 3: 7

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

-Balkong, terrasse, platting Oppsummering Boligens terrasse er av eldre dato. Den fremstår med høy slitasjegrad med flere betydelige skader som blant annet begynnende råteskader. Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og skader. Anbefalte tiltak Med bakgrunn i alder, slitasje og skader må det påregnes en oppgradering/utskiftning av terrasse. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

-Yttervegger Oppsummering Boligens utvendig fasader er kledd med trekledning av eldre dato. Kledningen har høy slitasjegrad og det er flere plasser påvist oppsprekking, fuktinntrekk og begynnende råtedannelser. Kledningen er ikke tilfredsstillende luftet og musetetting vurderes å være mangelfull. Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og skader/avvik. Anbefalte tiltak Med bakgrunn i alder, slitasje og skader/avvik må det påregnes en oppgradering av utvendige fasader. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

-Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering Som følge av lekkasje er det påvist skader som soppdannelser og begynnende råtedannelser i undertaket. Videre er det påvist at det ikke er etablert tilfredsstillende dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner. Det er påvist synlige tegn til kondens i undertaket. Ventilasjonskanaler er ikke isolert og man vil derfor også her kunne oppleve kondensproblematikk. Anbefalte tiltak I forbindelse med skifte av utvendig takteking er det påregnelig med tiltak også på loft. Omfang er ukjent. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

-Taktekking Oppsummering Boligens utvendige takflater er tekkt med pappshingel av eldre dato. Utover normal aldringsmessig slitasje og svært mye mosegroing på utvendige overflater, er det ved kontroll av kaldloft påvist lekkasje som følge av utettheter i utvendig takteking og beslagsløsninger. Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påvist lekkasje. Anbefalte tiltak Med bakgrunn i alder, slitasje og påvist lekkasje må det påregnes en utskiftning av utvendig takteking med beslagsløsninger. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

-Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning Boligens kjøkken er av eldre dato og fremstår med svært høy slitasjegrad med flere betydelige skader på innredning, utstyr og overflater. Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og skader. Anbefalte tiltak overflater og innredning Det må påregnes en oppgradering av overflater og utskiftning av kjøkkeninnredning med utstyr.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000.

-Våtrom: Baderom Oppsummering Baderommet er av eldre dato og fremstår med høy slitasjegrad med flere skader på både innredning og overflater. Det vurderes å ikke være etablert et tilfredsstillende tettesjikt og det vurderes derfor å være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved endret bruk av rommet. Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg og toalettrom med flislagt overflate på vegg. Anbefalte tiltak Det må påregnes en oppgradering av baderom før videre bruk. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

-Våtrom: Vaskerom Oppsummering Vaskerommet er av eldre dato og fremstår med høy slitasjegrad med flere skader på både innredning og overflater. Det vurderes å ikke være etablert et tilfredsstillende tettesjikt og det vurderes derfor å være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved endret bruk av rommet. Anbefalte tiltak Det må påregnes en oppgradering av vaskerom før videre bruk. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Drenering: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ukjent alder/utførelse og påviste avvik.

-Grunnmur og fundament: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og begrenset kontroll.

-Rom under terreng: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i risikokonstruksjon og påviste avvik i utforet vegg.

-Balkong, terrasse, platting: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og skader.

-Renner og nedløp: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og skader.

-Utstyr på tak: Takstige er ikke tilfredsstillende innfestet i takkonstruksjonen.

-Etasjeskille og gulv på grunn: Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/helningsavvik og stedvis knirk i gulv.

-Ildsted/Skorstein: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

-Kjøkken: Mekanisk avtrekk vurderes å ikke ha tilstrekkelig effekt

-Toalettrom: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og naturlig avtrekk,

-Trapp: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

-Avløpsrør: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

-Vannledninger: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

-Elektrisk: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon/historikk.

-Varmtvannsbereder: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende lekkasjesikring.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

- Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år: Utstyr har oppnådd forventet levetid.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong og leca i pusset utførelse. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 2- og 3-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med pappshingel.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
479,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for boligen iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21 -10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ferdigattest datert 09.02.1985. Ferdigattest gjelder for fasadeforandring.

Innflyttingstillatelse datert 11.12.1974, ferdigattest kan sendes når mindre gjenstående arbeid er fullført.

Innflyttingstillatelse datert 20.11.1974, gitt for halvpart av Fjøsli 1 og ferdigattest kan utstedes når mindre gjenstående arbeide er fullført.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og ved.

Energikarakter: G - Rød

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 790 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

94 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

3 904 540,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 7 368,- for 2025.

BELØP (norske kroner): 614,- i januar

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

Fakturaene for januar og februar 2025 inkluderer ikke eiendomsskatt. Derfor kan faktureringsbeløpet være lavere enn normalt

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

Eiendomsskatt

Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune. Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen. Det varierer fra kommune til kommune om eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter eller ikke.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 804 404,00.
Sekundær formuesverdi kr. 7 217 617,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen er regulert til bl.a boligbebyggelse. Reguleringsplan for kommuneplanens arealdel 2012-2024, vedtatt 21.03.2013, er gjeldende. Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Området er regulert for småhus og rekkehus. Reguleringsplan for Rydningen, Kystad nedre, Kystadheim, med PlanID r1161I, vedtatt 27.02.1973, er gjeldende. Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 7013, tgl. 14.05.1975 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vegg.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 5000, tgl. 11.04.1978 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder bygning/tilbygg nærmere enn 4 m fra felles grense,
samt div. best.

Dnr. 7012, tgl. 14.05.1975 - Erklæring/avtale
OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK.
VERTIKALDELTA BOLIG.
PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES
UTEN SAMTYKKE
FRA HUSBANKEN.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

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 overtagelse, så gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema 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 landbrukseieendom 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 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 overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

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.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Jahn Dalheim per e-post

jahn.dalheim@nylanderpartners.no eller sms: +47 92 80 62 58. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra

kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

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 kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Nylander & Partners AS samarbeider med Nidaros Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Knut Inge Edvardsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Fjøsliå 1B.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 104, bnr. 740
i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1250027.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal
betales av selger:

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 50 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Digitale oppdragstjenester: 2 190,00

Markedspakke Anbud: 13 900,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Utleddsgebyr pr. stk: 850,00

Deltakelse på overtagelse: 2 900,00

Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget
sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag
for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter
(utgifter til påløpte visninger, innhenting av
opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt
eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58/
jahn.dalheim@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 01.04.2025

Tekniske dokumenter

Fjøsli 1B 7027 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1974

BRA: 168 m²

BRA-i: 143 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

16

TG-3

7

TG-IU

0

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 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.

