

Aunevegen 4

Innhold

5

Velkommen til Aunevegen 4

6

Nøkkelinformasjon

42

Eiendommen

51

Tekniske dokumenter



Velkommen til Aunevegen 4! En stor og innholdsrik enebolig med utleie, flott utsikt og garasje.

Velkommen til

Aunevegen 4

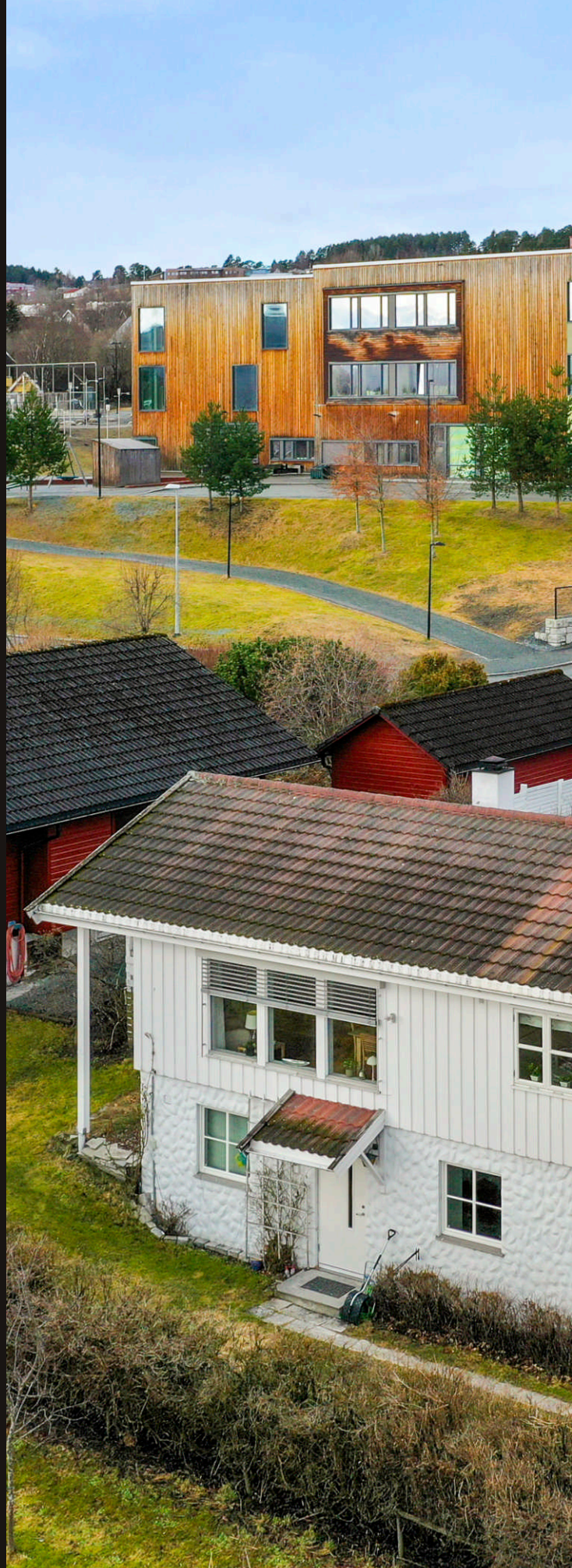


Eiendommen ligger skjermet på et høydedrag med fin utsikt mot byen.

Aunevegen 4

Prisantydning	10 950 000
Omkostninger	274 840
Totalpris	11 224 840

Bruksareal	292 m ²
BRA-i	272 m ²
BRA-e	25 m ²
BRA-b	0
TBA	42 m ²
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	659 m ²
Byggeår	1976





Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

92806258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Barnebennlig område kun 100 meter fra Åsveien skole. Kort vei også til Sverresborg ungdomsskole.



Skjermet og solrik hage med flere lune og trivelige sitteplasser.



Romslig hovedstue på 33,5 kvm med svært god takhøyde, store vindusflater og fin utsikt mot byen.



Lys og luftig spisestue.



Utsikt fra hovedstuen.



Spisestue/stue med ekstra lysinnslipp fra vinduer i mønet.



Spisestue.



Hovedstue.



Hovedstue.



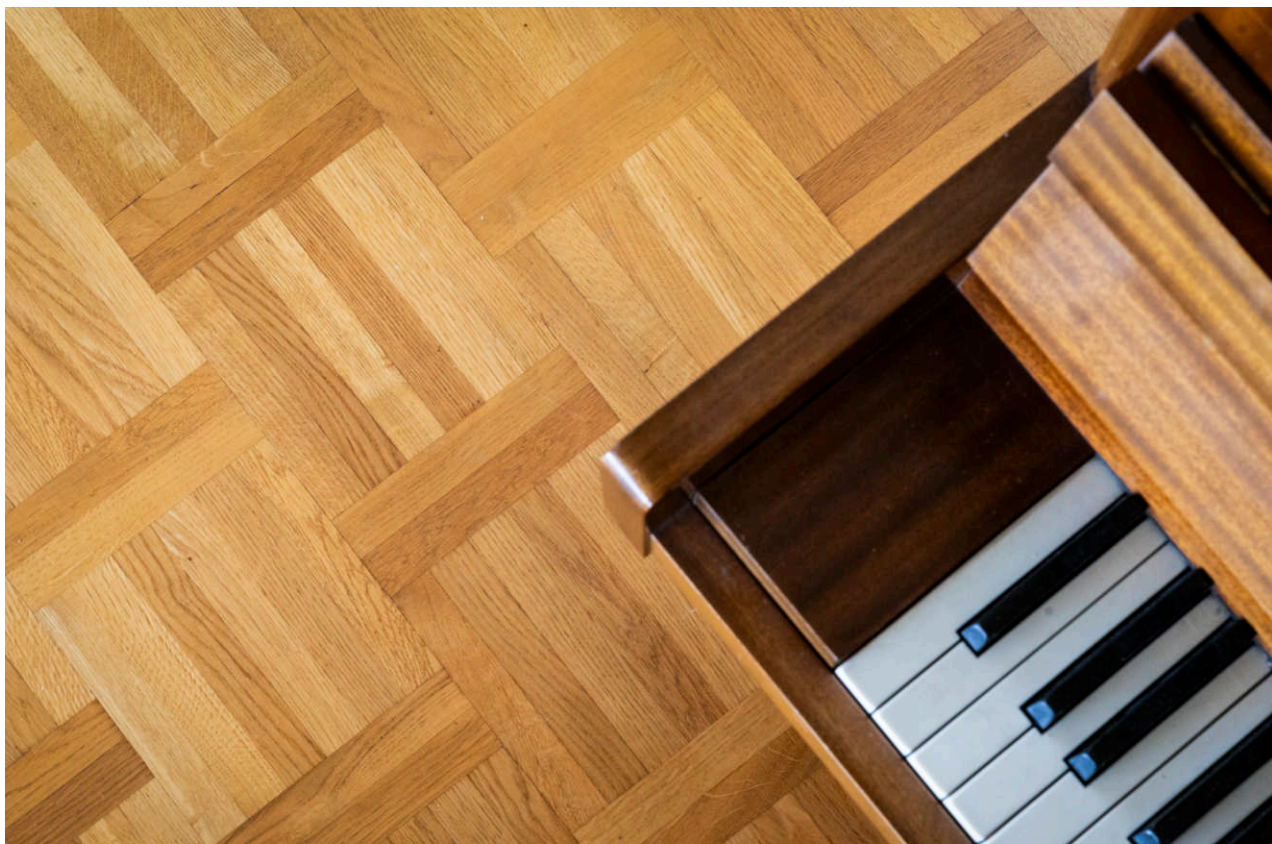
Godt med lysinnslipp og god takhøyde i rommet.



Hovedstuen er vinkelformet slik at man kan møblere flere gode soner. Utgang til sørvestvent og skjermet hage.



Stor og flott peis.



Flott eikeparkett.



Stue.



Hovedstuen har en utrolig god romfølelse.



I stuen ved kjøkkenet er det varmepumpe og peisovn.



Stemningsfull og rentbrennende peisovn.



Romslig veranda på 10 kvm med formiddagssol og flott utsikt. Denne har elektrisk/automatisk (sensorstyrt) utvendig solskjerming.



Utsikt fra veranda.



Frodig og pent beplantet hage med gode solforhold.



Hagen ligger helt skjermet fra gaten og har ikke innsyn.



Pent beplantet med frukttrær, hekk og prydbusker.



Takoverbygd og sørvendt inngangsparti.



Lun og trivelig sitteplass under tak.



Markiser over markterrassen på framsiden av huset. Stikkontakt på vegg.



Dobbel glassdør fra entré og inn til stuen ved kjøkkenet som har utgang til en frokostbalkong med flott utsikt.



