Fjøslia 2B

NYLANDER & PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Fjøslia 2B

6

Nøkkelinformasjon

22

Eiendommen

30

Tekniske dokumenter



Velkommen til Fjøslia 2 B. Frittliggende enebolig i skjermede og rolige omgivelser.

Velkommen til

Fjøslia 2B

Innholdsrik enebolig på solrik tomt i barnevennlig område med egen utleiedel. Garasje.

Pen og godt vedlikeholdt enebolig på solrik tomt i barnevennlig område med egen utleiedel.

Av kvaliteter nevnes:
- Lys og trivelig stue med store vindusflater og utgang til flere solrike sitteplasser.
- Pent og praktisk kjøkken og romslig spisestue.
- Flislagt bad med moderne baderomsinnredning.
- Praktisk vaskerom rett innenfor inngangen.
- 3 soverom. Mulighet for totalt 5 soverom inkl. soverom i sokkel.
- Pent opparbeidet eiendomstomt.
- Separat toalett i hovedetasje.
- Egen garasje.
- Barnevennlig område med kort og trygg vei til barne- og ungdomsskole.
- Bussholdeplass 100 meter fra boligen.
- Nærbutikk kun 5 minutters gange unna.



Fjøslia 2B

Prisantydning	4 950 000
Omkostninger	124 840
Totalpris	5 074 840

Bruksareal	190 m²
BRA-i	160 m²
BRA-e	0 m²
BRA-b	0
TBA	89 m²
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	670 m²
Byggeår	1975





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

928 06 258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

& NYLANDER PARTNERS

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Terrassen er ca. 50 kvm, vendt mot nordvest, så her har du gode solforhold til solen går ned.



Pent opparbeidet hage med hekk, busker og trær.



Terrassen er skjermet fra naboer og bilvei.



Inngangsparti/markterrasse.



Fra spisestuen har man direkte adgang til terrassen.



Kjøkkenet er på 8,5 kvm og er i tilknytning til stue.



Takstmann har gitt tilstandsgrad 1 på kjøkkenet.



Terrasse



Romslig stue med store vindusflater og gjennomlys.



Hovedstuen utgjør 24,5 kvm.



Stemningsfull peis som gir god oppvarming i vinterhalvåret.



Stuen er vinkelformet og enkel å møblere.



Stue



Spisestuen ligger fint plassert mellom stuen og kjøkkenet.



Romslig gang/entré med garderobe. Rommet til venstre kan med enkle grep gjøres om til kontor/soverom.



Garderobe med god skapplass for yttertøy og sko. Innerst i garderoben finner man trapp ned til underetasjen med soverom og boder for oppbevaring.



Hovedsoverommet er på 11,5 kvm som gir god plass til skap og oppbevaring. Fra soverommet har man direkte adgang til balkong.



Soverom 2 er på 9 kvm med god plass til seng og garderobeløsning.



Rom i sokkel er innredet som soverom. Dagens vindu tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.



Flislagt bad med moderne baderomsinnredning og dusjvegger.



Eget praktisk vaskerom i tilknytting til gang og inngangsparti.



Separat toalett ligger vegg i vegg med baderom.



Egen utleieleilighet i sokkel med muligheter for gode leieinntekter.



Fint uteareal fremfor boligen



Romslig stue på 30 kvm i sokkel.



Stue sokkel.



Pent og praktisk kjøkken.



Baderom på 5 kvm. med toalett, servant og dusjkabinett.

Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 190,0 m²
• BRA-i: 160,0 m²
• BRA-e: 0,0 m²
• BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 89,0 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.

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

Parkering
I garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt.

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

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
• Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad, Nye fliser og ny baderomsinnredning.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
• Byttet sluk, hadde på membran før fliselegging. Varmekabler er lagt av elektriker men vi har ikke kvittering.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
• Hadde tilbakeslag i sluk i kjeller i vinter, dette ble utbedret av rørlegger H Granbo VVS.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
• Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad, Lekkasje på vannrør utvendig for ca. 30 år siden, ble utbedret av rørlegger.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
• Se takstrapport

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
• Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad, Ting er gjort av elektriker privat.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? ¨
• Har vært kontroll her, men husker ikke når.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
• Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad, Diverse jobber har vært utført av eier med hjelp.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
• Sokkelleilighet

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
• Sokkelleilighet

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
• Har bygget et soverom i kjeller.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
• Et rom i kjelleren er ikke meldt inn.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0

TG 1: 9

TG 2: 21

TG 3: 2

TG IU: 2

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:
Våtrom: Vaskerom 1.etg Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Vaskerommet vurderes å ikke ha et tilfredsstillende tettesjikt og det vil ved en eventuell vannlekkasje være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Våtrom: Baderom sokkel Oppsummering Det er trolig ikke etablert noen form for tettesjikt på baderommet og ved videre bruk vurderes det å ville være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner. Ved hulltaking på tilstøtende vegg til dusjsonen er det påvist forhøyede fuktverdier. Dette vurderes å være som følge av kapillært opptrekk fra grunnen og ikke på grunn av bruken av baderommet da dette er brukt med dusjkabinett med direkte avrenning til sluk

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:
Drenering Oppsummering Boligens utvendige fuktsikring er fra opprinnelig byggeår og er av ukjent utførelse/oppbygning. Selve dreneringen er skjult under terreng og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved kontroll av innvendige overflater mot terreng i sokkeletasje er det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.

Grunnmur og fundament Oppsummering Det er stedvis påvist enkelte riss- og sprekkdannelser i boligens grunnmur. Årsak og omfang til dette er ukjent

Rom under terreng Oppsummering Deler av gulv og vegger mot terreng i sokkel er uforet og kledd med plater/panel. Slike konstruksjoner vurderes alltid å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Som nevnt under punkt "Drenering" er det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater er det påvist noe skjevheter og fuktopptrekk i nedkant av bærende søyler.

Vinduer og dører Oppsummering Deler av boligens vinduer og balkongdører er av eldre dato og fremstår med en del aldringsmessig slitasje. Det er stedvis påvist noe fuktinntrekk og kondensmerker, samt at pakninger er blitt noe harde som følge av alder og vil derfor ha redusert tettefunksjon. Enkelte vinduer har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt. På vinduer i sokkel er det ikke etablert tilfredsstillende beslagsløsninger i nedkant.

Yttervegger Oppsummering Boligens utvendige fasader er kledd med trekledning som vurderes å i all hovedsak være fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe flassing i overflater, fuktinntrekk og begynnende råtedannelser. Kledningen vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet og musetetting vurderes å være mangelfull.

Renner og nedløp Oppsummering Renner og nedløp fremstår med høy slitasjegrad og det er påvist flere mindre skader.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:
Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering Kaldloft var ikke klargjort for kontroll på befaringsdagen og er derfor ikke kontrollert.

Våtrom: Vaskerom 1.etg Oppsummering av fukt Det er ikke vurdert å være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger da overflater ikke er utsatt for regelmessig vann/fukt.

Taktekking Oppsummering Utvendig taktekking har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Overflater fremstår med høy slitasjegrad og det er påvist flere mindre skader.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det bemerkes likevel en del skjevheter og stedvis knirk i gulv.

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

Toalettrom Oppsummering Utover normal aldringsmessig bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Toalettrommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.

Trapp Oppsummering Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende håndløper på vegg på den ene siden av trappeløpet. Videre gjøres det oppmerksom på at trappen vurderes å være noe bratt.