Takstrappen

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/28237>

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 håndverkere 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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Boligens terrasse er av eldre dato. Den fremstår med høy slitasjegrad med flere betydelige skader som blant annet begynnende råteskader.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og skader.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og skader må det påregnes en oppgradering/utskiftning av terrasse.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

Boligens utvendig fasader er kledd med trekledning av eldre dato. Kledningen har høy slitasjegrad og det er flere plasser påvist oppsprekking, fuktinntrekk og begynnende råtedannelser. Kledningen er ikke tilfredsstillende luftet og musetetting vurderes å være mangelfull.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og skader/avvik.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og skader/avvik må det påregnes en oppgradering av utvendige fasader.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Som følge av lekkasje er det påvist skader som soppdannelser og begynnende råtedannelser i undertaket. Videre er det påvist at det ikke er etablert tilfredsstillende dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner. Det er påvist synlige tegn til kondens i undertaket. Ventilasjonskanaler er ikke isolert og man vil derfor også her kunne oppleve kondensproblematikk.

Anbefalte tiltak

I forbindelse med skifte av utvendig takteking er det påregnelig med tiltak også på loft. Omfang er ukjent.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Taktekking

Oppsummering

Boligens utvendige takflater er tekket med pappshingel av eldre dato. Utover normal aldringsmessig slitasje og svært mye mosegroing på utvendige overflater, er det ved kontroll av kaldloft påvist lekkasje som følge av utettheter i utvendig takteking og beslagsløsninger.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påvist lekkasje.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påvist lekkasje må det påregnes en utskiftning av utvendig takteking med beslagsløsninger.

Utbedringskostnader: 150 000 – 300 000

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Boligens kjøkken er av eldre dato og fremstår med svært høy slitasjegrad med flere betydelige skader på innredning, utstyr og overflater.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og skader.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må påregnes en oppgradering av overflater og utskifting av kjøkkeninnredning med utstyr.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 – 300 000

Våtrom: Baderom

Oppsummering

Baderommet er av eldre dato og fremstår med høy slitasjegrad med flere skader på både innredning og overflater. Det vurderes å ikke være etablert et tilfredsstillende tettesjikt og det vurderes derfor å være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved endret bruk av rommet.

Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg og toalettrom med flislagt overflate på vegg.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes en oppgradering av baderom før videre bruk.

Utbedringskostnader: 150 000 – 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerommet er av eldre dato og fremstår med høy slitasjegrad med flere skader på både innredning og overflater. Det vurderes å ikke være etablert et tilfredsstillende tettesjikt og det vurderes derfor å være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved endret bruk av rommet.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes en oppgradering av vaskerom før videre bruk.

Utbedringskostnader: 50 000 – 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligens utvendige fuktsikring er av ukjent alder og utførelse. Det er er stedvis påvist grunnmursflater, noe som kan tyde på at det er utført oppgradering etter opprinnelig byggeår. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng i sokkel er det påvist forhøyde fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være slitasje på utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ukjent alder/utførelse og påviste avvik.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i ukjent alder/utførelse og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på begrenset kontroll da utvendige overflater i all hovedsak er skjult under terrengnivå og deler av innvendige overflater er utforet og kledd med panel.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at boligen er oppført på midten av 1970-tallet da det var problemer med deler av produksjonen av Leca. Problemet var svovelholding klinker, noe som ikke tåler fukt over lengre tid og i så måte var uegnet for bruk av grunnmur under terrengnivå.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og begrenset kontroll.

Rom under terreng

Oppsummering

Deler av konstruksjoner mot terreng i boligen sokkeletasje er utforet og kledd med panel. Slike konstruksjoner under terrengnivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Ved en visuell kontroll av overflater er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men ved hulltaking på utforet vegg er det påvist feil oppbygning og fuktavvik over faregrensen for at skader skal kunne oppstå.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i risikokonstruksjon og påviste avvik i utforet vegg.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Boligens balkong er av eldre dato. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med en oppgradering i tiden som kommer.

Vinduer og dører

Oppsummering

Boligens vinduer og balkongdører er av eldre dato og fremstår med noe høy slitasjegrad. Det er stedvis påvist kondensmerker på innvendig overflater og på utvendige overflater er det flere plasser påvist fuktinntrekk og oppsprekking i karmen og omramminger. Pakninger er som følge av alder blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon. Flere vinduer/dører har behov for justeringer for å gå friksjonsfritt.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og skader.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og skader er det påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp er av eldre dato. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere skader på renner og nedløp.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og skader.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og skader anbefales det en utskiftning av renner og nedløp i forbindelse med oppgradering av utvendig taktekking.

Utstyr på tak

Oppsummering

Takstige er ikke tilfredsstillende innfestet i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/helningsavvik og stedvis knirk i gulv.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Mekanisk avtrekk vurderes å ikke ha tilstrekkelig effekt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ved en oppgradering av boligens kjøkken anbefales også en utskiftning av mekanisk avtrekk.

Toalettrom

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens toalettrom. Det er kun etablert naturlig avtrekk fra rommet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og naturlig avtrekk,

Anbefalte tiltak

Ved en oppgradering av toalettrommet anbefales det å etablere mekanisk avtrekk.

Trapp

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens innvendige trapp.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Avløpsrør

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Elektrisk

Oppsummering

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 forenklete 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.

Boligens elektriske anlegg er i all hovedsak av eldre dato. Det foreligger ingen dokumentasjon/historikk på anlegget.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon/historikk.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og manglende historikk anbefales en utvider el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Det er påregnelig med vesentlige tiltak.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret for å unngå skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Utstyr har oppnådd forventet levetid.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.3.2025

Rapportdato
10.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Sigmund Magne S Pedersen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Fjøsli 1B, 7027 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 104

Bruksnr: 740

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1974

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong og leca i pusset utførelse. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 2- og 3-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med pappshingel.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	88	88	0	0	39
Sokkel	80	55	25	0	0
Totalt m²	168	143	25	0	39