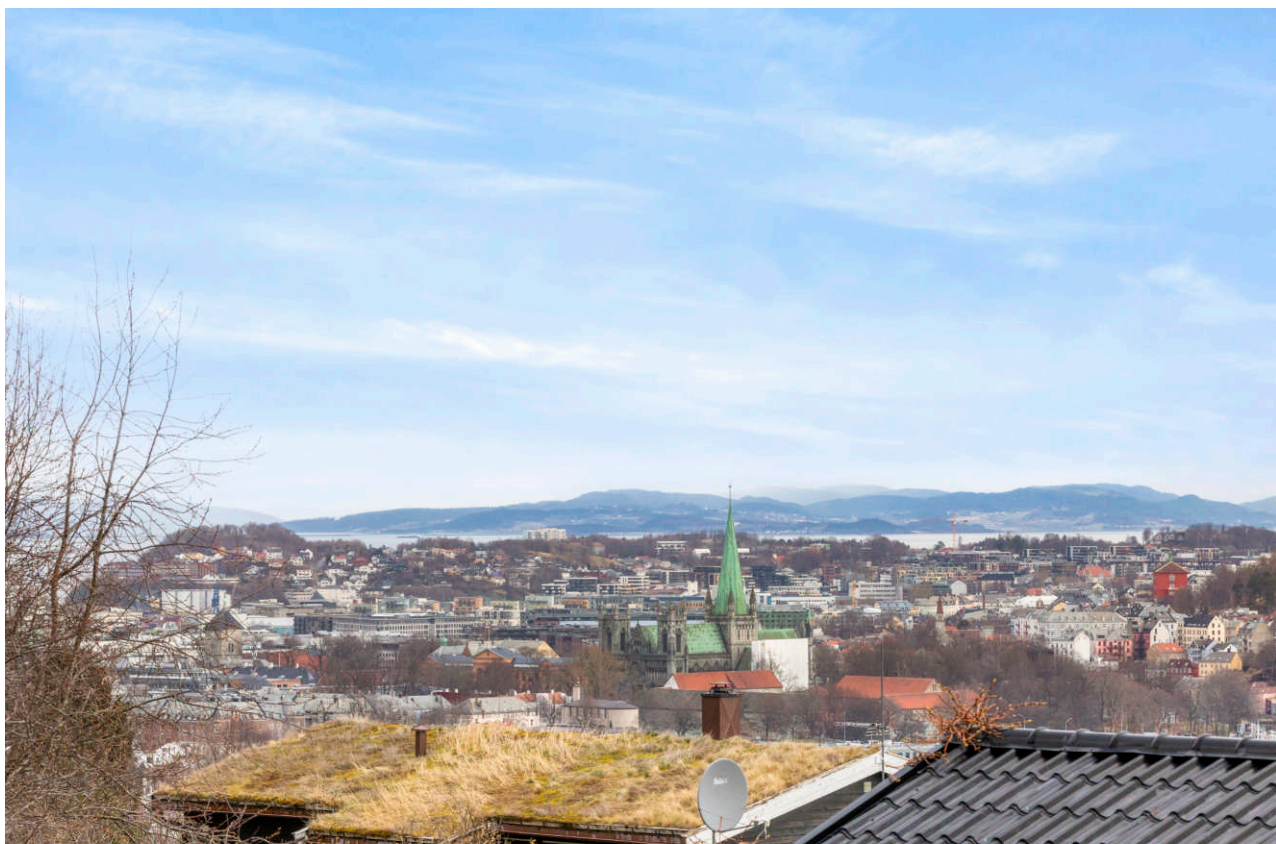
Stue ved kjøkken.



Hyggelig spiseplass ved kjøkkenet.



Flott utsikt fra flere verandaen.



Utsikt.



2 spisestuer.



Pent og praktisk kjøkken med mye skap- og benkeplass.



Integrerte hvitevarer.



Kjøkken.



Kjøkken sett fra spise plass.



Trivelig spise plass ved kjøkkenet.



Spise plass.



Spiseplass.



Romslig flislagt entré med varmekabler.



Meget praktisk vaskerom rett innenfor døren.



Rikelig med garderobeplass i entréen.



Gang/entré



Romslig hovedsoverom på hele 12,5 kvm med god garderobe plass.



Skyvedørgarderobe i speil med direkte inngang til bad.



Soverom 2



Soverom 3



Fra hovedsoverommet går man rett inn på eget flislagt bad med badekar og dusjmulighet.



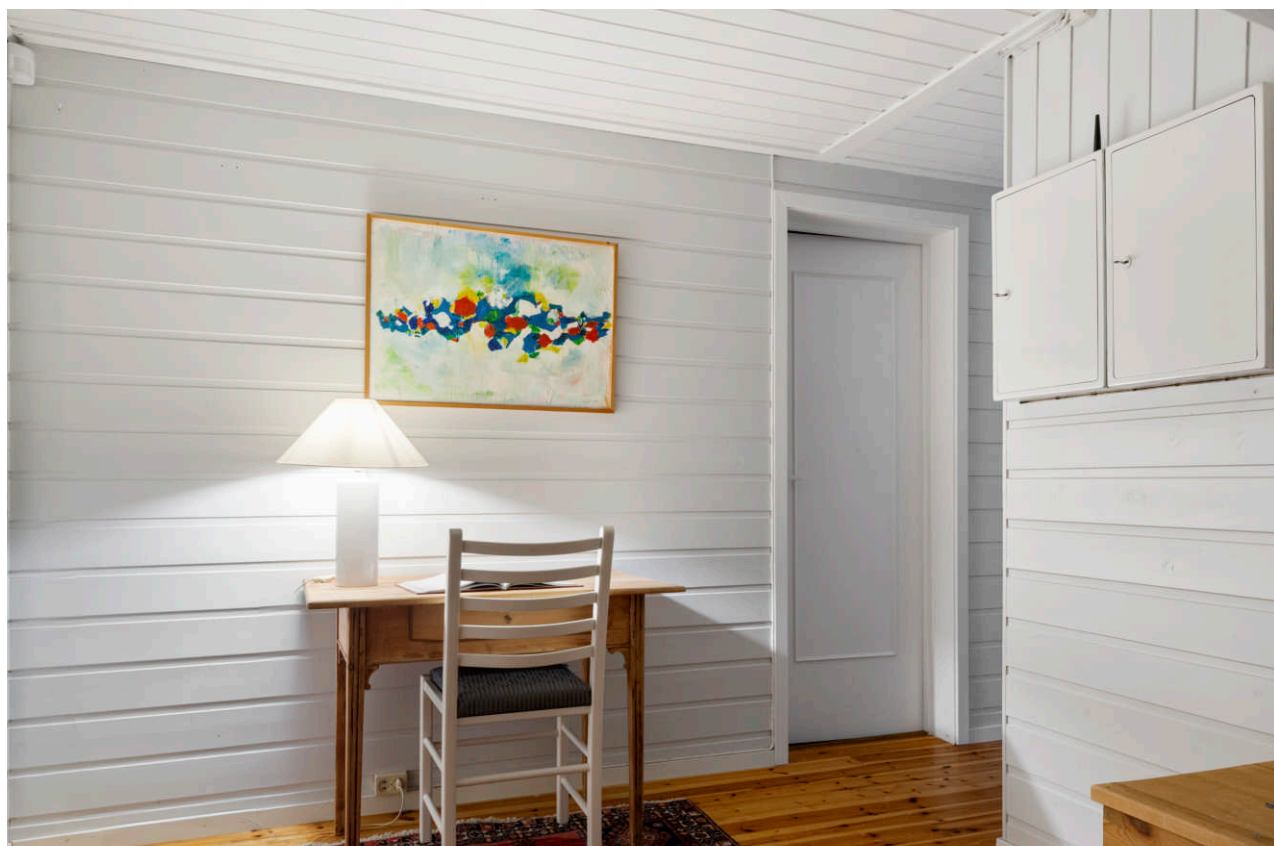
Bad ved hovedsoverom.



Bad 2 i hovedetasje.



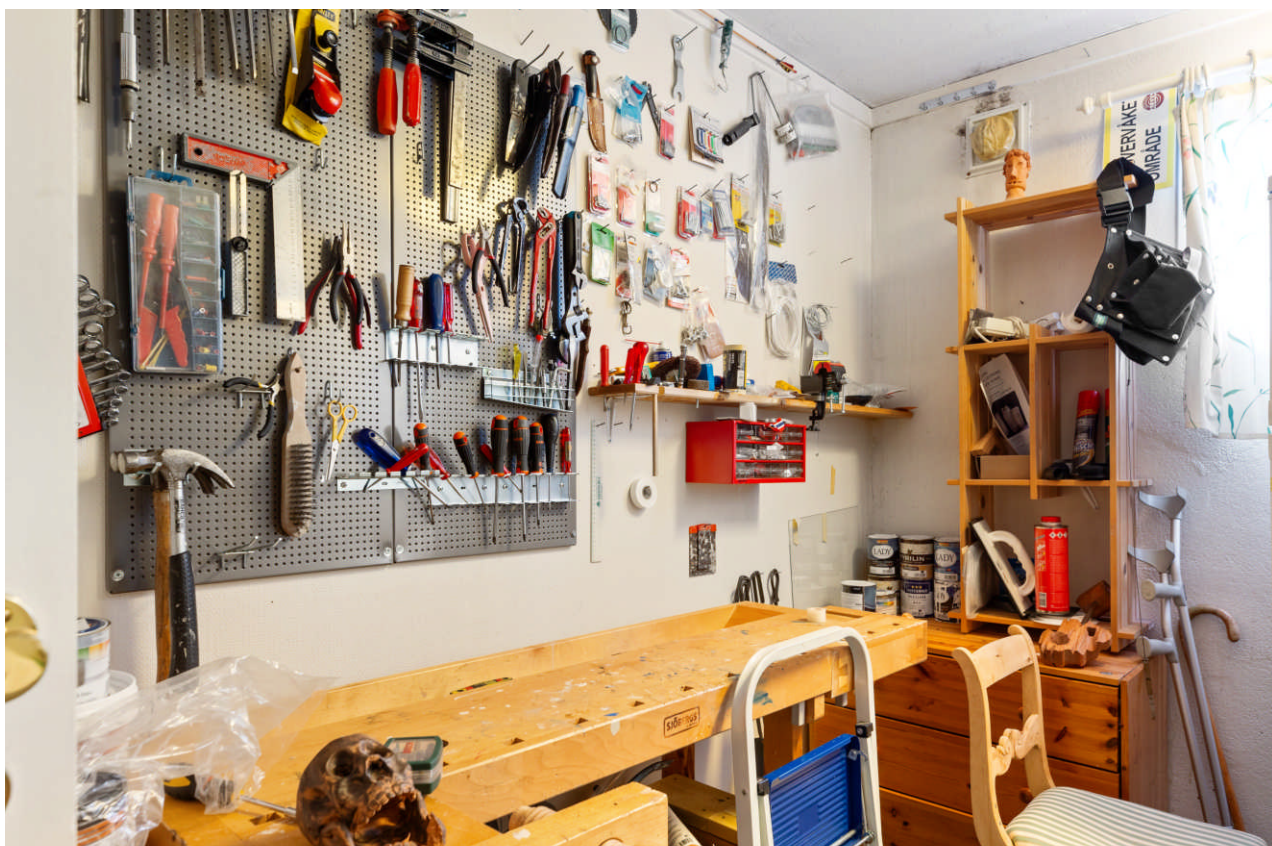
Kjellerstue.