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

Vannledninger Oppsummering Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over

halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

ektrisk Oppsummering Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Boligens elektriske anlegg er av eldre dato. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

Varmtvannsbereder Oppsummering Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. I tillegg er det påvist manglende lekkasjesikring. Ved en eventuell lekkasje vil det være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Våtrom: Baderom 1.etg Oppsummering av overflater Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Det er ukjent alder og utførelse/oppbygning på baderommets overflater. Uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Med bakgrunn i alder må det påregnes tiltak i tiden som kommer. Oppsummering av ventilasjon Baderommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering. Anbefalte tiltak ventilasjon Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

Våtrom: Vaskerom 1.etg Oppsummering av overflater Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved vaskerommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv og det vil derfor være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved en eventuell vannlekkasje. Anbefalte tiltak overflater Det anbefales en oppgradering av vaskerommet i tiden som kommer. Oppsummering av ventilasjon Vaskerommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering. Anbefalte tiltak ventilasjon Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:
Soverom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.
Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte
Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong og Leca. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er oppbygd av prefabrikkert w-takstoler. Utvendige takflater er tekket med profilerte metallplater.

Tomt
Denne tomten er eiet.
670,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 21.02. 1975. Midlertidig brukstillatelse gjelder for meddeles for hovedleilighet. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Fjøslia 2 B, godkjenning av melding om tiltak for utvidelse av veranda.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med elektrisitet og ved.

Energikarakter: G - Rød

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 4 950 000,-

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

123 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

5 093 540,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges

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

Kommunale avgifter
Kr. 42 240,- for 2025.
Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det er ikke vannmåler i huset. Installering av dette vil trolig redusere kommunale avgifter.

Eiendomsskatt
Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 724 723,00.
Sekundær formuesverdi kr. 6 898 891,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Regulering
Området er regulert til boligformål ihht R1161lReguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

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

Dnr. 4064, tgl. 12.03.1976 - Erklæring/avtale
OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK.
VERTIKALTDELT BOLIG.
PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE
FRA HUSBANKEN.

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

Diverse

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til 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. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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 budaskept.

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 bygningssakyndig 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 eigedom (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), informsajon 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 Sverre Dalaker.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Fjøslia 2B.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 104, bnr. 753 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1250100.

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

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

Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Digitale oppdragtjenester: 2 290,00
Markedspakke Anbud: 13 900,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Utleggsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

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.

Meglers vederlag er avtalt til ,

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

Prod. dato: 13.06.2025

Tekniske dokumenter

Fjøslia 2B

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.

Fjøslia 2B

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.

Fjøslia 2B
7027 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1975
BRA: 190 m^2
BRA-i: 190 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	21	2	2

Supertakst

GNR: 104 BNR: 753

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no
48257022

Fjøslia 2B
7027 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/rekvirenten 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/32448

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Vaskerom 1.etg

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vaskerommet vurderes å ikke ha et tilfredsstillende tettesjikt og det vil ved en eventuell vannlekkasje være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må påregnes en oppgradering av tettesjikt.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

Våtrom: Baderom sokkel

Oppsummering

Det er trolig ikke etablert noen form for tettesjikt på baderommet og ved videre bruk vurderes det å ville være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Ved hulltaking på tilstøtende vegg til dusjsonen er det påvist forhøyede fuktverdier. Dette vurderes å være som følge av kapillært opptrekk fra grunnen og ikke på grunn av bruken av baderommet da dette er brukt med dusjkabinett med direkte avrenning til sluk.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes en oppgradering av baderommet før videre bruk.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligens utvendige fuktsikring er fra opprinnelig byggeår og er av ukjent utførelse/oppbygning. Selve dreneringen er skjult under terreng og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved kontroll av innvendige overflater mot terreng i sokkeletasje er det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik må det påregnes en oppgradering av utvendig fuktsikring i tiden som kommer.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er stedvis påvist enkelte riss- og sprekkdannelser i boligens grunnmur. Årsak og omfang til dette er ukjent.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en ytterligere kontroll av boligens grunnmur for å fastslå årsak og omfang til påviste skader/avvik. Tiltak må påregnes.

Rom under terreng

Oppsummering

Deler av gulv og vegger mot terreng i sokkel er uforet og kledd med plater/panel. Slike konstruksjoner vurderes alltid å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Som nevnt under punkt "Drenering" er det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder på utvendig fuktsikring og påviste avvik må det påregnes tiltak i tiden som kommer. Dette anbefales sett i sammenheng med en oppgradering av utvendig fuktsikring.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater er det påvist noe skjevheter og fuktopptrekk i nedkant av bærende søyler.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

Vinduer og dører

Oppsummering

Deler av boligens vinduer og balkongdører er av eldre dato og fremstår med en del aldringsmessig slitasje. Det er stedvis påvist noe fuktinntrekk og kondensmerker, samt at pakninger er blitt noe harde som følge av alder og vil derfor ha redusert tettefunksjon. Enkelte vinduer har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt. På vinduer i sokkel er det ikke etablert tilfredsstillende beslagsløsninger i nedkant.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

Yttervegger

Oppsummering

Boligens utvendige fasader er kledd med trekledning som vurderes å i all hovedsak være fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe flassing i overflater, fuktinntrekk og begynnende råtedannelser. Kledningen vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet og musetetting vurderes å være mangelfull.

Anbefalte tiltak

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

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp fremstår med høy slitasjegrad og det er påvist flere mindre skader.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

Taktekking

Oppsummering

Utvendig taktekking har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Overflater fremstår med høy slitasjegrad og det er påvist flere mindre skader.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påvist skader/avvik må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det bemerkes likevel en del skjevheter og stedvis knirk i gulv.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Toalettrom

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Toalettrommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik må det påregnes en oppgradering av toalettrommet i tiden som kommer.

Trapp

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende håndløper på vegg på den ene siden av trappeløpet. Videre gjøres det oppmerksom på at trappen vurderes å være noe bratt.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligens elektriske anlegg er av eldre dato. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon/historikk anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Det må påregnes vesentlige tiltak.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. I tillegg er det påvist manglende lekkasjesikring. Ved en eventuell lekkasje vil det være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og påviste avvik anbefales en utskiftning.

Våtrom: Baderom 1.etg

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ukjent alder og utførelse/oppbygning på baderommets overflater. Uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

Oppsummering av ventilasjon

Baderommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

Våtrom: Vaskerom 1.etg

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved vaskerommets overflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv og det vil derfor være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved en eventuell vannlekkasje.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales en oppgradering av vaskerommet i tiden som kommer.

Oppsummering av ventilasjon

Vaskerommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Kaldloft var ikke klargjort for kontroll på befaringsdagen og er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en kontroll av kaldloft.

Våtrom: Vaskerom 1.etg

Oppsummering av fukt

Det er ikke vurdert å være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger da overflater ikke er utsatt for regelmessig vann/fukt.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Soverom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

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

Utstyr har oppnådd forventet brukstid.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.6.2025	**10.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Sverre Dalaker**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Alexander Storsve**	Telefon:	**48257022**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Epost:	**alexander@tft.no**
Adresse:	**Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**		

Informasjon om boligen

Adresse: **Fjøslia 2B, 7027 Trondheim**

Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**104**	Bruksnr:	**753**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1975**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong og Leca. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er oppbygd av prefabrikkert w-takstoler. Utvendige takflater er tekket med profilerte metallplater.

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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	99	99	0	0	70
Sokkel	91	91	0	0	19
Totalt m²	**190**	**190**	**0**	**0**	**89**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	99	91	8	Vindfang, gang, vaskerom, baderom, toalettrom, 2 soverom, stue, spisestue og kjøkken.	Garderobe.
Sokkel	91	70	21	Vindfang, gang, 2 soverom, baderom, stue og kjøkken.	Div. boder.
Totalt m²	**190**	**161**	**29**		

Kommentar til arealberegning

Garasje på 21m² er valgt ikke medregnet i boligens bruksareal da denne fremstår i felles bygg med tilstøtende eiendom.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligens utvendige fuktsikring er fra opprinnelig byggeår og er av ukjent utførelse/oppbygning. Selve dreneringen er skjult under terreng og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved kontroll av innvendige overflater mot terreng i sokkeletasje er det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik må det påregnes en oppgradering av utvendig fuktsikring i tiden som kommer.