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	88	88	0	Gang, baderom, toalettrom, 3 soverom, stue og kjøkken.	Ingen.
Sokkel	80	25	55	Vindfang, gang, soverom og vaskerom.	Div. boder og garasjerom.
Totalt m²	168	113	55		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Boligens utvendige fuktsikring er av ukjent alder og utførelse. Det er er stedvis påvist grunnmursflater, noe som kan tyde på at det er utført oppgradering etter opprinnelig byggeår. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng i sokkel er det påvist forhøyde fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være slitasje på utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ukjent alder/utførelse og påviste avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i ukjent alder/utførelse og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på begrenset kontroll da utvendige overflater i all hovedsak er skjult under terrengnivå og deler av innvendige overflater er utforet og kledd med panel. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at boligen er oppført på midten av 1970-tallet da det var problemer med deler av produksjonen av Leca. Problemet var svovelholding klinker, noe som ikke tåler fukt over lengre tid og i så måte var uegnet for bruk av grunnmur under terrengnivå. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og begrenset kontroll.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Deler av konstruksjoner mot terreng i boligen sokkeletasje er utforet og kledd med panel. Slike konstruksjoner under terrengnivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Ved en visuell kontroll av overflater er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men ved hulltaking på utforet vegg er det påvist feil oppbygning og fuktavvik over faregrensen for at skader skal kunne oppstå. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i risikokonstruksjon og påviste avvik i utforet vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvik?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Boligens terrasse er av eldre dato. Den fremstår med høy slitasjegrad med flere betydelige skader som blant annet begynnende råteskader. Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder, slitasje og skader må det påregnes en oppgradering/utskiftning av terrasse.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Boligens balkong er av eldre dato. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med en oppgradering i tiden som kommer.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligens vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Boligens vinduer og balkongdører er av eldre dato og fremstår med noe høy slitasjegrad. Det er stedvis påvist kondensmerker på innvendig overflater og på utvendige overflater er det flere plasser påvist fuktinntrekk og oppsprekking i karmen og omrammingen. Pakninger er som følge av alder blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon. Flere vinduer/dører har behov for justeringer for å gå friksjonsfritt. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder, slitasje og skader er det påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-3
Boligens utvendige fasader er kledd med trekledning av eldre dato. Kledningen har høy slitasjegrad og det er flere plasser påvist oppsprekking, fuktinntrekk og begynnende råtedannelser. Kledningen er ikke tilfredsstillende luftet og musetetting vurderes å være mangelfull. Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og skader/avvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder, slitasje og skader/avvik må det påregnes en oppgradering av utvendige fasader.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-3	
Som følge av lekkasje er det påvist skader som soppdannelse og begynnende råtedannelser i undertaket. Videre er det påvist at det ikke er etablert tilfredsstillende dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner. Det er påvist synlige tegn til kondens i undertaket. Ventilasjonskanaler er ikke isolert og man vil derfor også her kunne oppleve kondensproblematikk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
I forbindelse med skifte av utvendig taktekking er det påregnelig med tiltak også på loft. Omfang er ukjent.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
Renner og nedløp er av eldre dato. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere skader på renner og nedløp.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og skader.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder, slitasje og skader anbefales det en utskiftning av renner og nedløp i forbindelse med oppgradering av utvendig taktekking.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
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?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 taggjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-3
Boligens utvendige takflater er dekket med pappshingel av eldre dato. Utover normal aldringsmessig slitasje og svært mye mosegroing på utvendige overflater, er det ved kontroll av kaldloft påvist lekkasje som følge av utettheter i utvendig taktekking og beslagsløsninger.	
Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påvist lekkasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påvist lekkasje må det påregnes en utskiftning av utvendig taktekking med beslagsløsninger.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.12 Utstyr på tak

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	TG-2
Takstige er ikke tilfredsstillende innfestet i takkonstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/helningsavvik og stedvis knirk i gulv.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-3**

Boligens kjøkken er av eldre dato og fremstår med svært høy slitasjegrad med flere betydelige skader på innredning, utstyr og overflater.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og skader.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må påregnes en oppgradering av overflater og utskiftning av kjøkkeninnredning med utstyr.

Utbedringskostnader overflater og innredning**150 000 - 300 000****Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Mekanisk avtrekk vurderes å ikke ha tilstrekkelig effekt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ved en oppgradering av boligens kjøkken anbefales også en utskiftning av mekanisk avtrekk.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Det foreligger innflyttingstillatelse datostemplet 11.12.1974.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Utstyr har oppnådd forventet levetid.	

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens toalettrom. Det er kun etablert naturlig avtrekk fra rommet. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og naturlig avtrekk,	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved en oppgradering av toalettrommet anbefales det å etablere mekanisk avtrekk.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er oppført i tre og fremstår i lukket utførelse.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens innvendige trapp.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.20 Vannledninger

Type anlegg

Kobber, Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
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 forenklete 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.	
Boligens elektriske anlegg er i all hovedsak av eldre dato. Det foreligger ingen dokumentasjon/historikk på anlegget.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon/historikk.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og manglende historikk anbefales en utvider el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Det er påregnelig med vesentlige tiltak.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2012

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret for å unngå skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vinduer.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligens ventilerings vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.24 Våtrom: Baderom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Baderommet er av eldre dato og fremstår med høy slitasjegrad med flere skader på både innredning og overflater. Det vurderes å ikke være etablert et tilfredsstillende tettesjikt og det vurderes derfor å være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved endret bruk av rommet. Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg og toalettrom med flislagt overflate på vegg.	
Anbefalte tiltak	
Det må påregnes en oppgradering av baderom før videre bruk.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.25 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Vaskerommet er av eldre dato og fremstår med høy slitasjegrad med flere skader på både innredning og overflater. Det vurderes å ikke være etablert et tilfredsstillende tettesjikt og det vurderes derfor å være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved endret bruk av rommet.	
Anbefalte tiltak	
Det må påregnes en oppgradering av vaskerom før videre bruk.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1250027		
Adresse	Fjøsli 1B		
Postnummer	7027	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☒ Ja ☐ Nei		
Navn på hjemmelshaver	Sigmund Magne Pedersen		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei		
Selger1fornavn	Sigmund Magne	Selger1etternavn	Pedersen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☐ Ja
- 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
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☐ Ja
- 2.2 Er arbeidet bygget meldt?
☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja
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
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☐ Ja
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med iusterte skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevggkre i boligen?
☐ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja
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
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
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ 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

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet 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 næringsseiendom
- 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). Forsikringsselskapet 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 overtagelse.

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 tredjeparts løsninger, herunder BankID.

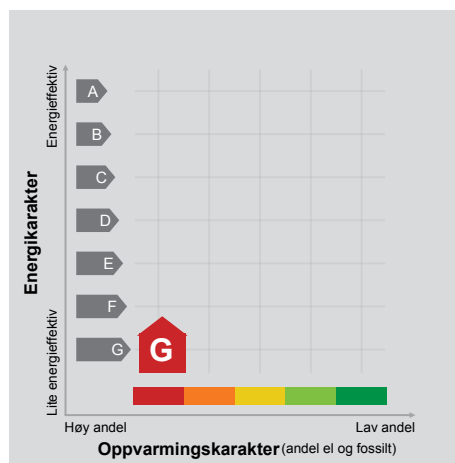
Edvardsen, Knut Inge

Signert av





Adresse	Fjøsli 1B
Postnummer	7027
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	740
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182754722
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-89576
Dato	10.03.2025



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.

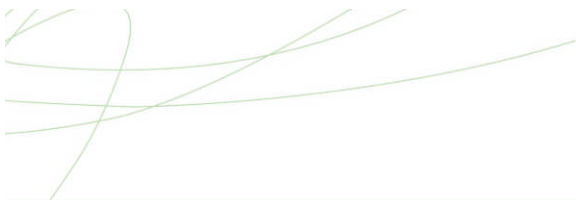
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

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)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Følg med på energibruken i boligen

- Spar strøm på kjøkkenet

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	168
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon



O. Skaret

Fjøsli l.

Innflyttingstillatelse er gitt og ferdigattest kan utstedes når
mindre gjenstående arbeide er fullført.
Det attesteres at boligen er oppført i samsvar med tegninger
datert 23.1.74.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 11.12.74

Olav Hegge

J.H. Rynning
Kirkegaten 41

7000 Trondheim

Fjøsli 1.

Innflyttingstillatelse er gitt for halvpert av Fjøsli 1
og ferdigattest kan utstedes når mindre gjenstående arbeide er
fullført.
Det attesteres at boligen er oppført i samsvar med tegninger
datert 23.1.74.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 29.11.74.