Gang sokkel.



Badstue i sokkel.



Flere boder og hobbyrom i kjeller.



Egen inngang til 3-roms sokkelleilighet med gode leieinntekter. Pt. utleid for 14 000,-



Kjøkkenen i sokkel.



Soverom/stue i leilighet.



Soverom i leilighet.



Soverom i leilighet.



Bad i leilighet.



ta bort



Toalett i leilighet.



Rolig og tilbaketrukket beliggenhet i gate med lite trafikk.



Svært sentral beliggenhet med nærhet til skole, metrobuss, sentrum og Bymarka.



Egen garasje med ekstra inngang bak.



Garasjen er med på å skjerme huset fra gaten. Biloppstillingsplasser foran.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 292,0 m²

- BRA-i: 272,0 m²
- BRA-e: 25,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 42,0 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. omrokeres 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:

1. etasje: Entre, 2 stuer, kjøkken, gang, trapperom, vaskerom, 2 bad og 3 soverom.

Sokkel: 2 ganger, dusjrom, badstue, kjellerstue, entre, 2 soverom, bad, toalett, kjøkken og stue.

Sekundærrom:

Sokkel: 5 boder.

Standard

1. etasje

Entre: Flis på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Skyvedørgarderobe.

Stue 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Vedovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv. Flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Stue 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Peis. Utgang til terrasse.

Gang: Parkett på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt panel og downlights i himling.

Trapperom: Malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling. Trapp.

Vaskerom: Flis på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og skyllekum.

Bad 1: Flis på gulv og vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, wc, servant og mekanisk avtrekk.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Luke til kaldloft og takess i himling.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling.

Bad 2: Flis på gulv og vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, servant, veggmontert wc og mekanisk avtrekk.

Sokkel

Gang 1: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Sikringsskap og trapp.

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

Bod 2: Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling.

dusjrom: Belegg på gulv og panel på vegger belegg. Malt overflate i himling.

Badstu: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

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

Kjellerstue: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Bod 4: Støpt gulv. Malt og ubehandlet overflate vegger. Malt overflate og ubehandlet himling. Stoppekrane og bereder.

Entre: Tregulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling.

Gang 2: Tregulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling.

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

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

Bad: Flis på gulv, og malt glassfiberstrie og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, servantskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Toalett: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med wc, servant og naturlig avtrekk sikringsskap og bereder.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn og platetopp.

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

Stue: Tregulv 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.

Diverse

Selger opplyser:

Det er et snev av kjellerlukt i stor bod i utleiedel, men det er ikke observert tegn til fukt.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
"Sprekker i flis i dusjssonen på et av badene i 1. etg. 35 år gamle bad. Mulig fukt i veggen. Ingen lukt."

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
"Siemens. Andre firma ukjent. Bad ble renovert og bygd opp på nytt i 1989 i 1. etg. Det ble satt inn dusjkabinett i utleiedel rundt 2012-13."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
"Bad bygd opp fra grunnen med membran, flis og oppgradert sluk"

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
"Ukjent, det var ikke krav til byggemelding på det

aktuelle tidspunkt"

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

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
"Huset ble drenert i 2003, mulig har det vært antydning til fukt før dette ble utført."

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

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
"Kan være noen små maur som kommer inn i gangen om sommeren. Småmaur ved inngangspartiet. Blir borte med maurkverk"

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

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

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
"Frode Eriksen. Haugum. Ny balkong i 2019. Ny terrasse bygd i 2004 i forbindelse med nytt tak og gangparti i 2003. Nytt tak og utbygging av gang utført av Haugum. husker ikke firmanavn."

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
"Ulike firma. Det er gjort flere ulike oppgraderinger de siste 40 år, av ulike firma. Arbeid på el-anlegg er utelukkende utført av faglært elektriker"

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

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
"Tensio 2020, kontroll av varmepumpe 2. hvert år - sist september 2024 (Acsenteret Trondheim)"

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, tømrerarbeid etc)?
"Flislegging gulv vaskerom og inngangsparti dugnad 2003/2004+"

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?
"eventuelle utbygginger i Gamle Åsveg. IKKE GODKJENT PÅ NÅVÆRENDE TIDSPUNKT. Kan ev. påvirke trafikkforhold og utbygging av fortau."

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?
"Sokkelleilighet ca 60kvm"

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
"Godkjent ved oppføring av eiendommen i 1973"

20. Er det foretatt radonmåling?
"Radonmåling utført i hvert etter måleveileding. 2017. Hovedleilighet stue 34, soverom 32.sokkeletasje kjøkken 33, sokkeletg. stue 26"

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
"Stort rom i kjeller innredet som soverom i 2003. Nytt vindu"

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
"Ukjent"

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: 3

TG 1: 18

TG 2: 22

TG 3: 1

TG IU: 2

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:
Våtrom: Bad 2 1. etasje: Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er registrert svelling/buling og større sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone. Dette kan være symptom på påbegynnende svikt i underlaget. Videre er det registrert vesentlig bom i flis og enkelte flis som har sprekker.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:
Grunnmur og fundament: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert riss og sprekker i grunnmur. Slik det fremstår på befaringsdag vurderes dette å ikke være av konstruksjonsmessig betydning.

Rom under terreng: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at påforede vegger mot terreng er oppført med bruk av plastfolie som dampsperre som kan bidra til magasinering av fukt inne i konstruksjonen. Dette sett i sammenheng med forhold beskrevet under punkt - drenering øker risikoen for utvikling av skader.

Vinduer og dører: 80-tallet og eldre: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert overflateslitasje og stedvis treg åpne/lukkemekanisme. Det anmerkes også at glass har nådd en alder som tilsier at risikoen for punkteringer vil være større i tiden som kommer. Det er også verdt å nevne at gummipakninger blir tørre etter hvert som vinduer blir eldre, og vil ha en redusert tettefunksjon.

Yttervegger: Boligens ytterkledning fremstår i hovedsak uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert manglende musetetting bak boligens ytterkledning. Det er også registrert stedvis vær/aldrings-slitasje.

Etasjeskille og gulv på grunn: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm. Kontrollen er gjennomført på tilfeldig utvalgte rom. Det er til opplysning også registrert stedvis slitasje på gulvoverflater. Dette gjelder blant annet knirk, sprekker i tregulv og skader i flisfuger.

Trapp: Boligens innvendige trapp fremstår uten vesentlige tegn til skader utover normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert åpninger i rekkverk over 10 cm, og det mangler håndløper langs vegg.

Avløpsrør: Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med

bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og det vil være en større risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger: Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger fra byggeåret har nådd en høy alder og det vil være en større risiko for skader i tiden som kommer.

Varmesentral: Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder. Det vil være større risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt i tiden som kommer.

Varmtvannsbereder: Sokkel utleiedel: Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Med bakgrunn i begrenset adkomst er det ikke gjennomført en tilfredsstillende kontroll av eventuell lekkasjesikring og strømtilkobling.

Våtrom: Bad 1 1. etasje: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert hulrom i flis. Hulrom kan være et symptom på at flis mister vedheft til underlaget eller svikt i underliggende konstruksjon. Det anmerkes også at det er registrert sprekker i flisfuger og enkelte eldre monteringshull.

Våtrom: Bad 2 1. etasje: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Utover dette er det verdt å nevne at klemring og membran/mansjett ikke var synlig for tilfredsstillende kontroll. God vannsikkerhet forutsetter at fuktsikring er påført med god fagmessig utførelse etter leggeanvisning.

Våtrom: Bad sokkel : Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør. Dette medfører en fare for at fukt kan trenge ut via døråpning ved en eventuell lekkasje.

Våtrom: Vaskerom: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør, og det er registrert noe ujevnt fall på gulvet. Dette medfører en fare for at fukt kan trenge ut via døråpning ved en eventuell lekkasje.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Loft (konstruksjonsoppbygging): Det er etablert kaldloft på store deler av konstruksjonen. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at det ikke var lagt til rette for ferdsel på kaldloft og kontrollen begrenser seg derfor til visuell inspeksjon via loftsluke. Det ble ikke registrert synlige tegn til

skader ved denne inspeksjonen. Deler av tak over stue i 1. etasje er oppført med sperretak og er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Våtrom: Bad: På grunn av bygningsmessige hindringer og lagrede gjenstander er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Sokkel: Rom benevnt som hobbyrom på tegninger fra kommunalt arkiv er tatt i bruk som kjellerstue. Videre er fyrrom innredet med dusjsone og badstue, og vaskerom er innredet som bod. 1. etasje Rom benevnt som dusj/wc ble i forbindelse med bygging av nytt inngangsparti fjernet, og ett soverom ble innredet som vaskerom.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig med utleiedel i sokkel som er oppført over to etasjer, sokkel inkludert. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med trekledning. Taket har saltak form og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Tomt

Denne tomten er eiet.
659,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra både 1.etg. og sokkel datert hhv. 12.02.76 og 21.06.76.

Ferdigattest datert 24.01.2025. Ferdigattest gjelder for fasadeendring og lufteveranda.

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 ____.

Energikarakter: F - Gul

Energiforbruk foregående år var ____ kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 10 950 000,-

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

273 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

11 243 540,- 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

Kommunale avgifter for 2025 er stipulert til kr. 24 020,-. Det er 12 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra terminbeløp i termin 2 med to boenheter og eiendomsskatt på kr 13 016,-. Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

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.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 2 001 697,00.
Sekundær formuesverdi kr. 8 006 787,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Regulering

Området er regulert til boligformål ihht R0058. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved

henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.
Det opplyses også om planforslag R20230041 som kan påvirke området.