6.2 Grunnmur og fundament

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

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det er stedvis påvist enkelte riss- og sprekkdannelser i boligens grunnmur. Årsak og omfang til dette er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en ytterligere kontroll av boligens grunnmur for å fastslå årsak og omfang til påviste skader/avvik. Tiltak må påregnes.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Deler av gulv og vegger mot terreng i sokkel er uforet og kledd med plater/panel. Slike konstruksjoner vurderes alltid å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Som nevnt under punkt "Drenering" er det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder på utvendig fuktsikring og påviste avvik må det påregnes tiltak i tiden som kommer. Dette anbefales sett i sammenheng med en oppgradering av utvendig fuktsikring.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater er det påvist noe skjevheter og fuktopptrekk i nedkant av bærende søyler.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Boligens vinduer og balkongdører fremstår med datostemplinger fra byggeår, 1998, 2003 og 2015.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Deler av boligens vinduer og balkongdører er av eldre dato og fremstår med en del aldringsmessig slitasje. Det er stedvis påvist noe fuktinntrekk og kondensmerker, samt at pakninger er blitt noe harde som følge av alder og vil derfor ha redusert tettefunksjon. Enkelte vinduer har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt. På vinduer i sokkel er det ikke etablert tilfredsstillende beslagsløsninger i nedkant.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligens utvendige fasader er kledd med trekledning som vurderes å i all hovedsak være fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe flassing i overflater, fuktinntrekk og begynnende råtedannelser. Kledningen vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet og musetetting vurderes å være mangelfull.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-IU**

Kaldloft var ikke klargjort for kontroll på befaringsdagen og er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en kontroll av kaldloft.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Renner og nedløp fremstår med høy slitasjegrad og det er påvist flere mindre skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

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

6.10 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Utvendig taktekking har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Overflater fremstår med høy slitasjegrad og det er påvist flere mindre skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder, slitasje og påvist skader/avvik må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på 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**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det bemerkes likevel en del skjevheter og stedvis knirk i gulv.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.14 Kjøkken

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
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkkeninnredning.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Soverom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Utstyr har oppnådd forventet brukstid.	

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Utover normal aldringsmessig bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Toalettrommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik må det påregnes en oppgradering av toalettrommet i tiden som kommer.

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er oppført i tre og fremstår i noe enkel utførelse.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende håndløper på vegg på den ene siden av trappeløpet. Videre gjøres det oppmerksom på at trappen vurderes å være noe bratt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder må det påregnes tiltak i tiden som kommer.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

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

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligens elektriske anlegg er av eldre dato. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon/historikk anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Det må påregnes vesentlige tiltak.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1988	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. I tillegg er det påvist manglende lekkasjesikring. Ved en eventuell lekkasje vil det være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og påviste avvik anbefales en utskiftning.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Gang	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt og er tilfredsstillende lekkasjesikret ved at den er plassert i et rom med sluk i gulvet.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligens ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vinduer og vegger.

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

6.24 Våtrom: Baderom 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flislagte overflater.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på baderommet er ukjent.	
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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.	

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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ukjent alder og utførelse/oppbygning på baderommets overflater. Uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Med bakgrunn i alder må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Baderommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-1
Ved hulltaking på tilstøtende vegg til våtsonen er det ikke påvist unormale fuktverdier eller synlige tegn til skader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Våtrom: Vaskerom 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate
Vaskerommet fremstår med belegg på gulv og malte strie på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved vaskerommets overflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv og det vil derfor være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved en eventuell vannlekkasje.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales en oppgradering av vaskerommet i tiden som kommer.

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Vaskerommet vurderes å ikke ha et tilfredsstillende tettesjikt og det vil ved en eventuell vannlekkasje være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må påregnes en oppgradering av tettesjikt.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**10 000 - 50 000**

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Vaskerommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

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

Det er ikke vurdert å være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger da overflater ikke er utsatt for regelmessig vann/fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Baderom sokkel

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom TG-3

Det er trolig ikke etablert noen form for tettesjikt på baderommet og ved videre bruk vurderes det å ville være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Ved hulltaking på tilstøtende vegg til dusjsonen er det påvist forhøyede fuktverdier. Dette vurderes å være som følge av kapillært opptrekk fra grunnen og ikke på grunn av bruken av baderommet da dette er brukt med dusjkabinett med direkte avrenning til sluk.

Anbefalte tiltak	
Det må påregnes en oppgradering av baderommet før videre bruk.	
Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.27 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
Garasje var ikke klargjort for kontroll på befaringsdagen og er derfor ikke kontrollert.
Det anbefales en kontroll av garasje.

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

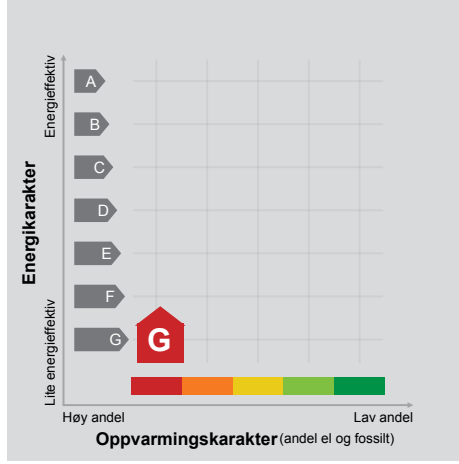
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Fjøslia 2B
Postnummer	7027
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	753
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182405175
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-133188
Dato	10.06.2025



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 automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	190
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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 utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: 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 11: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum

Oppdragsnr.
1250100

Selger 1 navn
Sverre Dalaker

Gateadresse
Fjøslia 2B

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7027

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1975

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 50

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Jernbanepersonalets bank og forsikring

Polise/avtalenr.: 1794113

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

Document reference: 1250100

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nye fliser og ny baderomsinnredning

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byttet sluk, hadde på membran før fliselegging. Varmekabler er lagt av elektriker men vi har ikke kvittering.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hadde tilbakeslag i sluk i kjeller i vinter, dette ble utbedret av rørlegger H Granbo VVS.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lekkasje på vannrør utvendig for ca. 30 år siden, ble utbedret av rørlegger.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se takstrapport

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ting er gjort av elektriker privat.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært kontroll her, men husker ikke når.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250100

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Diverse jobber har vært utført av eier med hjelp.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sokkelleilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sokkelleilighet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har bygget et soverom i kjeller.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Et rom i kjelleren er ikke meldt inn.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1250100

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1250100

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sverre Dalaker	3c81cfb16259480b7ca104ead326a99b9815d4d9	11.06.2025 13:46:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1250100

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Fjøslia 2B

Nabolaget Rydningen/Olav Nygards veg - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Fjøslia Linje 42, 105	1 min 0.1 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	13 min 1.1 km
Munkvoll Linje 9	19 min 1.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 8.7 km
Trondheim Værnes	35 min

Skoler

Hallset skole (1-7 kl.) 436 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	18 min 1.5 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 571 elever, 32 klasser	19 min 1.5 km
Stavset skole (1-7 kl.) 365 elever, 24 klasser	24 min 1.9 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	18 min 1.1 km
Cissi Klein videregående skole	9 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

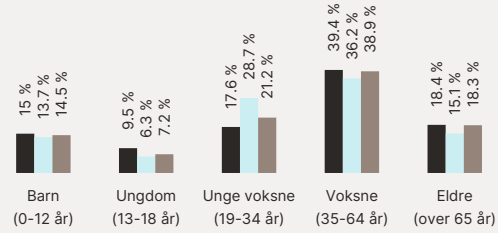
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solvangen barnehage (0-5 år) 78 barn	11 min 0.6 km
Buenget barnehage (1-5 år) 75 barn	10 min 0.9 km
Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Bunnpris Rydningen PostNord	5 min 0.4 km
Rema 1000 Hallset Post i butikk, PostNord	16 min 1.3 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Trafikk
Lite trafikk 92/100