Olav Hegge

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Holtermannsv. 1 - Tlf. 32 000

Bygn.rådets j.nr. 91/74

G.nr.

Br.nr.

Bygningsrådets møte

Matr.nr.

Fjølslia 1

den 23.1.-74

Sak nr. 74/132

Protokollutskrift:

Byggemelding av 10.12.-73 fra Jan H. Rynning og Ole Skaret på vertikalt delt 2-mannsbolig av tre i en etasje + sokkel, med 2 leiligheter med 4 rom, kjøkken, bad, w.c. i 1. etasje. Den ene leilighet har en hybelleilighet á 2 rom, kjøkken, bad, w.c. vaskerom samt ytre rom i sokkel og kjeller.

Den andre leilighet har et soverom, vaskerom, ytre rom i sokkel og kjeller.

Begge leilighetene har dessuten garasjer tilknyttet sokkeletasjen. Bebygd areal tilsammen 215 m². Block Watne Hus.

Vedtak:Ad. Situasjonskartet:

Det vises til byingeniørens uttalelse av 1.10.-73 og E-verkets uttalelse på situasjonskartet som må etterkommes. Grunneiertslikskudd for bygging av gate og kloakk og renseanlegg betales i forbindelse med overdragelsen av tomta.

Ad. Byggemeldingen:

Planene godkjennes.

Huset tillates plassert som vist på situasjonskartet. På grunn av de bratte terrengforhold på nordsiden av huset taes imidlertid forbehold om eventuelt å kreve støpt grunnmur. Graving og planering på tomta må dessuten foretas på en slik måte at det ikke oppstår fare for senere setninger eller ras. Bygningsrådet forbeholder seg dessuten rett til å komme tilbake til nøyaktig høydefastsetting av huset etter at det er stukket ut i marken.

Garasjene må luftes tilstrekkelig ved gulv og tak.

Den garasje som får boligrom over må kles under himling med tennvernende kledning A-10 og gjøres lufttett mot dette rom.

Eventuell feilsluke tillates ikke i garasje.

Det må redegjøres for isolasjon av gulv i boligrom i sokkelen.

Bærevegger i sokkel må utføres av mur. Sovenisjen og kokenisjen i hybelleiligheten i sokkel bør utstyres med vinduer.

Alle "våte" rom må ventileres over tak.

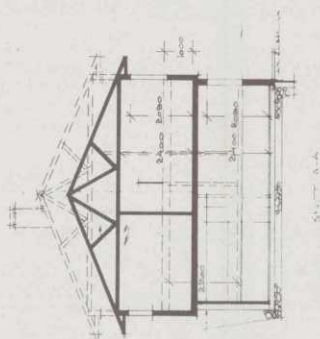
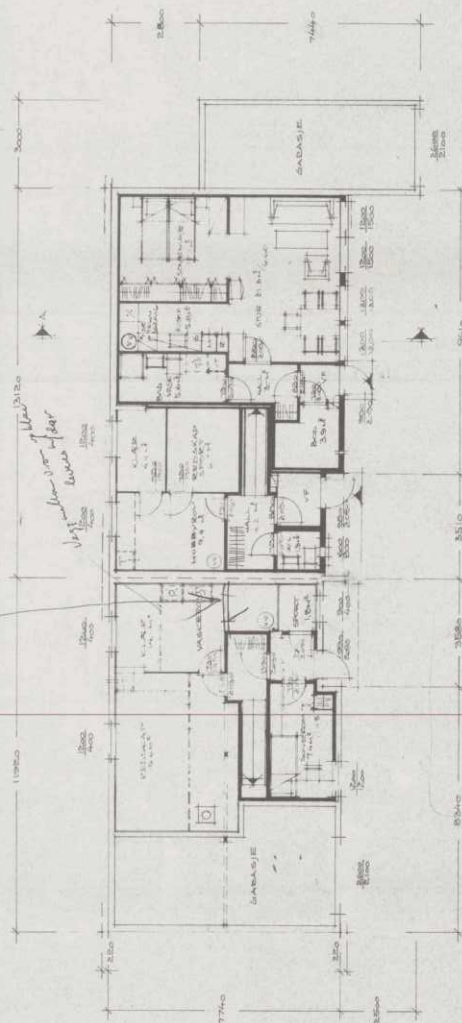
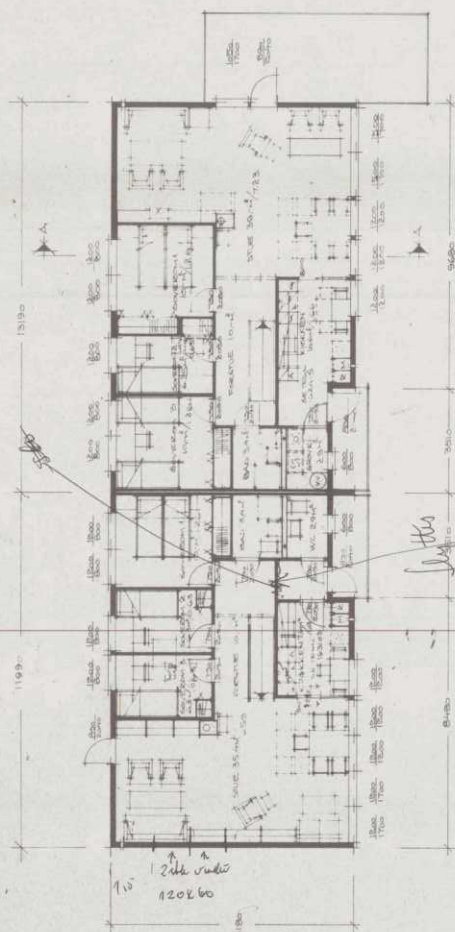
Gulvbjelkelag mellom sokkel og 1. etasje over hybelleiligheten må lydisoleres i samsvar med gjeldende forskrifter.

Det samme gjelder skillevegg mellom leilighetene.

Skjemategning av eventuelle peiser må sendes bygningskontrollen for godkjenning.

Piper gjennom blindloft og over tak må mures med l-stens vanger. Statistiske beregninger og konstruksjonstegninger av frittstående takstoler samt støpte dekker må sendes bygningskontrollen for godkjenning.

Huset skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygnings sjefen før arbeidet tar til.



15.1.74-00001
MOITAIT - JR NR.

TRONDHEIM
BETANGLIST 546 L. 1975
23.1.76 00132
BYGNINGSRÅD

[illegible]



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 477/82

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Ole Skarøt
Fjeslia 18
7000 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

GJENPART

BYGGESTED	Fjeslia 18
BYGGHERRE	Ole Skarøt
BYGGEARBEIDETS ART	Fasadeforandring

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent.
Arbeidet er besikktiget

10.7.1982
.....
.....
.....

Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. bygningslovens § 93.

Seksjon for bygningskontroll

9/2-85

L. Singaas.
Bygningssjef

Attesten ikke utsendt.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Holtermannsv. 1 - Tlf. 99 000

GG

Bygn.rådets j.nr.