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. 301422, tgl. 07.05.1942 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om gjerde

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

Selger har utarbeidet et 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 landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

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/akjse-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.

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 Anne Kristin Skanke.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Aunevegen 4.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 94, bnr. 139 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1250047.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 0,700 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 65 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 890,00
Digitale oppdrags tjenester: 2 190,00
Markedspakke Anbud: 13 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 2 500,00

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.

Meglens vederlag er avtalt til ,

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

Prod. dato: 01.04.2025

Tekniske dokumenter

Aunevegen 4 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.

Aunevegen 4 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.

Aunevegen 4

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.

Aunevegen 4 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.

Aunevegen 4 7021 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1976

BRA: 272 m²

BRA-i: 272 m²

Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

18

TG-2

22

TG-3

1

TG-IU

2



GNR: 94 BNR: 139

Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

ge@tft.no
47294356

Aunevegen 4
7021 Trondheim

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.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28019>

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

Våtrom: Bad 2 1. etasje

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er registrert svelling/buling og større sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone. Dette kan være symptom på påbegynnende svikt i underlaget. Videre er det registrert vesentlig bom i flis og enkelte flis som har sprekker.

Anbefalte tiltak overflater

Med bakgrunn i alder og registrerte forhold anbefales en oppgradering av rommet. Hvis rommet skal brukes i påvente av oppgradering så anbefales å installere ett tett dusjkabinett.

Kostnadsberegning gjelder for en oppgradering av rommet i sin helhet.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 – 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert riss og sprekker i grunnmur. Slik det fremstår på befaringdag vurderes dette å ikke være av konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak

Det må foretas en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at påforede vegger mot terreng er oppført med bruk av plastfolie som dampspærre som kan bidra til magasinering av fukt inne i konstruksjonen. Dette sett i sammenheng med forhold beskrevet under punkt - drenering øker risikoen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling. Det kan ikke utelukkes at det kan oppstå behov for skadeforebyggende tiltak.

Vinduer og dører: 80-tallet og eldre.

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert overflateslitasje og stedvis treg åpne/lukkemekanisme. Det anmerkes også at glass har nådd en alder som tilsier at risikoen for punkteringer vil være større i tiden som kommer. Det er også verdt å nevne at gummipakninger blir tørre etter hvert som vinduer blir eldre, og vil ha en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det planlegges fremtidige utskiftninger.

Yttervegger

Oppsummering

Boligens ytterkledning fremstår i hovedsak uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert manglende musetetting bak boligens ytterkledning. Det er også registrert stedvis vær/aldrings-slitasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke mulighetene for montering av musetetting som ivaretar lufting. Utover dette er det påregnelig med stedvis utskiftninger ved behov.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm. Kontrollen er gjennomført på tilfeldig utvalgte rom.

Det er til opplysning også registrert stedvis slitasje på gulvoverflater. Dette gjelder blant annet knirk, sprekker i tregulv og skader i flisfuger.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Utover dette er det påregnelig med stedvis utskiftninger/utbedringer av gulvoverflater.

Trapp

Oppsummering

Boligens innvendige trapp fremstår uten vesentlige tegn til skader utover normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert åpninger i rekkverk over 10 cm, og det mangler håndløper langs vegg.

Anbefalte tiltak

Det kan med fordel monteres håndløper langs vegg.

Avløpsrør

Oppsummering

Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og det vil være en større risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

Vannledninger

Oppsummering

Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger fra byggeåret har nådd en høy alder og det vil være en større risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Tilstandsgra 2 settes med bakgrunn i alder. Det vil være større risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Ingen tiltak anbefales med bakgrunn i at anlegget fungerer i dag. Serviceintervallet anbefales at opprettholdes.

Varmtvannsbereder: Sokkel utleiedel

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Med bakgrunn i begrenset adkomst er det ikke gjennomført en tilfredsstillende kontroll av eventuell lekkasjesikring og strømtilkobling.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder er påregnelig.

Våtrom: Bad 1 1. etasje.

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert hulrom i flis. Hulrom kan være et symptom på at flis mister vedheft til underlaget eller svikt i underliggende konstruksjon. Det anmerkes også at det er registrert sprekker i flisfuger og enkelte eldre monteringshull.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Utover dette er det verdt å nevne at klemring og membran/mansjett ikke var synlig for tilfredsstillende kontroll. God vannsikkerhet forutsetter at fuktsikring er påført med god fagmessig utførelse etter leggeanvisning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Rommets innredning fremstår uten vesentlige tegn til skade. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosett.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å undersøke mulighetene for synliggjøring/detektering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd systerne.

Oppsummering av ventilasjon

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet kun har naturlig ventilering. Dette tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning på våtrom.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilering anbefales.

Våtrom: Bad 2 1. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Utover dette er det verdt å nevne at klemring og membran/mansjett ikke var synlig for tilfredsstillende kontroll. God vannsikkerhet forutsetter at fuktsikring er påført med god fagmessig utførelse etter leggeanvisning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Se punkt - overflater.

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

Oppsummering av ventilasjon

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet kun har naturlig ventilering. Dette tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning på våtrom.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilering anbefales.

Våtrom: Bad sokkel

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør. Dette medfører en fare for at fukt kan trenge ut via døråpning ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Utover dette er det verdt å nevne at sluk ikke var synlig for kontroll. God vannsikkerhet forutsetter at fuktsikring er påført med god fagmessig utførelse etter leggeanvisning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av ventilasjon

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet kun har naturlig ventilering. Dette tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning på våtrom.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilering anbefales.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør, og det er registrert noe ujevnt fall på gulvet. Dette medfører en fare for at fukt kan trenge ut via døråpning ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Utover dette er det verdt å nevne at kun klemring er synlig i sluk og membran/mansjett var ikke synlig for kontroll. God vannsikkerhet forutsetter at fuktsikring er påført med god fagmessig utførelse etter leggeanvisning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å lukke avviket må rommet oppgraderes. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

Oppsummering av ventilasjon

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er naturlig ventilering. Dette tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilering av rommet anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er etablert kaldloft på store deler av konstruksjonen. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at det ikke var lagt til rette for ferdig på kaldloft og kontrollen begrenser seg derfor til visuell inspeksjon via loftsluke. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader ved denne inspeksjonen.

Deler av tak over stue i 1. etasje er oppført med sperretak og er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Anbefalte tiltak

Det må legges til rette for ferdig på kaldloft for at det skal være mulig å gjennomføre en fullstendig kontroll.

Våtrom: Bad sokkel

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer og lagrede gjenstander er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak fukt

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Sokkel:

Rom benevnt som hobbyrom på tegninger fra kommunalt arkiv er tatt i bruk som kjellerstue. Videre er fyrrom innredet med dusjsone og badstue, og vaskerom er innredet som bod.

1. etasje

Rom benevnt som dusj/wc ble i forbindelse med bygging av nytt inngangsparti fjernet, og ett soverom ble innredet som vaskerom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.3.2025

Rapportdato
7.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Anne Kristin Skanke

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Gjermund Ekren

Telefon: 47294356

Firma: Takst-forum Trøndelag AS

Epost: ge@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Aunevegen 4, 7021 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 94

Bruksnr: 139

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1976 - Årstall hentet fra matrikkelrapport med beskrivelse - Tatt i bruk.

Boligtype: Bolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med utleiedel i sokkel som er oppført over to etasjer, sokkel inkludert. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med trekledning. Taket har saltak form og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse

2003 Inngangsparti ble utvidet og det ble bygget ekstra takutstikk i 2003.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Nei

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 arealstandard (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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	272	272	0	0	42
Garasje	25	0	25	0	0
Totalt m²	297	272	25	0	42

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	144	144	0	0	42
Sokkel	128	128	0	0	0
Totalt m²	272	272	0	0	42

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	144	144	0	Entre, 2 stuer, kjøkken, gang, trapperom, vaskerom, 2 bad og 3 soverom.	
Sokkel	128	92	36	2 ganger, dusjrom, badstue, kjellerstue, entre, 2 soverom, bad, toalett, kjøkken og stue.	Boder.
Totalt m²	272	236	36		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	25	0	25	0	0
Totalt m²	25	0	25	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at boligens drenering ble skiftet i 2003.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Det er ikke registrert tegn til mangelfull funksjon på utvendig fuktsikring på befaringsdag. Til opplysning er kjellergulv og nedre del av grunnmur med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon i særlig grad og det var ikke vanlig å benytte fuktsperre (plast). Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og nedre del av grunnmur trekker fukt. For ytterligere informasjon se punkt - rom under terreng.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert riss og sprekker i grunnmur. Slik det fremstår på befaringsdag vurderes dette å ikke være av konstruksjonsmessig betydning.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må foretas en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
TG-2	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at påforede vegger mot terreng er oppført med bruk av plastfolie som dampspærre som kan bidra til magasinering av fukt inne i konstruksjonen. Dette sett i sammenheng med forhold beskrevet under punkt - drenering øker risikoen for utvikling av skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling. Det kan ikke utelukkes at det kan oppstå behov for skadeforebyggende tiltak.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at luftebalkong ble oppført i 2019, og at platting/markterrasse ble etablert i 2003 og at det ble skiftet terrassebord i ca. 2016.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvik?	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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-1**

Balkong og terrasse fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.5 Vinduer og dører: 80-tallet og eldre.

Beskrivelse

Vinduer og heve-skyvedør med 2-lags glass. Ytterdør i sokkel med malt overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er registrert datomerkinger som tilsier at det ble utført utskiftninger på 80-tallet.