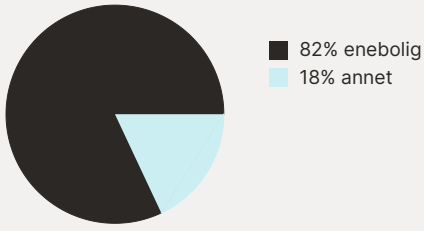
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Sport

Selsbakkhøgda volleybane Ballspill	4 min 0.2 km	
Rydningen, ballplass Ballspill	6 min 0.2 km	
EasyFit Byåsen	12 min	
3T-Byåsen	18 min	

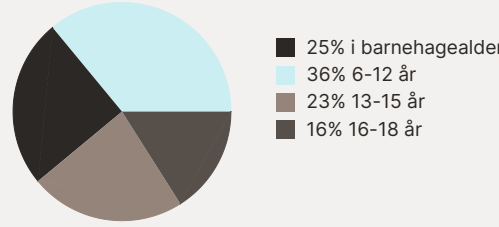
Boligmasse



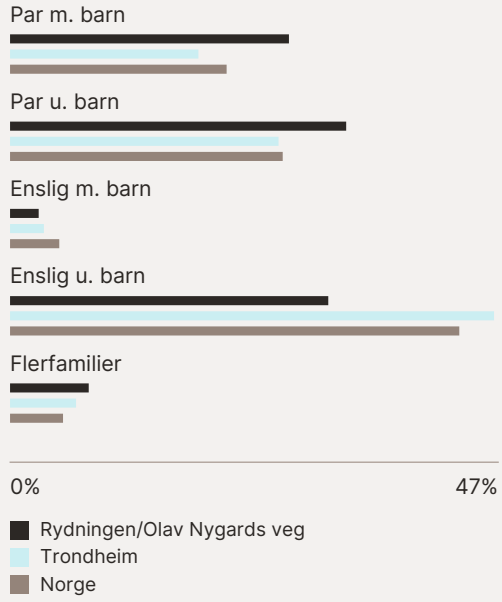
Varer/Tjenester

City Syd	9 min
Vitusapotek Hallset Hage	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



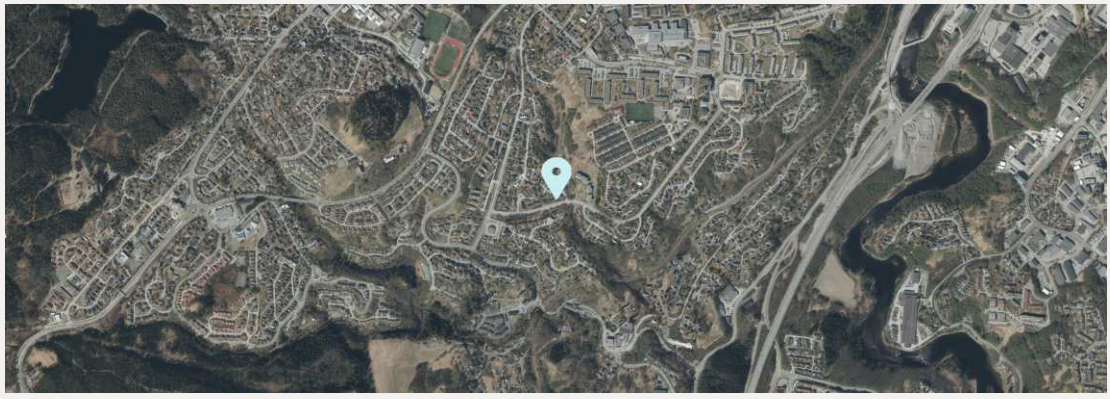
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Trondheim	Kommuneplanens arealdel					Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 753	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Fjøslia 2B 7027 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring



Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 753	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fjøslia 2B 7027 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

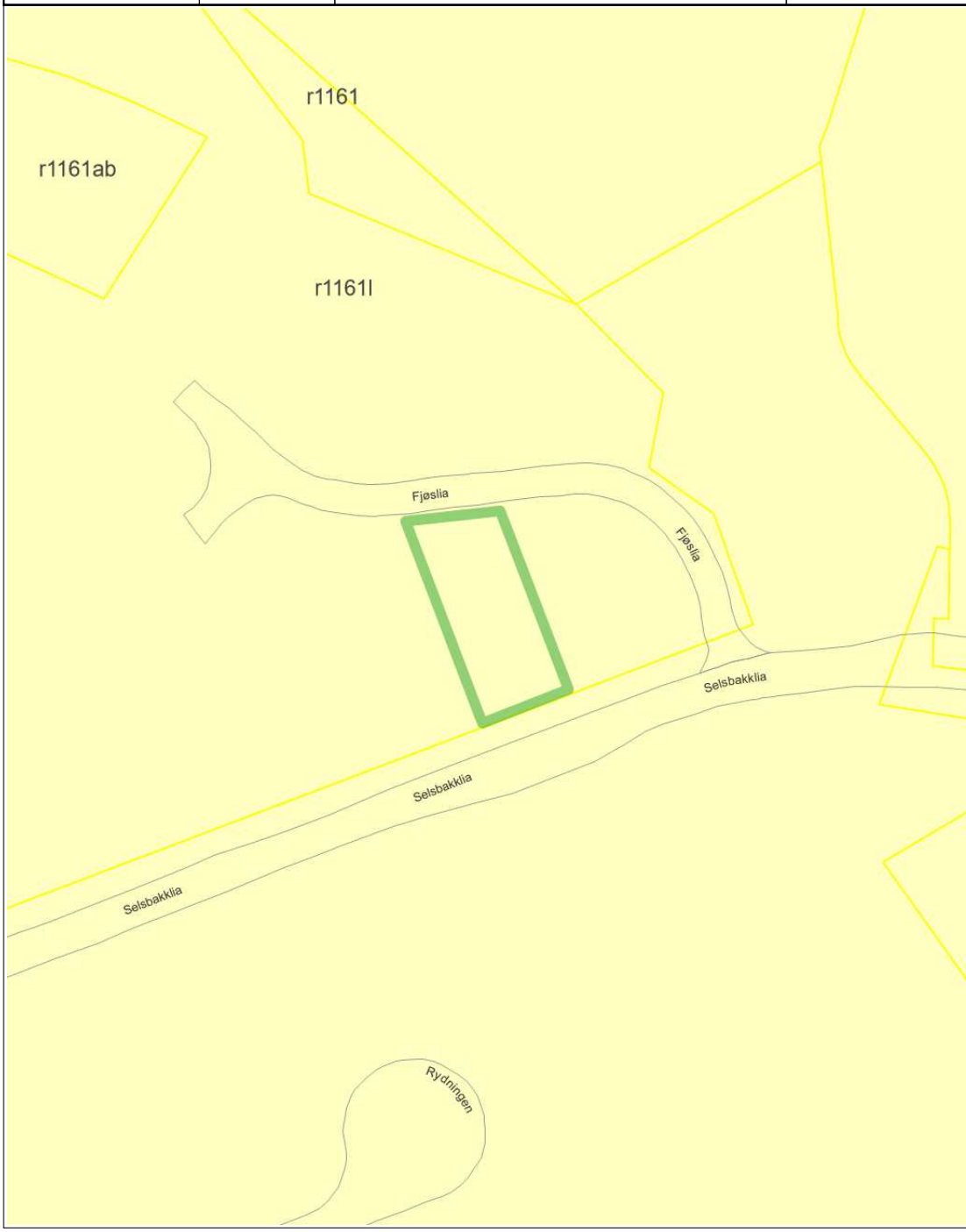
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant på bru
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegbom
- Vegdekkekant undergang
- Elvekant
- Høydekurve
- Høydekurve
- Veg
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 753	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fjøslia 2B 7027 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