G.nr. 104	Br.nr. 740	Bygningsrådets møte	63
Matr.nr. Fjøsli 1 B	den 16.3.82	Sak nr. B 477/82	

Bygningssejefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Byggemelding fra Ole Skaret på fasadeforandring på Fjøsli 1 B.

Det søkes om tillatelse til å fjerne to vinduer på hovedfasaden og istedet sette inn et nytt med samme format som eksisterende store vinduer på stue.

Det søkes samtidig om tillatelse til innsetting av to mindre vinduer på gavlfasade.

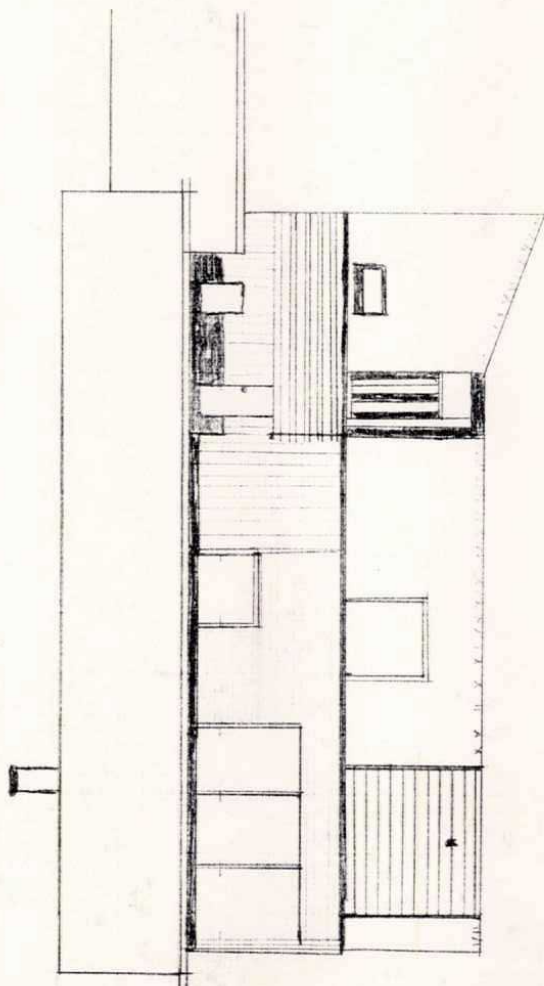
Bygningskontrollen finner for sin del å ville tilrå at søknaden godkjennes.

Vedtak.

Søknaden godkjennes.

Det forutsettes imidlertid at det brukes stående kledning mellom vinduene.

1. 100



TRONDHEIM BYGGINGSKONTROLL
MOTTATT
08 FEB. 1932
JNR.
ARK. NR.

FASADE MOT: SYD.

OLE SKARET
FJØSLIA 1B
GNR 104 BNR 740
TRONDHEIM KOMMUNE



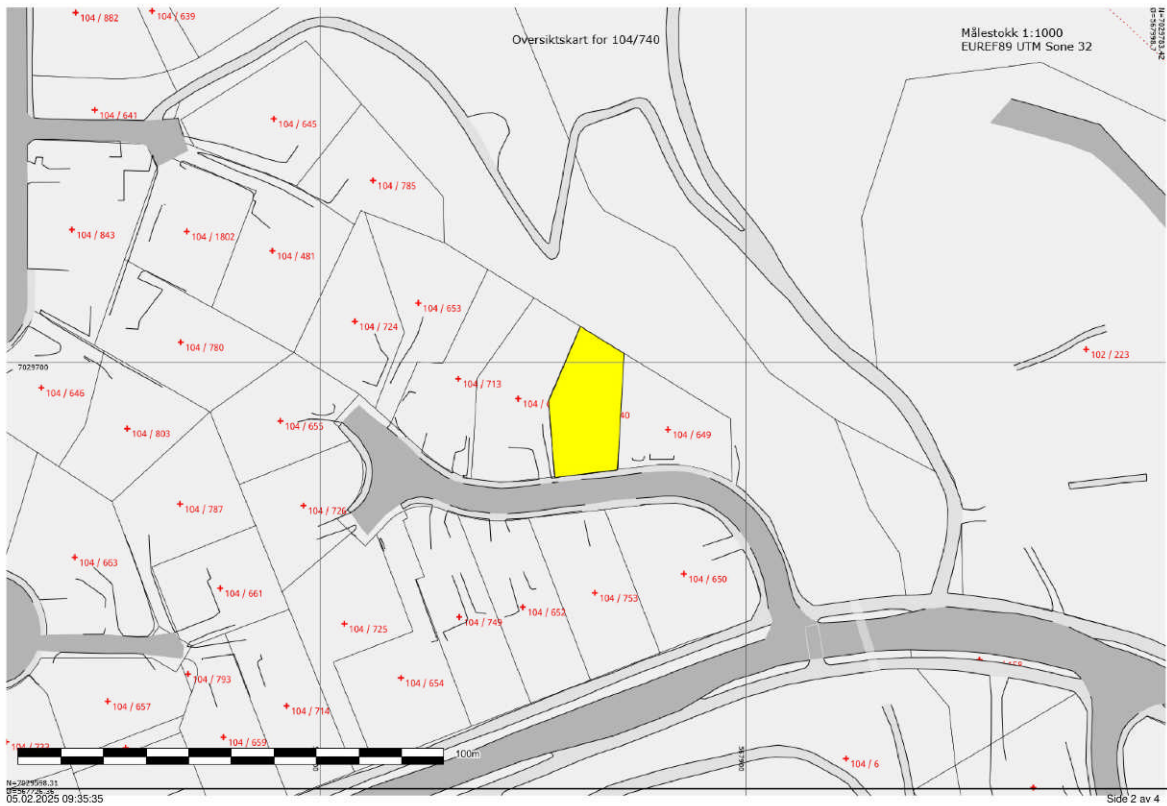
Trondheim

Matrikkelkart

MATTRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	104	740	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.