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?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert overflateslitasje og stedvis treg åpne/lukkemekanisme. Det anmerkes også at glass har nådd en alder som tilsier at risikoen for punkteringer vil være større i tiden som kommer. Det er også verdt å nevne at gummipakninger blir tørre etter hvert som vinduer blir eldre, og vil ha en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det planlegges fremtidige utskiftninger.

6.6 Vinduer og dører: nyere dato.

Beskrivelse

Vinduer og heve-skyvedør med 2-lags glass. Hovedytterdør i 1. etasje og sokkel med glassfelt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Enkelte vinduer/dører er fra oppføring av nytt inngangsparti i 2003 og utover dette er vinduer/dører skiftet sporadisk utover 2000-tallet. Det er også registrert at det er satt inn nye glass i opprinnelig karm på stue 1. etasje.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Boligens ytterkledning er i hovedsak fra byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Boligens ytterkledning fremstår i hovedsak uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert manglende musetetting bak boligens ytterkledning. Det er også registrert stedvis vær/aldrings-slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å undersøke mulighetene for montering av musetetting som ivaretar lufting. Utover dette er det påregnelig med stedvis utskiftninger ved behov.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Det er etablert kaldloft på store deler av konstruksjonen. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at det ikke var lagt til rette for ferdsel på kaldloft og kontrollen begrenser seg derfor til visuell inspeksjon via loftsluke. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader ved denne inspeksjonen.	
Deler av tak over stue i 1. etasje er oppført med sperretak og er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må legges til rette for ferdsel på kaldloft for at det skal være mulig å gjennomføre en fullstendig kontroll.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at renner og nedløp ble skiftet i 2003.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Renner og nedløp fremstår uten vesentlige tegn til skader.	

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 registrert tegn til svikt eller skade av konstruksjonsmessig betydning.	

6.11 Taktekking

Type tkking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at taktekking ble skiftet i 2003.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Boligens taktekking fremstår uten vesentlige tegn til skader på befaringsdag. Det er til opplysning registrert stedvis mose som anbefales å fjerne som et skadeforebyggende tiltak.	

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?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm. Kontrollen er gjennomført på tilfeldig utvalgte rom. Det er til opplysning også registrert stedvis slitasje på gulvoverflater. Dette gjelder blant annet knirk, sprekker i tregulv og skader i flisfuger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Utover dette er det påregnelig med stedvis utskiftninger/utbedringer av gulvoverflater.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Selger opplyser det ble satt inn ny vedovn høsten 2020.	

Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Selger kan fremlegge bekreftelse fra brann/feilvesen at avvik er utbedret og lukket i systemet deres. Utover dette er det ikke registrert vesentlige avvik ved visuell inspeksjon av innvendige deler av pipe og ildsted. Kontroll av utvendig del (skorstein) er utført fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.	

6.15 Kjøkken: 1. etasje.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Selger opplyser at kjøkkeninnredningen er fra 2001, og den fremstår i bruksmessig god stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

6.16 Kjøkken: Sokkel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Selger opplyser at kjøkkeninnredningen er fra 2015, og den fremstår i bruksmessig god stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Sokkel: Rom benevnt som hobbyrom på tegninger fra kommunalt arkiv er tatt i bruk som kjellerstue. Videre er fyrrom innredet med dusjsone og badstue, og vaskerom er innredet som bod. 1. etasje Rom benevnt som dusj/wc ble i forbindelse med bygging av nytt inngangsparti fjernet, og ett soverom ble innredet som vaskerom.	
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
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?	Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Det er etablert en L-formet tretrapp med malt overflate og lukkede opptrinn fra boligens 1. etasje og ned til sokkel.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Boligens innvendige trapp fremstår uten vesentlige tegn til skader utover normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert åpninger i rekkverk over 10 cm, og det mangler håndløper langs vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan med fordel monteres håndløper langs vegg.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Selger opplyser at deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
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
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og det vil være en større risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at det er utført enkelte utskiftninger av innvendige vannledninger.	
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
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger fra byggeåret har nådd en høy alder og det vil være en større risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Tensio 2020. Be om tilgang på boligmappa!!	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at varmpumpe ble montert ca. 2013.	
Når var siste service på anlegget?	
Selger opplyser at det har blitt gjennomført service annenthvert år og at sist service ble utført høst 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Tilstandsgra 2 settes med bakgrunn i alder. Det vil være større risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen tiltak anbefales med bakgrunn i at anlegget fungerer i dag. Serviceintervallet anbefales at opprettholdes.

6.23 Varmtvannsbereder: Sokkel utleiedel

Plassering bereder

Bereder er plassert i et eget lite rom bak toalett.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Bereder er av ukjent alder, men fremstår av eldre dato.

Størrelse

152 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ikke kontrollerbart

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Med bakgrunn i begrenset adkomst er det ikke gjennomført en tilfredsstillende kontroll av eventuell lekkasjesikring og strømtilkobling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder er påregnelig.

6.24 Varmtvannsbereder: Sokkel hoveddel

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
2006	
Størrelse	
Ca. 200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder fremstår uten synlige tegn til svikt.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Selger opplyser at ventileringen av boligen fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	

6.26 Våtrom: Bad 1 1. etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 1989.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert hulrom i flis. Hulrom kan være et symptom på at flis mister vedheft til underlaget eller svikt i underliggende konstruksjon. Det anmerkes også at det er registrert sprekker i flisfuger og enkelte eldre monteringshull.	
Anbefalte tiltak overflater	
Jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling anbefales.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Utover dette er det verdt å nevne at klemring og membran/mansjett ikke var synlig for tilfredsstillende kontroll. God vannsikkerhet forutsetter at fuktsikring er påført med god fagmessig utførelse etter leggeanvisning.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Rommets innredning fremstår uten vesentlige tegn til skade. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å undersøke mulighetene for synliggjøring/detektering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sistene.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet kun har naturlig ventilering. Dette tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning på våtrom.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilering anbefales.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Våtrom: Bad 2 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 1989.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-3
Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er registrert svelling/buling og større sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone. Dette kan være symptom på påbegynnende svikt i underlaget. Videre er det registrert vesentlig bom i flis og enkelte flis som har sprekker.	
Anbefalte tiltak overflater	
Med bakgrunn i alder og registrerte forhold anbefales en oppgradering av rommet. Hvis rommet skal brukes i påvente av oppgradering så anbefales å installere ett tett dusjkabinett.	
Kostnadsberegning gjelder for en oppgradering av rommet i sin helhet.	
Utbedringskostnader overflater	150 000 - 300 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Utover dette er det verdt å nevne at klemring og membran/mansjett ikke var synlig for tilfredsstillende kontroll. God vannsikkerhet forutsetter at fuktsikring er påført med god fagmessig utførelse etter leggeanvisning.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Se punkt - overflater. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Rommets innredning fremstår uten vesentlige tegn til skade.	

Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig
---------------	----------

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet kun har naturlig ventilering. Dette tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning på våtrom.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Bedre ventilering anbefales.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
----------------------	------

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.28 Våtrom: Bad sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og flis og malt glassfiberstrie på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at rommet ble oppgradert tidlig 2000.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør. Dette medfører en fare for at fukt kan trenge ut via døråpning ved en eventuell lekkasje.	

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Utover dette er det verdt å nevne at sluk ikke var synlig for kontroll. God vannsikkerhet forutsetter at fuktsikring er påført med god fagmessig utførelse etter leggeanvisning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Rommets innredning fremstår uten vesentlige tegn til skade.

Ventilasjon

Type ventilering Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet kun har naturlig ventilering. Dette tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning på våtrom.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilering anbefales.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
På grunn av bygningsmessige hindringer og lagrede gjenstander er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak fukt	
Ytterligere undersøkelser anbefales.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.29 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malt glassfiberstrie på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at rommet ble etablert i 2003.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør, og det er registrert noe ujevnt fall på gulvet. Dette medfører en fare for at fukt kan trenge ut via døråpning ved en eventuell lekkasje.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Utover dette er det verdt å nevne at kun klemring er synlig i sluk og membran/mansjett var ikke synlig for kontroll. God vannsikkerhet forutsetter at fuktsikring er påført med god fagmessig utførelse etter leggeanvisning.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
For å lukke avviket må rommet oppgraderes. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Rommets innredning fremstår uten vesentlige tegn til skade.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er naturlig ventilering. Dette tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Bedre ventilering av rommet anbefales.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.30 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Det er oppført en frittstående garasje på eiendommen. Selger opplyser at boligen er oppført samtidig som huset og at det ble støpt nytt gulv i ca. 1987. Garasjens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning. Taket har saltak form og er tekket med metallplater. Det er også montert en leddport.

Utover dette er garasje ikke videre vurdert.

6.31 Øvrig: Badstue

Beskrivelse

Det er etablert en badstue i boligens sokkeletasje som selger opplyser at har blitt brukt en håndfull ganger. Utover dette foreligger ingen ytterligere informasjon om oppbygningsmetode, og det anbefales at badstue kontrolleres av fagpersonell før denne eventuelt tas i bruk.

6.32 Øvrig: Dusjrom

Beskrivelse

Det er montert en dusj i rom ved siden av badstue. Rommet fremstår av eldre dato og det er registrert skader i overflater som tilsier at rommet ikke tåler belastning av fritt vann. Rommet er utover dette ikke videre vurdert som et våtrom, og det må foretas oppgraderinger om det skal brukes som et våtrom.