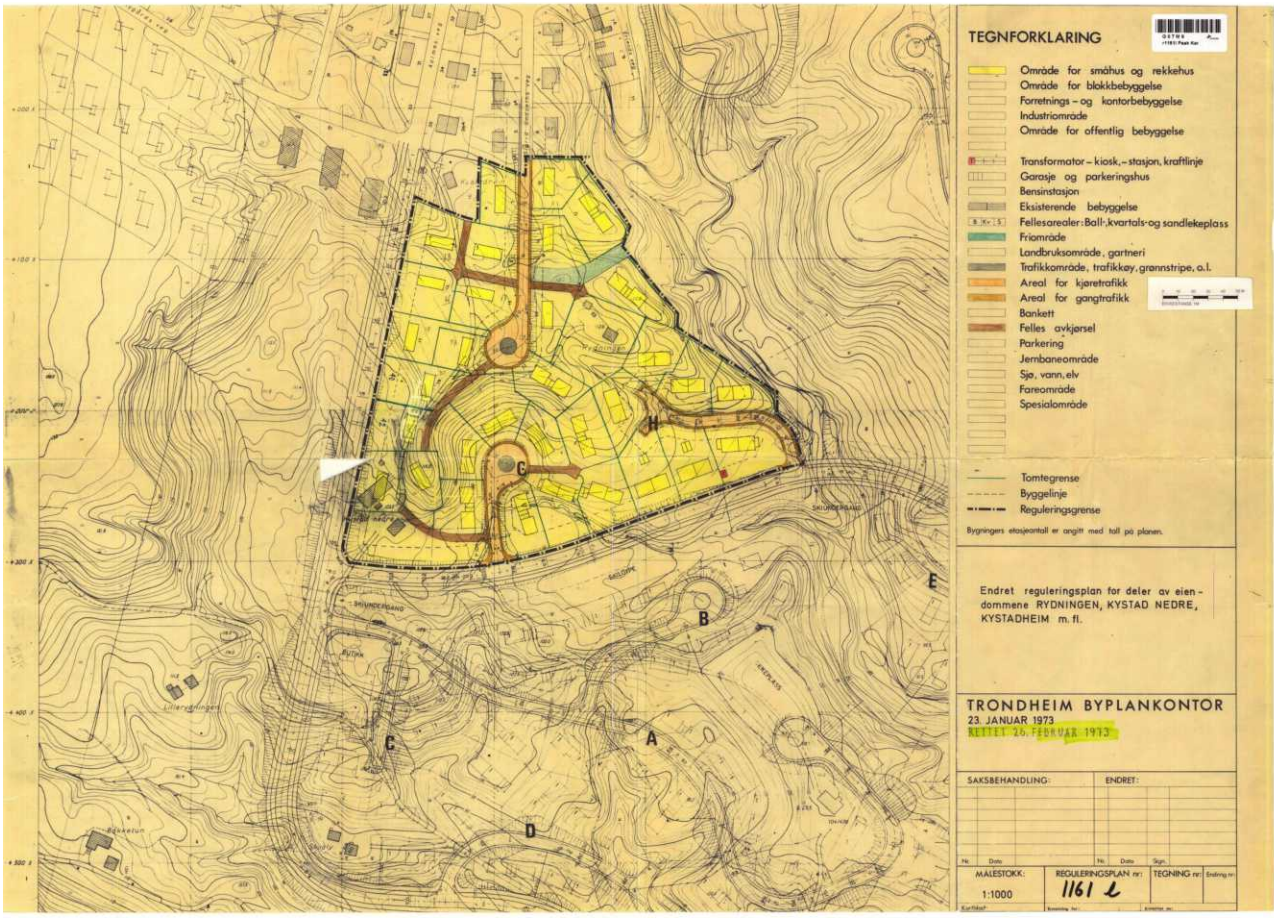


Tegnforklaring

Veg

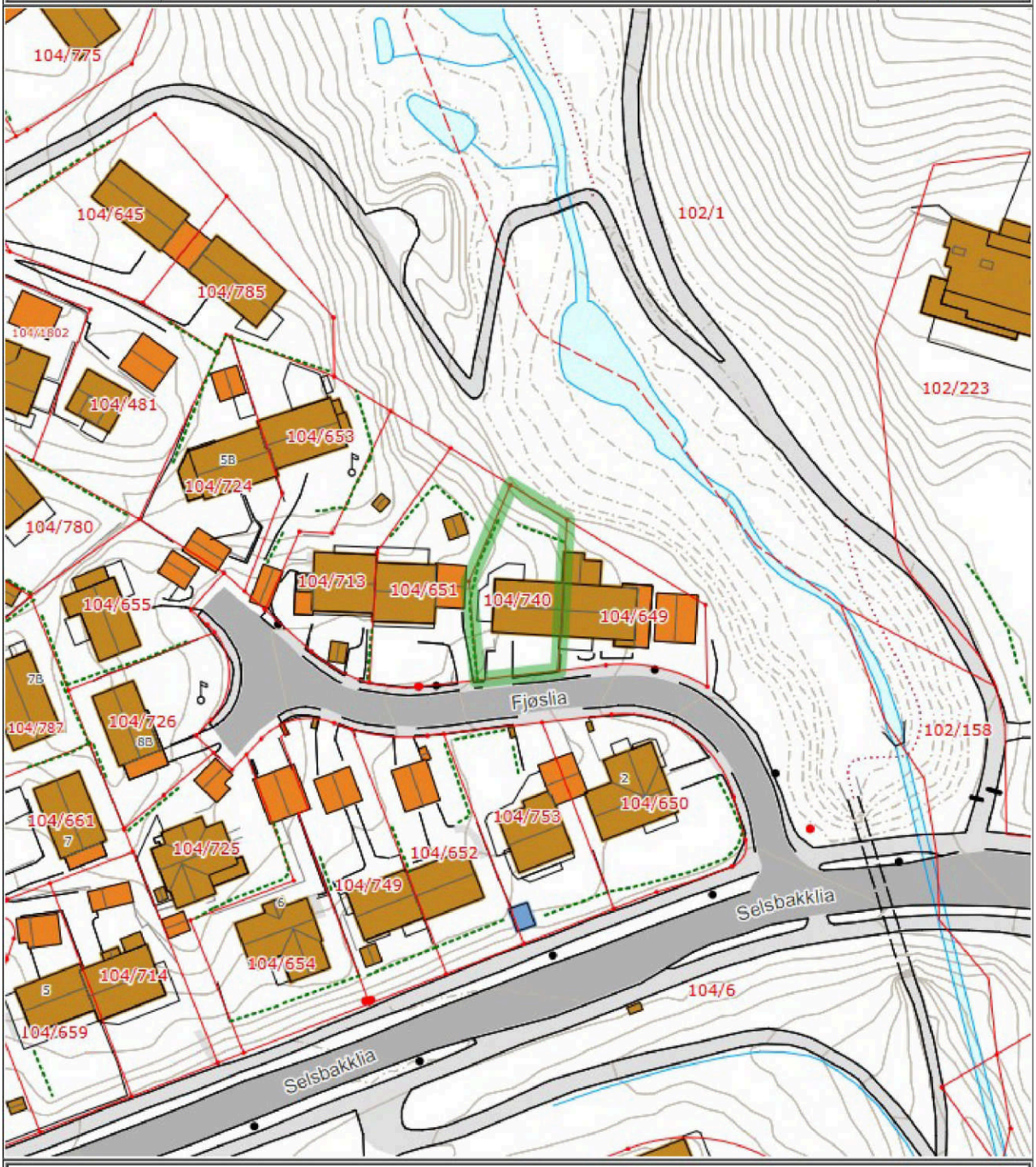
Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