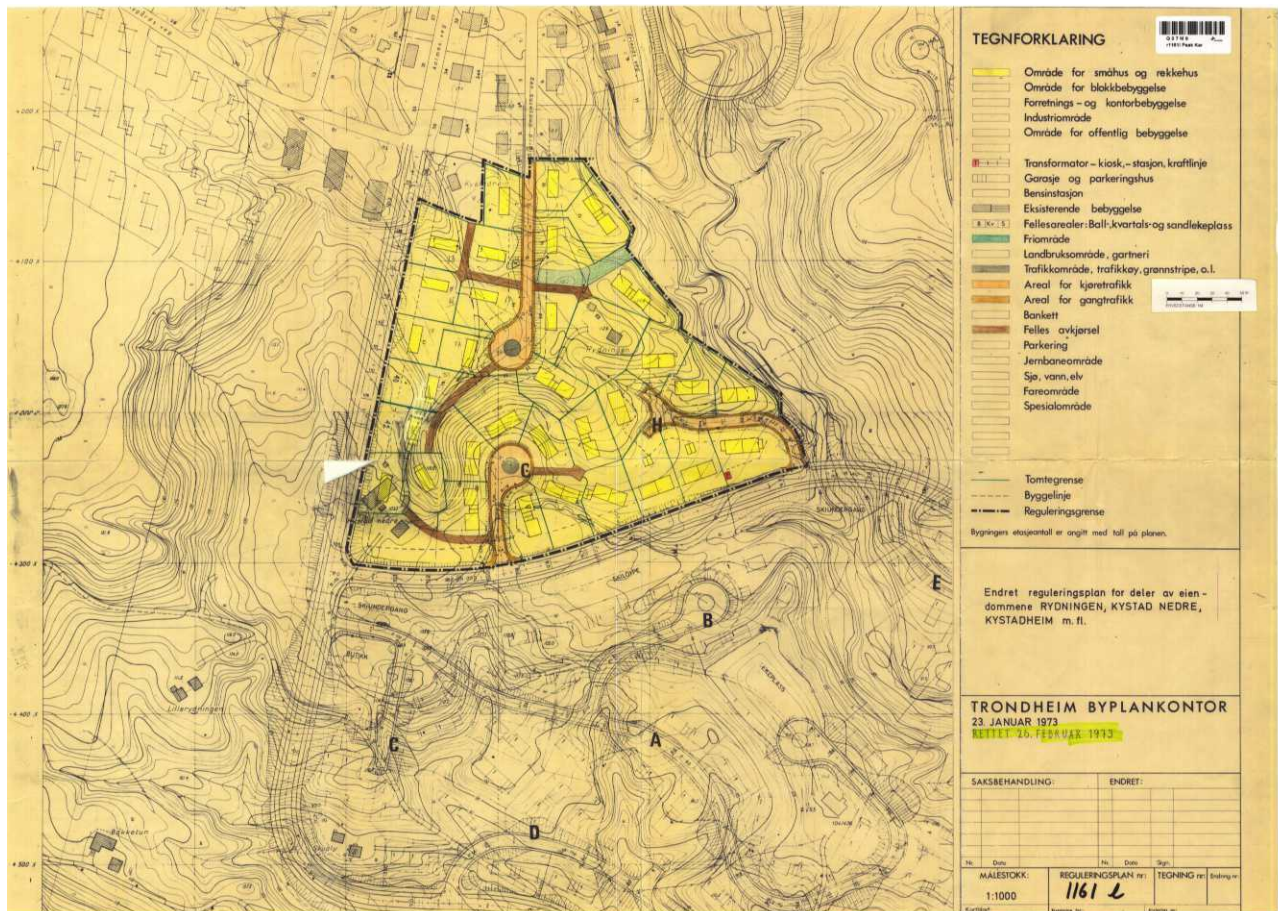
Areal og koordinater

Arealmerknað:

EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7029688,87 Øst: 567862,67

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7029673,20	567855,17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			17,94	Ikke hjelpelinje		11	
2	7029691,08	567853,66	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			19,00	Ikke hjelpelinje		11	
3	7029708,53	567861,17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			12,01	Ikke hjelpelinje		11	
4	7029702,23	567871,40	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			27,37	Ikke hjelpelinje		11	
5	7029674,90	567869,85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,78	Ikke hjelpelinje		11	





05.02.2025 09:35:25 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrensepunkt		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Grunnmur
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Flaggstang		Gjerde		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkekan
	Vegdekkekan på bru		Vegdekkekan undergang		Sti
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		Annet vegareal avgrensning
	Vegbom		Vegdekkekan		Vegdekkekan på bru
	Vegdekkekan undergang		Sti		Kommunalveg gatenavn .
	Elvekan		Elv og bekk		Kanal og grøft
	Innsjøkan		Høydekurve		Forskningskurve
	Forskningskurve		Høydekurve		Gang- og sykkelveg på bru
	Gang- og sykkelveg		Veg		Bru
	Gang- og sykkelveg undergang		Trapp		Elv
	Innsjø		Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo

DAGBOK NR.	DAGBOK FØRT
05000	14.4.78
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBEETE	

ERKLÆRING

om tillatelse fra nabo til å fære opp bygning nærmere enn 4 m fra felles tomtengrense
i henhold til bygningeloven § 70 pkt. 2.

Undertegnede eler (fester) av

*matr.nr./g.nr./b.nr. 104/740 *gate/bruksnavn Fjoslia 1B

tillater at min nabo Kjell Rettereng

som eler (fester) av 104/740

*matr.nr./g.nr./b.nr. 104/651 *gate/bruksnavn Fjoslia 3

får tillatelse til å fære opp *bygning/tilbygg nærmere enn 4 m fra vår felles grense.

*Avstand til vår felles tomtengrense tillates å være 0.85 m.

Undertegnede forplikter seg til ikke å fære opp eller utvide bygning mot min ovenfornevnte nabo i større utstrekning enn at avstanden blir minst 8 m mellom bygningene, eller i samsvar med bestemmelser i bygningeloven forøvrig om naboavstand mellom bygninger.

Trondheim, den 4/4-78
Ed. Skaret

*) Stryk det som ikke passer.

 TRONDHEIM KOMMUNE OPPMÅLINGSSJEFEN	DAGENS NR. 06333 TRONDHEIM BYSKRIVEREMKETE	DAGENS FØRT 29.4.75 TRONDHEIM BYSKRIVEREMKETE	TRONDHEIM OPPMÅLINGSSJESEN Kart: Protokoll 95 side Tekst: " " " 13 J.-nr. 635/74.
	MÅLEBREV OVER		

Gnr. 104 bnr. 740 Fjøsli nr. 1 B.

År 1975 den 11. mars ble i medhold av § 62 i Bygningslov av 18. juni 1965 med forskrifter holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av gnr. 104 bnr. 649 Fjøsli nr. 1.

Forretningen var rekvirert av hjemmelsinnehaverne Ole Skaret og Jan Rynning.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av ing. Knut Udness.

Kartvitne var Odd H. Lundhaug.

Rekvirenten var varslet ved berømmelse j.nr. 635/74 av 6/3-1975.

Ingen naboer var innkalt da grensene var koordinatbestemt ved tidligere oppmålingsforretninger.

Ved forretningen møtte hjemmelsinnehaverne Ole Skaret og Jan Rynning.

De som møtte ble enige om grensene, som er i samsvar med Trondheim bygningsråds vedtak av 22/1-1975.

Parsellen ligger i regulert område.

Parsellens grenser, størrelse og form går fram av grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Trondheim koordinatsystem av 1905.

Lghnr. 07012/25 14/5 75

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Standardbilag nr. 9.