6.33 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

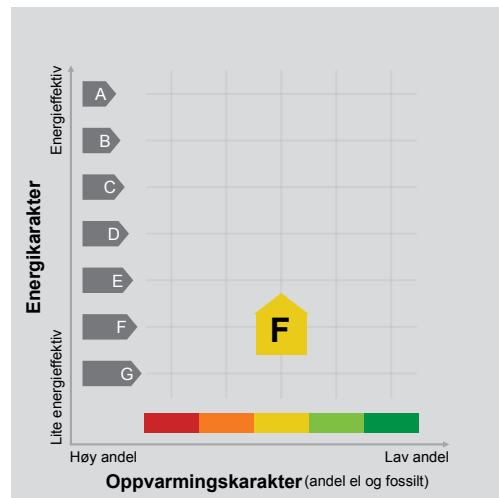
6.36 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Aunevegen 4
Postnummer	7021
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	94
Bruksnummer	139
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182276731
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-88163
Dato	05.03.2025



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

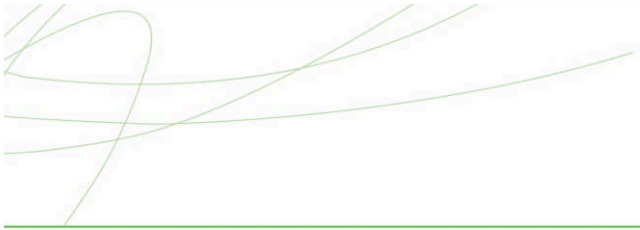
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

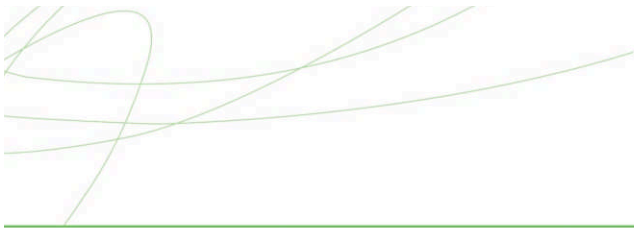
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

- Luft kort og effektivt
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	272
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

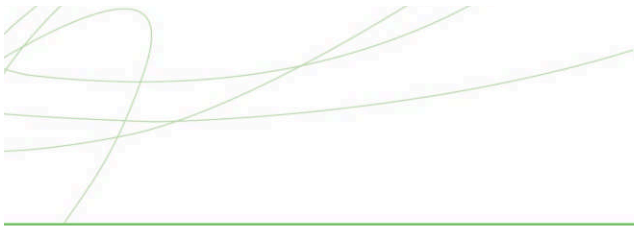
Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På siden~~ Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1250047		
Adresse	Auneveien 4		
Postnummer	7021	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	1986	Hvor lenge har du bodd i boligen?	39år3mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Ja ☒ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tryg	Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Anne Kristin	Selger1etternavn	Skanke

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Sprekker i flis i dusjssonen på et av badene i 1. etg. 35 år gamle bad. Mulig fukt i veggen. Ingen lukt.

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

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

Firmanavn

Siemens. Andre firma ukjent

Redegjør for hva som er gjort og når

Bad ble renoveret og bygd opp på nytt i 1989 i 1. etg. Det ble satt inn dusjkabinett i utleiedel rundt 2012-13.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Bad bygd opp fra grunnen med membran, flis og oppgradert sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ukjent, det var ikke krav til byggemelding på det aktuelle tidspunkt

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

nei

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Huset ble drenert i 2003, mulig har det vært antydning til fukt før dette ble utført.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

ukjent

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Småmaur ute ved inngangspartiet om sommeren. Blir bort ved bruk av maurverk

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ukjent

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ukjent

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

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

Firmanavn

Frode Eriksen2019/ Haugum 2003

Redegjør for hva som er gjort og når

Ny balkong i 2019. Ny terrasse bygd i 2004 i forbindelse med nytt tak og gangparti i 2003. Nytt tak og utbygging av gang utført av Haugum. husker ikke firmanavn.

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

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

Firmanavn

Ulike firma

Redegjør for hva som er gjort og når

Det er gjort flere ulike oppgraderinger de siste 40 år, av ulike firma. Arbeid på el-anlegg er utelukkende utført av faglært elektriker

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Tensio

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?

Tensio 2020 , kontroll av varmepumpe 2. hvert år - sist september 2024 (Acsenteret Trondheim)

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?

Flislegging gulv vaskerom og inngangsparti dugnad 2003/2004+

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

eventuelle utbygginger i Gamle Åsveg. IKKE GODKJENT PÅ NÅVÆRENDE TIDSPUNKT. Kan ev. påvirke trafikkforhold og utbygging av fortau.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Sokkelleilighet ca 60kvm

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Godkjent ved oppføring av eiendommen i 1973

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Radonmåling utført i hvert etter måleveileding

Når

2017

Verdi

Hovedleilighet stue 34, soverom 32.sokkeletasje kjøkken 33, sokkeletg. stue 26

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Stort rom i kjeller innredet som soverom i 2003. Nytt vindu

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ukjent

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før 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.

Skanke, Anne Kristin

Signert av



Aunevegen 4

Nabolaget Breidablikk/Åsveien - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Åsveien skole	4 min	🚶
Linje 3, 13, 23, 26, 52, 53, 101, 105	0.3 km	
Belvedere	6 min	🚶
Linje 9	0.5 km	
Marienburg stasjon	16 min	🚶
Linje R60, R70	1.1 km	
Trondheim S	7 min	🚶
Linje F6, F7, R60, R70, R71	4.8 km	
Trondheim Værnes	31 min	🚶

Skoler

Åsveien skole og ressurscenter (1-1...	1 min	🚶
534 elever, 36 klasser	0.1 km	
Nyborg skole (1-7 kl.)	21 min	🚶
257 elever, 16 klasser	1.6 km	
Ila skole (1-7 kl.)	25 min	🚶
403 elever, 26 klasser	2 km	
Byåsen skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
617 elever, 33 klasser	2.6 km	
Sverresborg skole (8-10 kl.)	11 min	🚶
570 elever, 34 klasser	0.8 km	
Skansen Videregående Steinerskole	6 min	🚶
Byåsen videregående skole	7 min	🚶
1000 elever	2.9 km	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

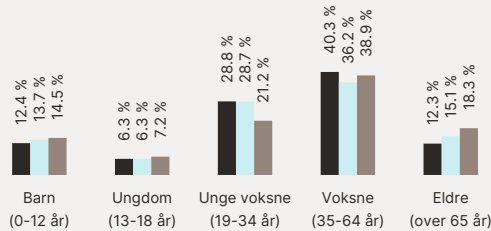


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Breidablikk/Åsveien	539	262
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sverresborg barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
88 barn	1 km	
Stavne To-Språklige barnehage (1-5...	13 min	🚶
19 barn	1 km	
Vårres barnehage (1-5 år)	17 min	🚶
56 barn	1.3 km	

Dagligvare

Rema 1000 Havstein	14 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.1 km	
Meny Sverresborg	14 min	🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe 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. Sykkel
-  3. Buss

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100
-  Støynivået
Lite støynivå 91/100

Sport

- 

Åsveien skole

2 min 

Aktivitetshall, ballspill, fotball

0.2 km
- 

Havstein kunstgrasbane

11 min 

Fotball

0.8 km
- 

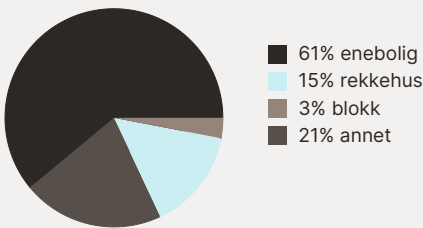
High Energy Trondheim

28 min 
- 

EasyFit Ilsvika

5 min 

Boligmasse



«Stille og rolig. Lyst og åpent. Meget barnevennlig. Nært byen og marka. Kort vei til de fleste tilbud.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