TEGNFORKLARING
Område for småhus og rekkehus
Område for blokkbebyggelse
Forretnings – og kontorbebyggelse
Industriområde
Område for offentlig bebyggelse
Transformator – kiosk, – stasjon, kraftlinje
Garasje og parkeringshus
Bensinstasjon
Eksisterende bebyggelse
Fellesarealer: Ball-, kvartals- og sandlekeplass
Friområde
Landbruksområde, gartneri
Trafikkområde, trafikkøy, grønnstripe, o.l.
Areal for kjøretrafikk
Areal for gangtrafikk
Bankett
Felles avkjørsel
Parkering
Jernbaneområde
Sjø, vann, elv
Fareområde
Spesialområde
Tomtegrense
Byggelinje
Reguleringsgrense
Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.
Endret reguleringsplan for deler av eiendommene RYDNINGEN, KYSTAD NEDRE, KYSTADHEIM m. fl.
TRONDHEIM BYPLANKONTOR
23. JANUAR 1973
RETTET 26. FEBRUAR 1973
SAKSBEHANDLING:
ENDRET:
MÅLESTOKK:
1:1000
REGULERINGSPLAN nr:
1161 L
TEGNING nr:
A
B
C
D
E
G
H

SITUASJONSKART

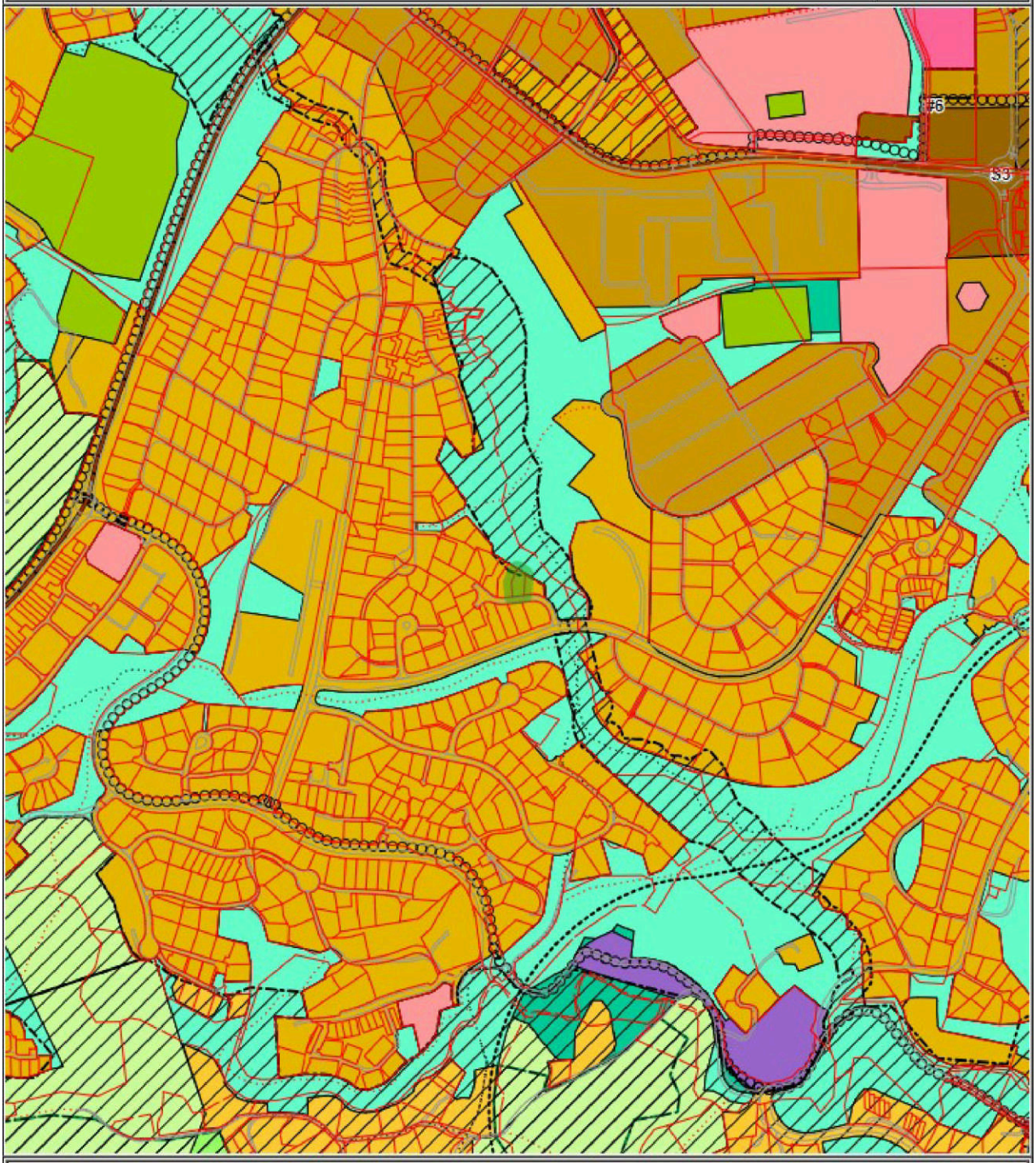
Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 740	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Fjøslia 1B, 7027 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 13/6-2025 Sign:			Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 740	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Fjøslia 1B, 7027 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 13/6-2025 Sign:			Målestokk 1:7000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

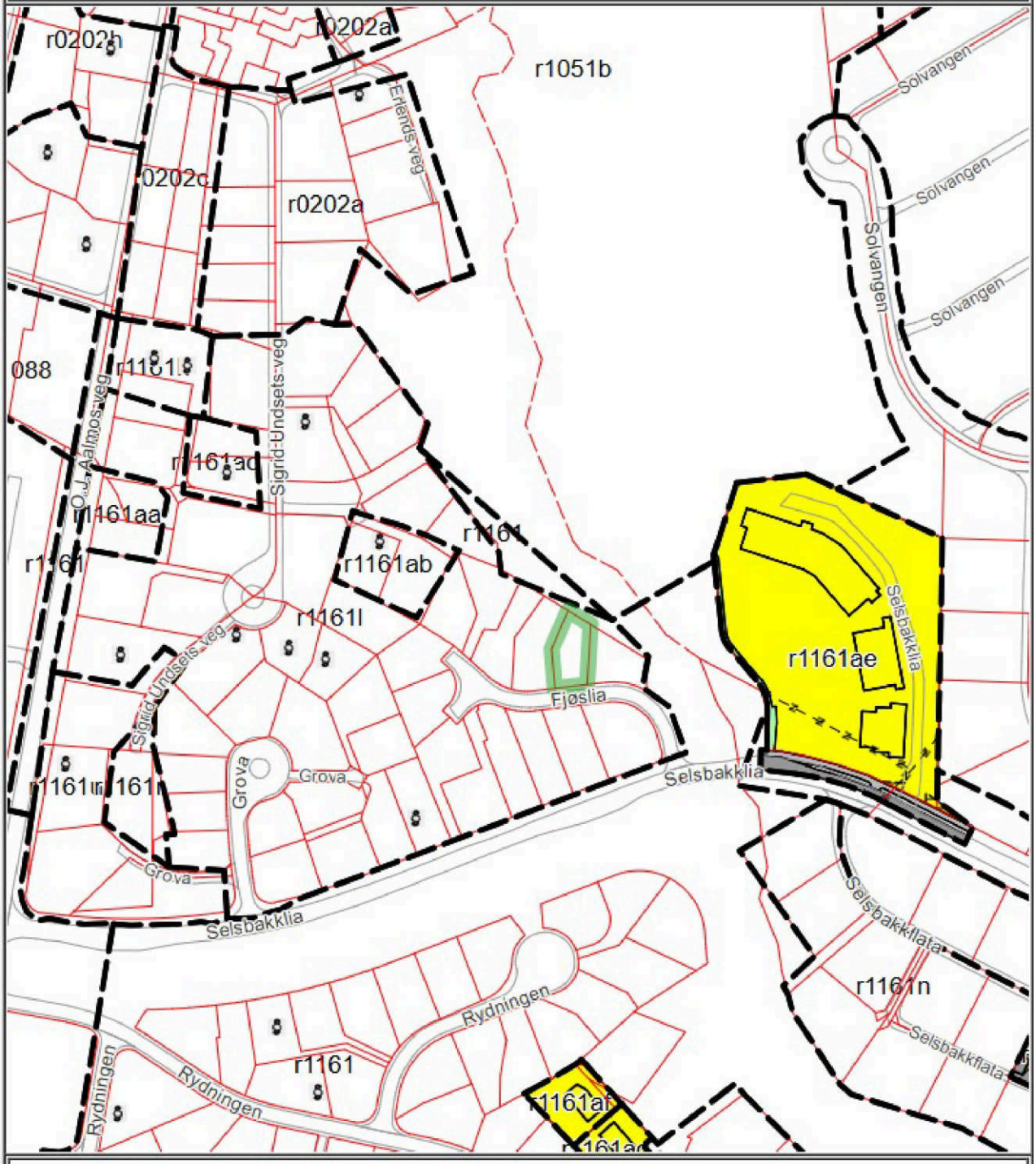
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 740	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Fjøslia 1B, 7027 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:				