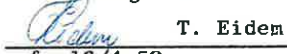
Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Fjøsli 1, gnr. 104, bnr. 649	Trondheim	Jan H. Rynning
Fjøsli 1 B, gnr. 104, bnr. 740	Trondheim	Ole Skaret

- I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/~~festetomter~~ og har skjøte/~~festekontrakt~~ på den tilhørende tomt.
- II. Hver tomt er utskilt i h. t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til tomte.
- III. Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter.
- Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet.
- IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.
- V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/~~festetomter~~ hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

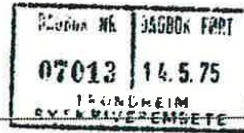
Jan Rynning Trondheim den 5/5-75
Ole Skaret

Til vitnerlighet:


T. Eidem
f. 16/4-52
10- BERGENS PRIVATBANK
TRONDHEIMJon Hanshus
f. 30/5-26BERGENS PRIVATBANK
TRONDHEIM

ERKLÆRING

OM FELLES VEGG MELLOM EIENDOMMENE



Undertegnede Jen H. Rynning

eier av tomtepar./g.nr./b.nr. 104/649 *gate/bruksnavn Fjøsli 1

og undertegnede Ole Skaret

eier av tomtepar./g.nr./b.nr. 104/740 *gate/bruksnavn Fjøsli 1 B

påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Trondheim bygningsråds krav i vedtak av 23/1-74

Tr.h. byg.jnr. 91/74, og bindende for oss og senere eiere:

Felles vegg og eventuell felles pipestakk i grenselinje, samt andre felles tekniske anlegg skal betraktes som felles eiendom som de undertegnede eiere plikter å vedlikeholde i fellesskap. Begge parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.

Felles vegg i grenselinjen skal være uten åpning fra kjellergulv til taktro, og den skal være utført slik at den tilfredsstiller kravene til innvendig bærende vegg og lydisoleres etter gjeldende byggeforskrifter.

Utvendig må bygningen behandles som en enhet.

I tilfelle den ene av tomteparsellene ved delingen blir avskåret fra offentlig veg eller adkomst forplikter eieren av foranliggende tomteparsell seg å avgi tinglyst vøgrett i tilstrekkelig bredde for kjøreadkomst til eieren av bakenforliggende tomteparsell.

Trondheim, den 5/5 19 75

Jen H. Rynning
Ole Skaret

Undertegnede vitner som er over 21 år og ubeslektet med eierne bekrefter at underskriften er skjedd i vårt nærvær:

1. Toralf Odien
1. 10/4-52
BERGENS PRIVATBANK
TRONDHEIM

2. Ragnar Mathiesen
1. 10/9-36
BERGENS PRIVATBANK
TRONDHEIM

*) Stryk det som ikke passer.

Magnus Thue
Eierforbehold

Fjøslia 1B

Nabolaget Rydningen/Olav Nygards veg - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fjøslia	1 min
Linje 42, 105	0.1 km
Selsbakk stasjon	16 min
Linje R60, R70	1.1 km
Munkvoll	18 min
Linje 9	1.3 km
Trondheim S	13 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 km
Trondheim Værnes	37 min

Skoler

Hallset skole (1-7 kl.)	11 min
436 elever, 26 klasser	0.9 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	19 min
617 elever, 33 klasser	1.5 km
Dalgård skole (1-10 kl.)	22 min
571 elever, 32 klasser	1.7 km
Stavset skole (1-7 kl.)	23 min
365 elever, 24 klasser	1.7 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	17 min
356 elever, 20 klasser	1.3 km
Byåsen videregående skole	19 min
1000 elever	1.5 km
Cissi Klein videregående skole	11 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

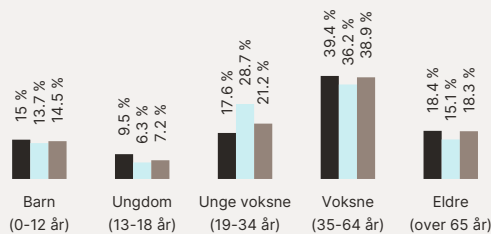


Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rydningen/Olav Nygards ve...	740	310
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år)	11 min
60 barn	0.9 km
Solvangen barnehage (0-5 år)	12 min
78 barn	1 km
Buenget barnehage (1-5 år)	14 min
75 barn	1.1 km

Dagligvare

Bunnpris Rydningen	6 min
PostNord	0.5 km
Rema 1000 Hallset	17 min
Post i butikk, PostNord	1.3 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Trafikk
Lite trafikk 92/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100
-  Støynivået
Lite støynivå 88/100

Sport

-  Selsbakkhøgda volleyballbane
Ballspill

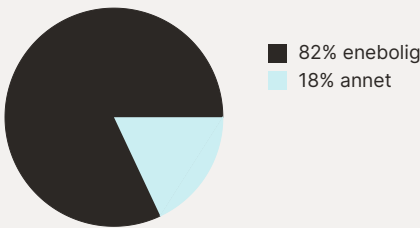
3 min 
0.2 km
-  Rydningen, ballplass
Ballspill

4 min 
0.2 km
-  EasyFit Byåsen

13 min 
-  3T-Byåsen

19 min 

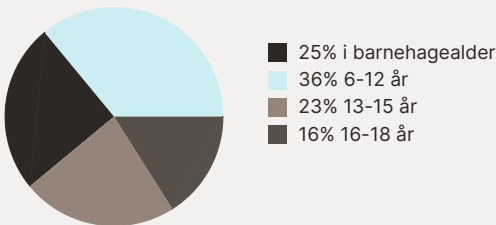
Boligmasse



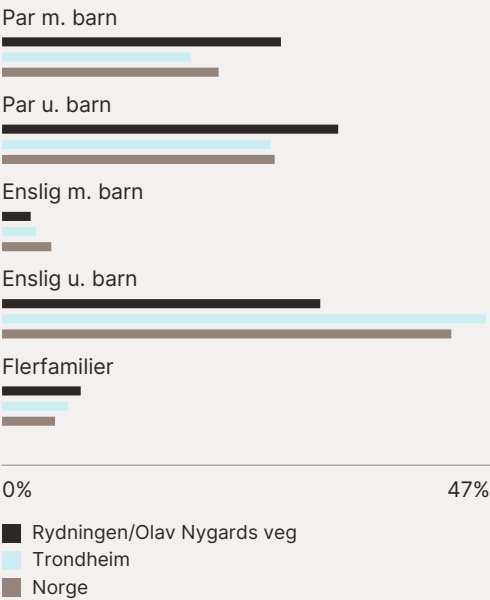
Varer/Tjenester

-  Byåsen Butikksenter 9 min 
-  Vitusapotek Hallset Hage 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