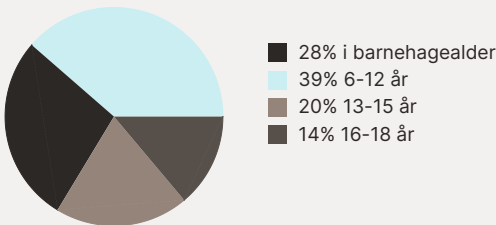
Byåsen Butikksenter

15 min 
- 

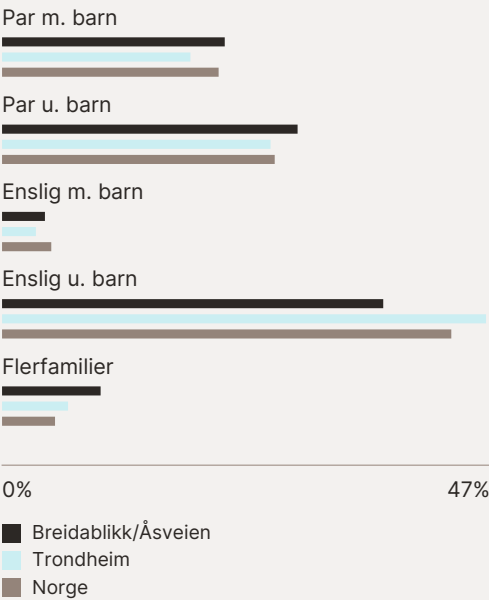
Apotek 1 Sverresborg

14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

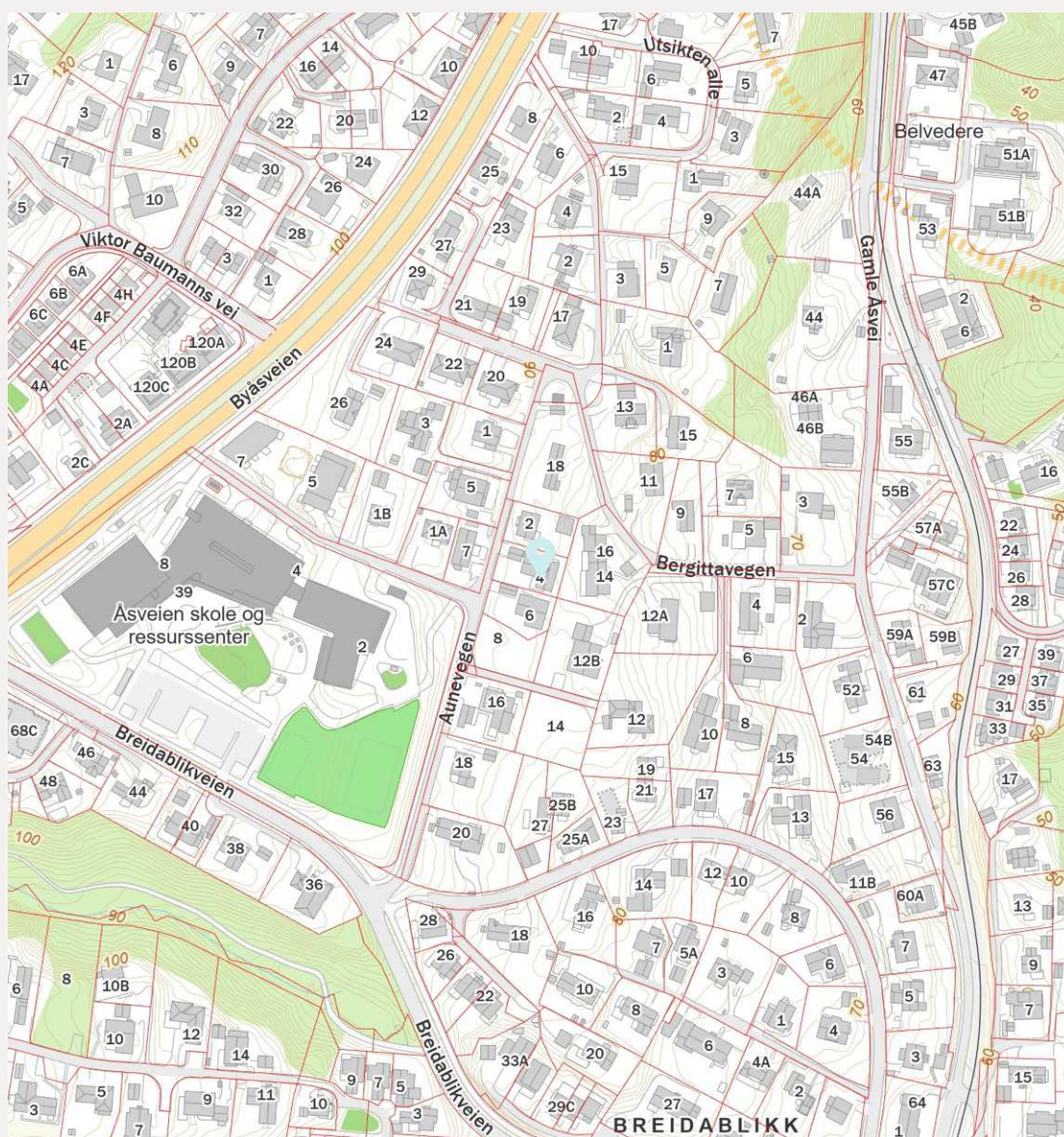
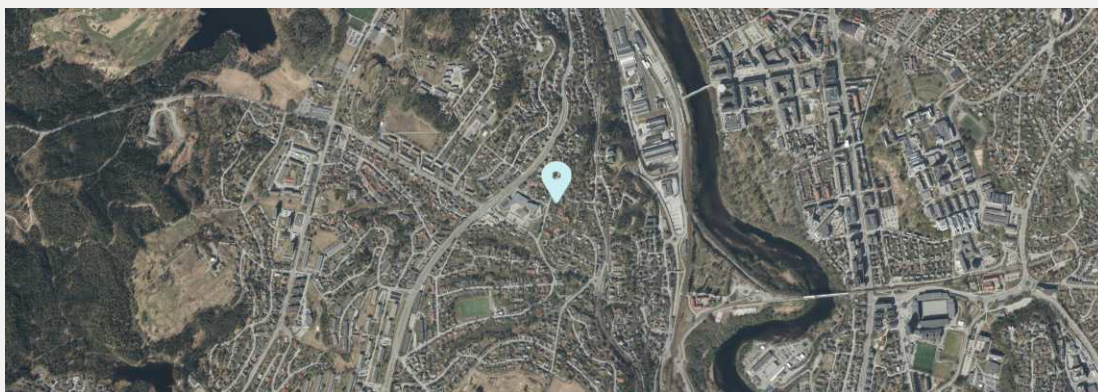


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	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

Mpl. kr. 75,-

Dagbok nr. 4221942
Strinda og Selbu sorenskriverembeteS k i ø t e.

Undertegnede overrettssakfører Jelstrups dødsbo
v/ herr Ingeniør Wilh. Swensen, Oslo, født 24/10 - 1894,
erkjenner herved å ha solgt, likesom boet herved selger,
skjører og overdrar en parsell av boets eiendom Øvre Ceci-
lienborg, der ved opmålingsforretning av 23. mars 1942
har fått navnet Anneveien nr. 4, g.nr. 94 bnr. 33, til fru
Tordis Aasen, født 28/10-1906, for en kjøpesum, stor
kr. 5,00 pr. m².

Da arealet er 1.460,43 m² blir kjøpesummen
kr. 7.402,15 --kronersyvtusenfirehundreogto 15/100---.

Omkostningene skal deles likt mellom kjøper og
selger. Selgeren er ikke forpliktet til å delta i gjerde-
hold rundt parsellen.

Da den kjøpte tomt er kontant betalt, blir
boet kjøperens hjemmelmann etter loven.

O s l o, den 25/4 - 1942
for o.r.sakfører Jelstrups dødsbo
Wilh. Swensen.

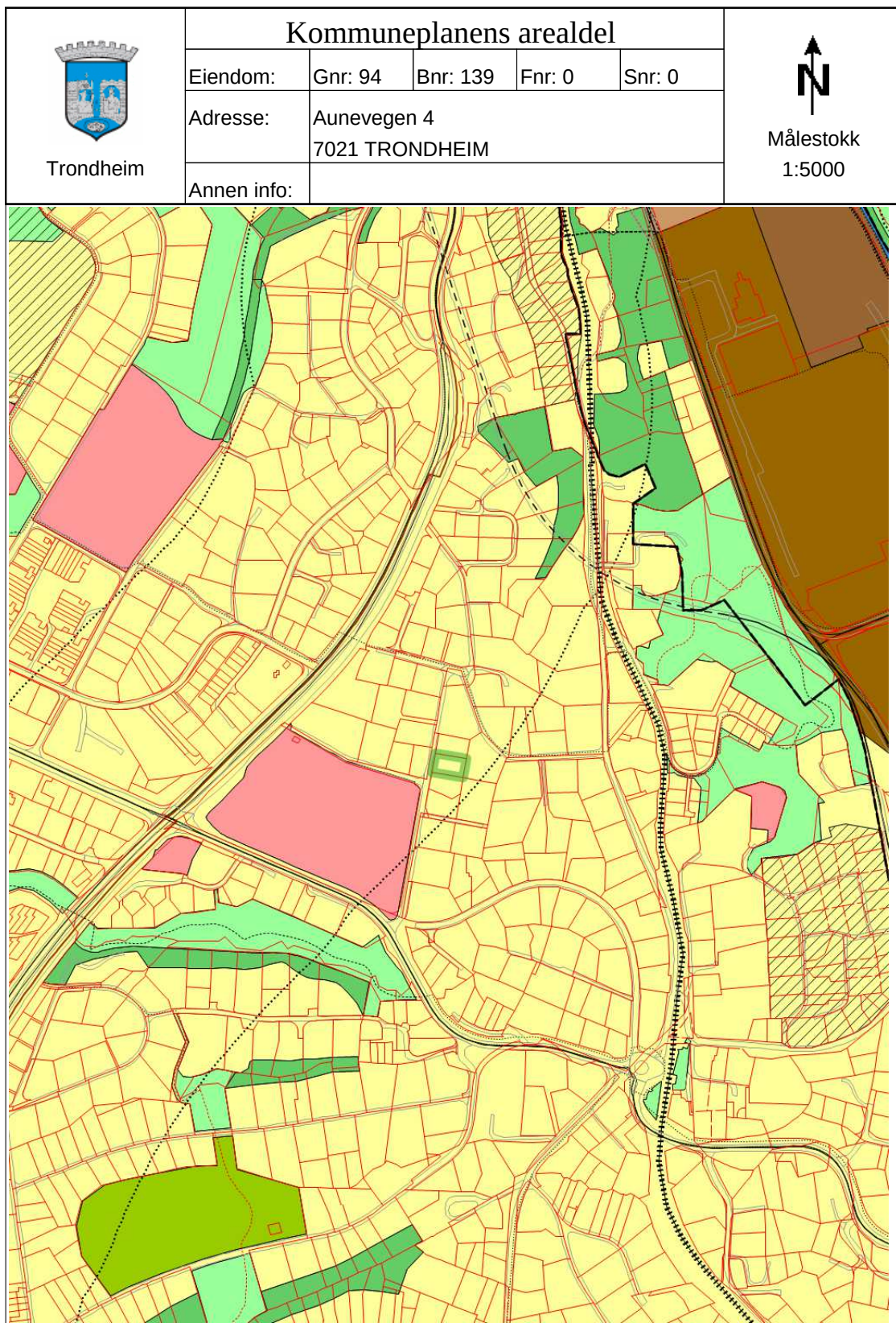
Det attesteres herved at skjötet er underskrevet
av ingeniør Wilh. Swensen personlig på boets vegne, og at
han er over 21 år gammel.

D.u.s.