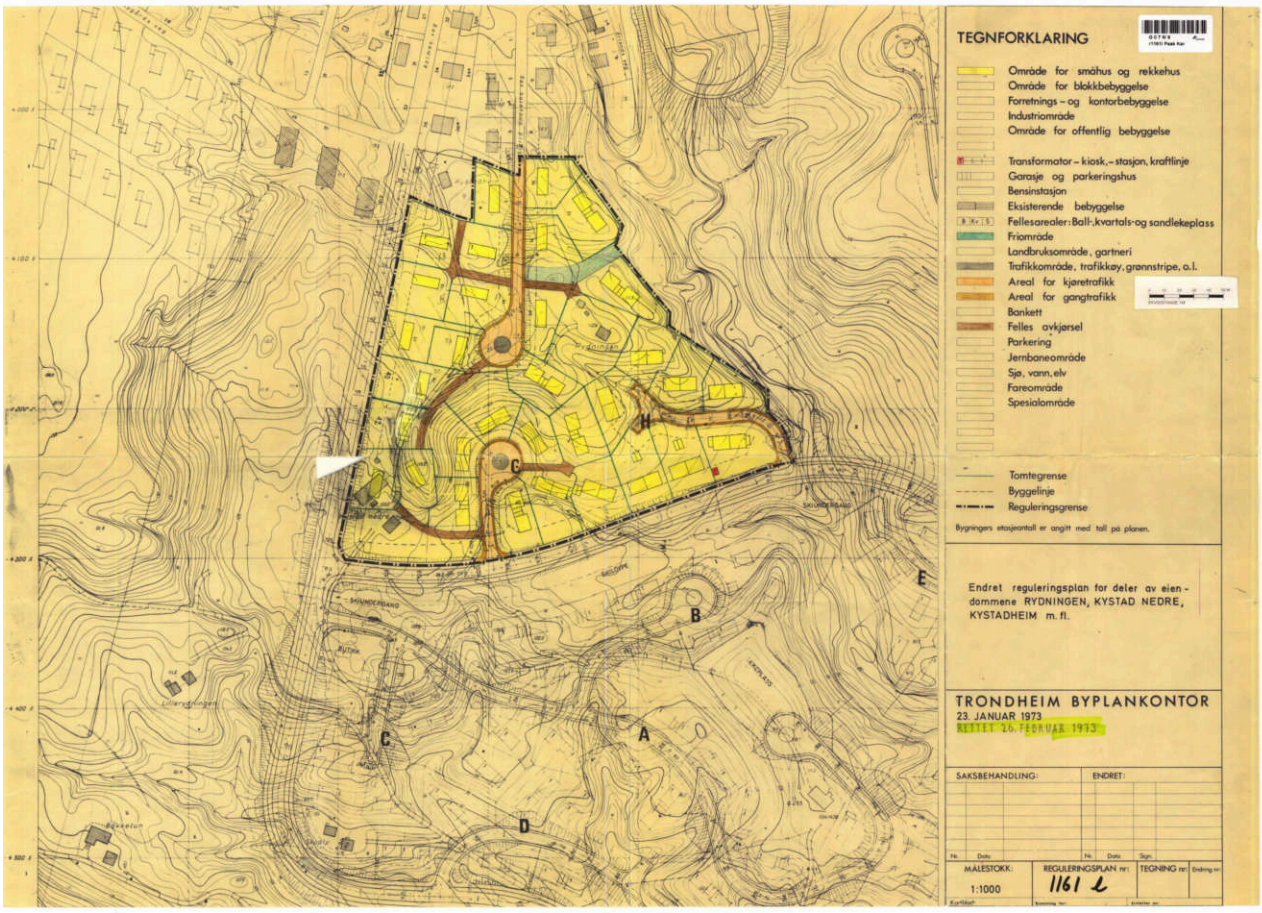
TRONDHEIM

Dato: 13/6-2025 Sign:

Målestokk 1:2500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.


TEGNFORKLARING
Område for småhus og rekkehus
Område for blokkbebyggelse
Forretnings – og kontorbebyggelse
Industriområde
Område for offentlig bebyggelse
Transformator – kiosk, – stasjon, kraftlinje
Garasje og parkeringshus
Bensinstasjon
Eksisterende bebyggelse
Fellesarealer: Ball-, kvartals-og sandlekeplass
Friområde
Landbruksområde, gartneri
Trafikkområde, trafikkøy, grønnstripe, o.l.
Areal for kjøretrafikk
Areal for gangtrafikk
Bankett
Felles avkjørsel
Parkering
Jernbaneområde
Sjø, vann, elv
Fareområde
Spesialområde
Tomtegrense
Byggelinje
Reguleringsgrense
Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.
Endret reguleringsplan for deler av eiendommene RYDNINGEN, KYSTAD NEDRE, KYSTADHEIM m. fl.
TRONDHEIM BYPLANKONTOR
23. JANUAR 1973
RETTET 26. FEBRUAR 1973
SAKSBEHANDLING:
ENDRET:
MÅLESTOKK:
1:1000
REGULERINGSPLAN nr:
1161 L
TEGNING nr:
A
B
C
D
E
G
H