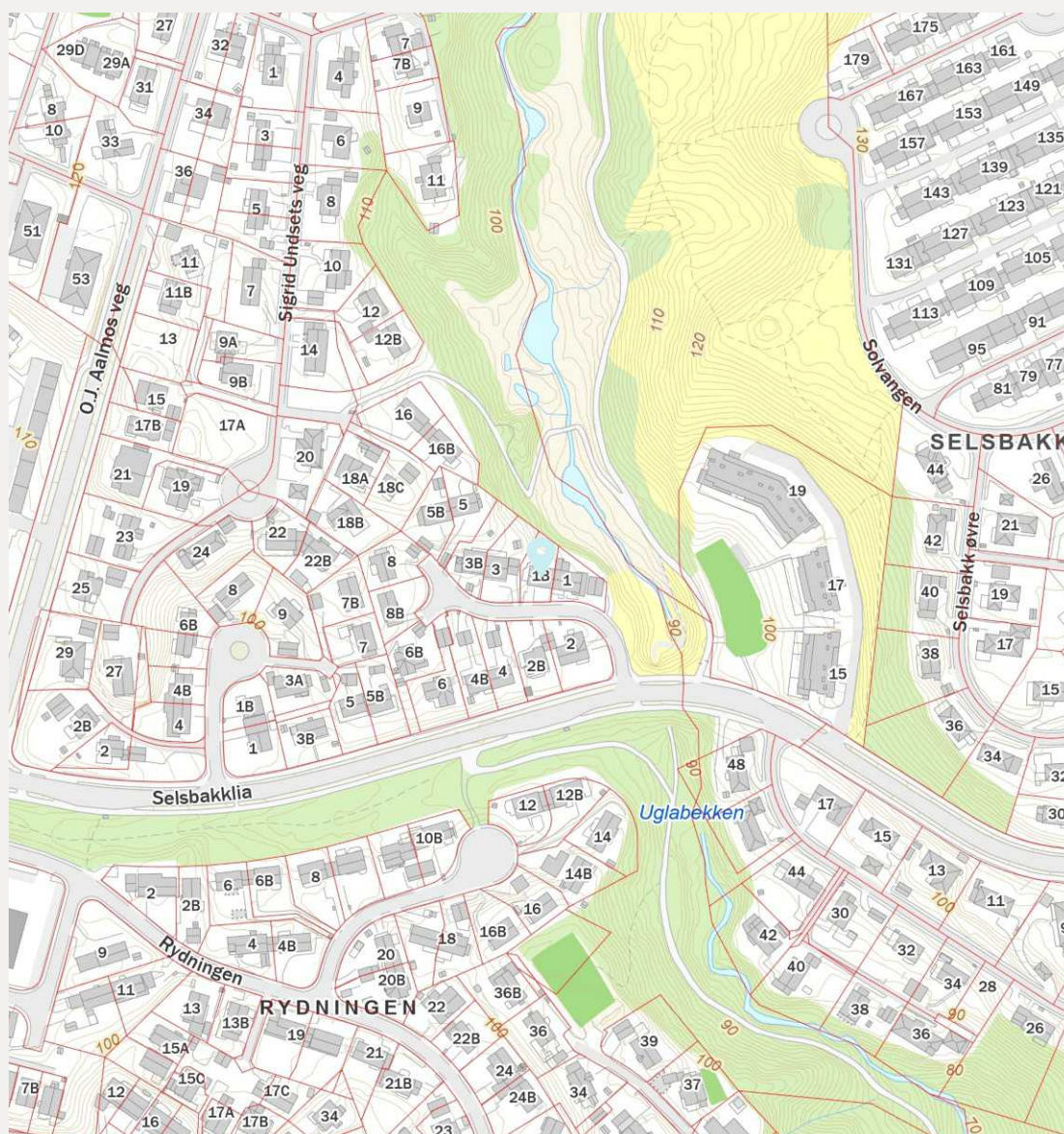
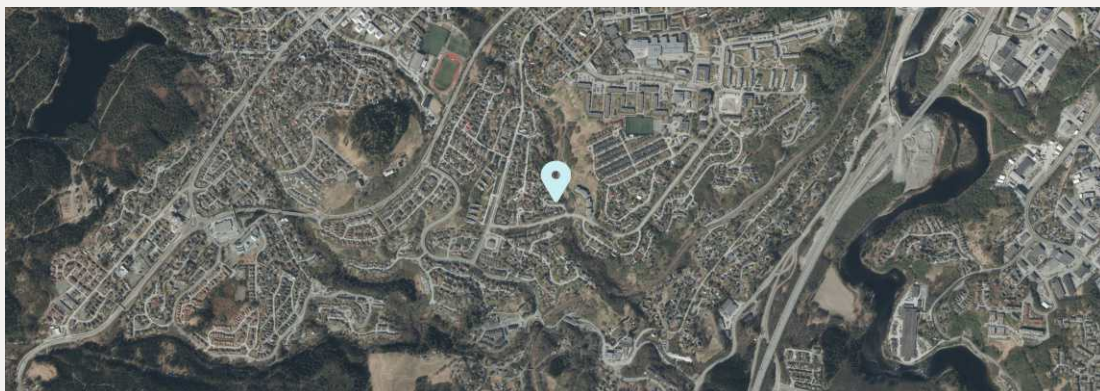


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Fjøslia 1B

Nabolaget Rydningen/Olav Nygards veg - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

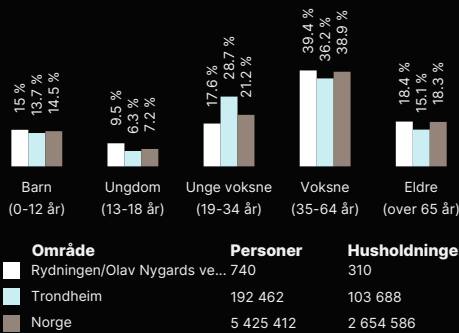
Offentlig transport

Fjøslia	1 min	🚶
Linje 42, 105	0.1 km	
Selsbakk stasjon	16 min	🚶
Linje R60, R70	1.1 km	
Munkvoll	18 min	🚶
Linje 9	1.3 km	
Trondheim S	13 min	🚶
Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 km	
Trondheim Værnes	37 min	🚶

Skoler

Hallset skole (1-7 kl.)	11 min	🚶
436 elever, 26 klasser	0.9 km	
Byåsen skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
617 elever, 33 klasser	1.5 km	
Dalgård skole (1-10 kl.)	22 min	🚶
571 elever, 32 klasser	1.7 km	
Stavset skole (1-7 kl.)	23 min	🚶
365 elever, 24 klasser	1.7 km	
Selsbakk skole (8-10 kl.)	17 min	🚶
356 elever, 20 klasser	1.3 km	
Byåsen videregående skole	19 min	🚶
1000 elever	1.5 km	
Cissi Klein videregående skole	11 min	🚶

Aldersfordeling



Barnehager

Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
60 barn	0.9 km	
Solvangen barnehage (0-5 år)	12 min	🚶
78 barn	1 km	
Buenget barnehage (1-5 år)	14 min	🚶
75 barn	1.1 km	

Dagligvare

Bunnpris Rydningen	6 min	🚶
PostNord	0.5 km	
Rema 1000 Hallset	17 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.3 km	



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 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- 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 **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUS**-dekningen 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 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, 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, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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, finansieringsplan, 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 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 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:

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

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1250027

Adresse: Fjøsli 1B, 7027 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 104, Bnr. 740, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. _____ skriver _____

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: _____

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital	Kr
-------------	----

Lån (bank og saksbehandler)	Kr
-----------------------------	----

Til sammen	Kr
------------	----

Egenkapital ved salg av egen bolig:	Kontanter	Annet
-------------------------------------	-----------	-------

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: _____ PERSONNR: _____

NAVN 2: _____ PERSONNR: _____

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: _____ UNDERSKRIFT: _____

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

[illegible]

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 01.04.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