Otto Skirstad

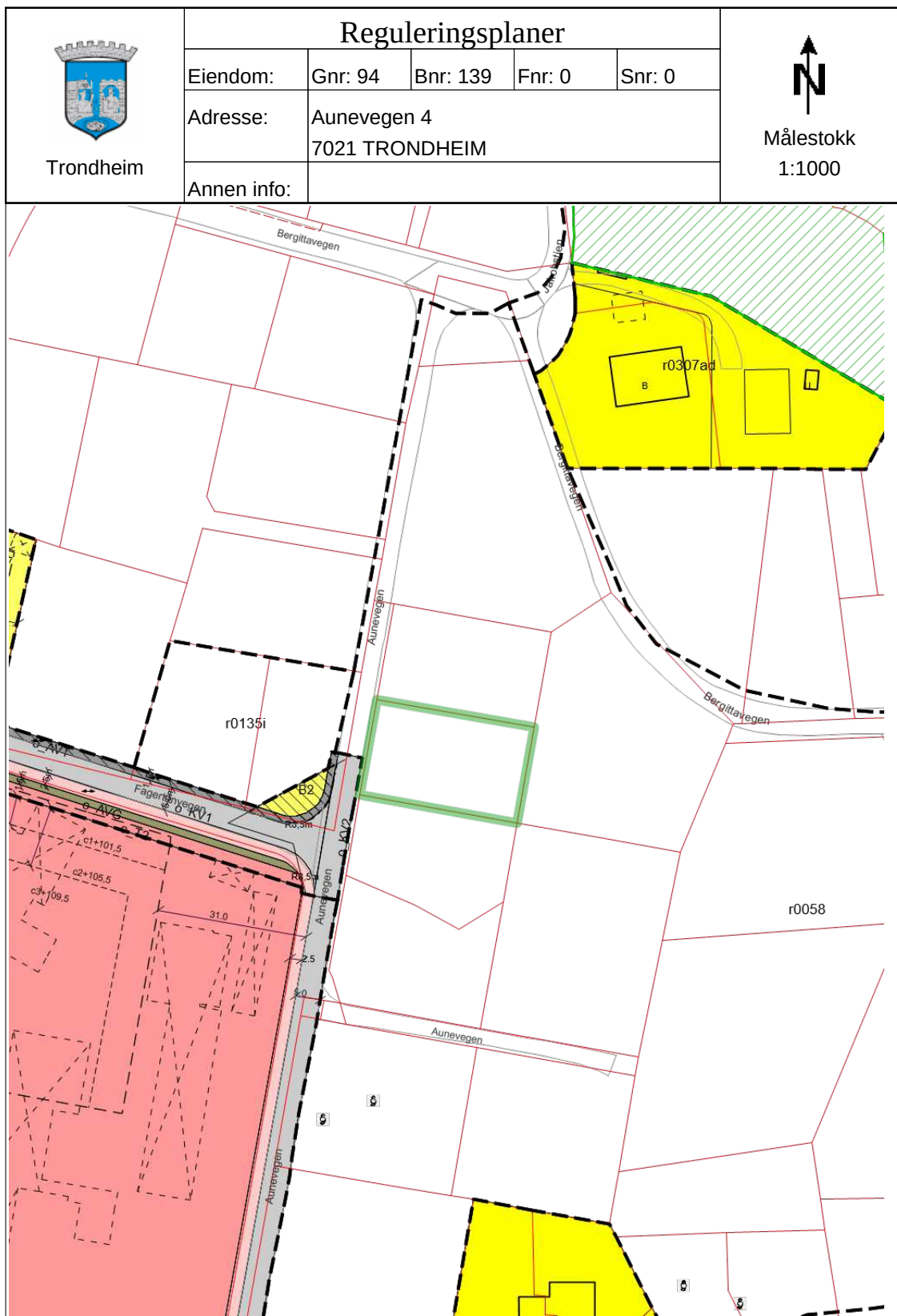
Advokat.

Amg AR



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Kommuneplan- og kommunedelplangrense
	Bestemmelsesområde parkering og uterom		Bestemmelsesområde kollektivåre		Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
	Bestemmelsesområde havstigning		Fjernveg - Tunnel - Nåværende		Fjernveg - På bakken - Nåværende
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Framtidig
	Gangveg - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Framtidig
	Jernbane - På bakken - Nåværende		Sporveg - På bakken - Nåværende		Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
	Bevaring kulturmiljø		Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende		Sentrumsformål - Framtidig
	Bane (nærmere angitte baneformål) - Nåværende		Bane (nærmere angitte baneformål) - Framtidig		Grønnstruktur - Nåværende
	Grønnstruktur - Framtidig		LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende



26.02.2025 13:56:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

	RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde
	Bolig		Krav vedrørende infrastruktur		Frisikt
	Boligbebyggelse		Offentlig eller privat tjenesteyting		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal				



Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 94	Bnr: 139	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	----------	--------	--------

Adresse:	Aunevegen 4 7021 TRONDHEIM
----------	-------------------------------

Annen info:



Målestokk
1:1000

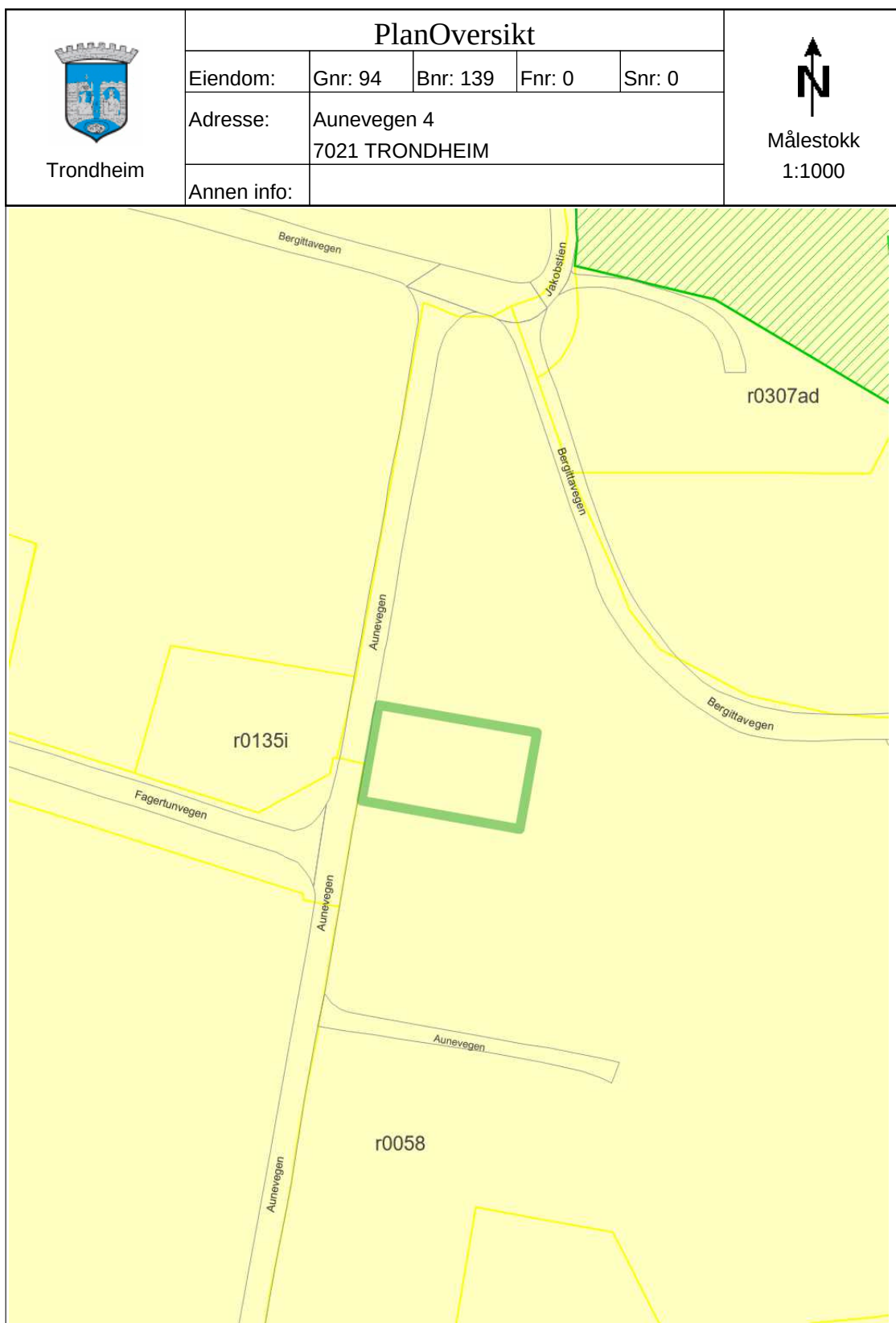


26.02.2025 13:55:20 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrensepunkt		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Flaggstang
	Steingjerde		Gjerde		Idrettsanlegg
	Frittstående mur		Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekan		Stitrapp		Sti
	Byggetiltak		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Matrikelnummer
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan		Stitrapp
	Sti		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Høydekurve		Forsenkingskurve		Forsenkingskurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg		Veg
	Parkeringsområde		Trapp		Seksjonert grunneiendom
	Eiendomsinfo				



Tegnforklaring

- 

Veg
- 

RpOmråde forslag
- 

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



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-20/81633-3

Anne Kristin Skanke

Aunevegen 4
7021 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Elise Maurset Reigstad

Saksnummer
BYGG-20/81633
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
24.01.2025

Aunevegen 4, ferdigattest for fasadeendring og lufterveranda

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 94/139/0/0
Bygningsnummer: 182276731
Hjemmelshaver: Anne Kristin Skanke

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Elise Maurset Reigstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 22.01.2025.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-19/80462-4.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON

28.02.2025

ORDRENR: 8335024

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	94	Bnr:	139	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Aunevegen 4, 7021 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 2 777,- i desember 2024 (2 boenheter)

BELØP (norske kroner): 917,- i februar 2025 (2 boenheter)

Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:

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

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.

Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.

Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Lenke for nærmere beskrivelse:

<https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/nyhetssaker/2025/endringer-i-fakturaen-for-kommunale-avgifter/>

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.



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-antennene 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: 1250047

Adresse: Aunevegen 4, 7021 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 94, Bnr. 139, 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: _____ UNDESKRIFT: _____

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