Herr Sverre Dalaker
Sildråpeveien 41 A,
7ooo, Trondheim

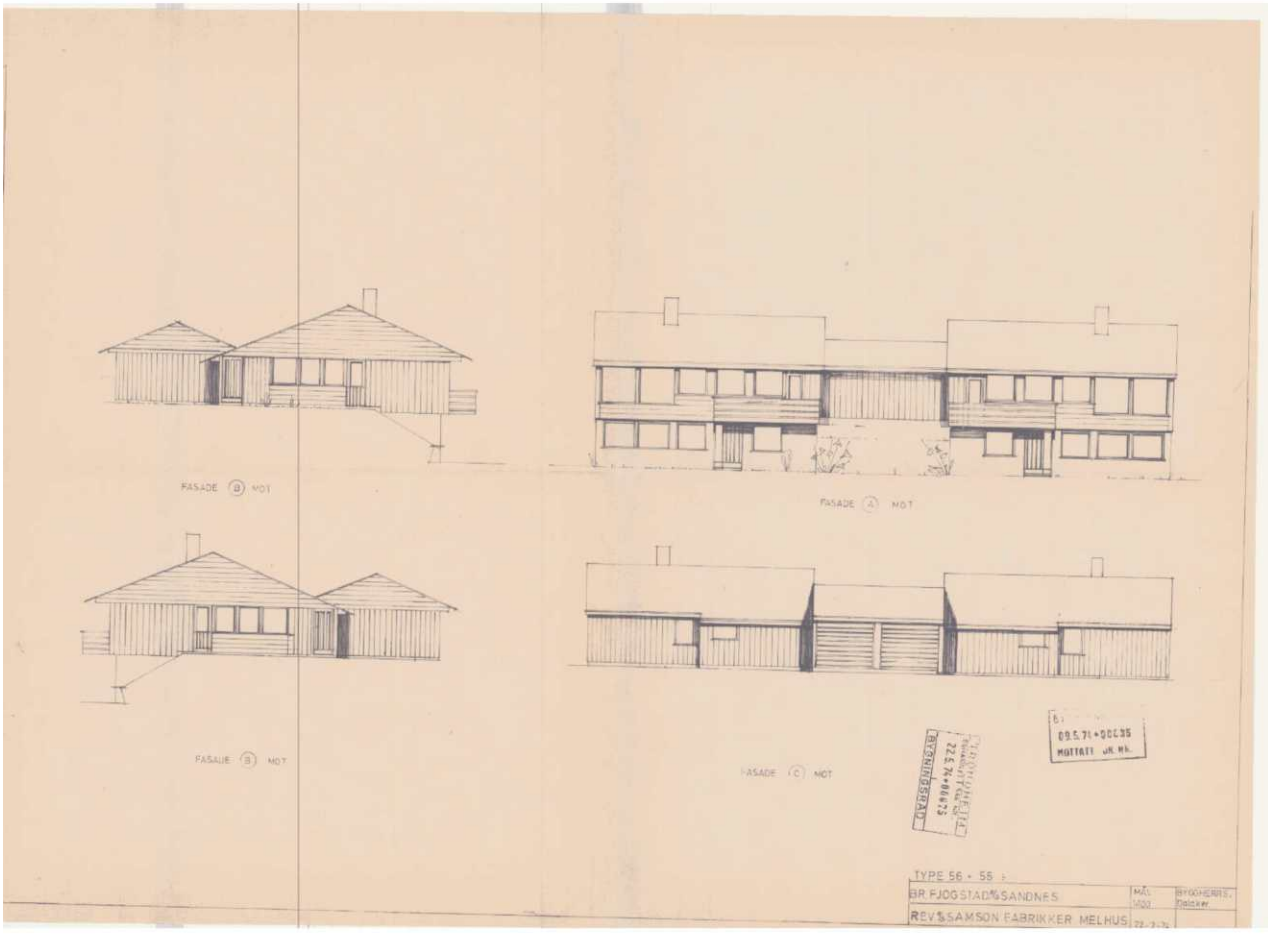
74/675 HO/BL

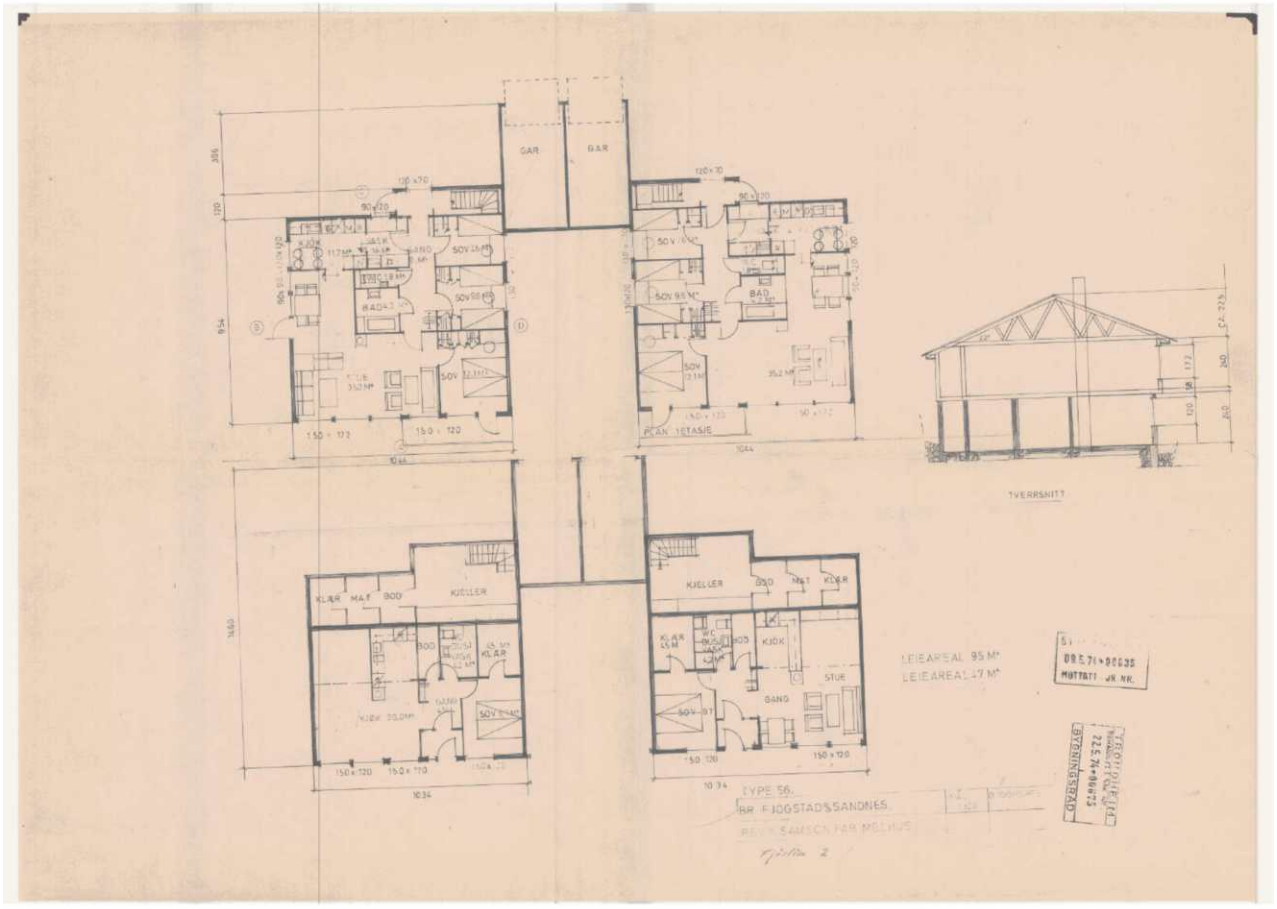
ENEBOLIG M/SOKKEL FJØSLIA 2, RYDNINGEN

Arbeidet ble igangsatt juli 1974.
Inspeksjon er foretatt 21.3.75 og midlertidig brukstillatelse meddeles for hovedleilighet i Deres halvpart av Fjøslia 2.
Det attesteres at boligen er oppført i samsvar med tegninger godkjent i Trondheim bygningsråd 22.5.74.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 21.3.75

H. Olaussen


FASADE (B) MOT
FASADE (A) MOT
FASADE (B) MOT
FASADE (C) MOT
TYPE 56 - 55 :
BR FJOGSTAD % SANDNES
REV % SAMSON FABRIKKER MELHUS
MÅL
1:100
BYGGHERRE:
Dalaker


GAR
GAR
PLAN 1ETASJE
TVERRSNITT
KJELLER
KLÆR
BAD
KJØK
STUE
SOV
BAD
KJELLER
KJØK
STUE
SOV
SOV
SOV

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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 **PLUSS**

- 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.

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS 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. PLUSS-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 PLUSS.

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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: 1250100
Adresse: Fjøslia 2B, 7027 Trondheim
Betegnelse: Gnr. 104, Bnr. 753, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

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

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

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

Salgsoppgaven er opprettet 13.06.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

partners.no