

aktiv.

Tonstadbrinken 273, 7091 TILLER

**Velholdt, innholdsrik og pen
enebolig | Garasje | Inngjerdet
hage | Solrik terrasse |
Barnevennlig område**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 190 000,-
Omkostn.: Kr 130 990,-
Total ink omk.: Kr 5 320 990,-
Selger: Henrik Halgunset Hågensen
Ingrid Jenssen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 157/157 kvm
Tomtstr.: 473 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 323, bnr. 1017
Oppdragsnr.: 1710240155

Velholdt, innholdsrik og pen enebolig | Garasje | Inngjerdet hage | Solrik terrasse | Barnevennlig

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Tonstadbrinken 273 - en velholdt, pen og innholdsrik enebolig over tre plan. Beliggenheten er barnevennlig, naturnær og attraktiv, med nærhet til busstopp og populære turområder, samt kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og populære turområder. Bilen parkeres i en disponibel garasje i rekke, og gode solforhold nytes på en vestvendt terrasse og i en stor, inngjerdet hage.

Verdt å merke seg:

- Kjelleretasje med egen inngang
- Hoveddelen har en terrasse på 31 kvm
- Pen entré med skyvedørgarderobe
- Stort, luftig allrom med peisovn og varmpumpe
- Moderne og velutstyrt kjøkken
- 3 gode soverom, ett med egen balkong
- Bad/wc/vaskerom og eget wc-rom

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	43
Egenerklæring	45
Tilstandsrapport	50
Energiattest	78
Vedtekter	79
Generalforsamling	81
Resultatregnskap/Budsjett	84
Byggetegninger	85
Midlertidig brukstillatelse	86
Reguleringsplan	88
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 157 m²

BRA totalt: 157 m²

TBA: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 59 m² Stue, kjøkken, soverom, bad, gang.

1. etasje

BRA-i: 59 m² Stue, spisestue, kjøkken, toalett, gang, vindfang.

2. etasje

BRA-i: 39 m² 3 soverom, bad, gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m² Terrasse

2. etasje

5 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen disponerer garasje i felles garasjerekke på ca 20m². Garasje er tatt med i boligens Bra-e. (eksternt areal)

Deler av arealet på loft/2.etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

473 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger rolig og attraktivt til med nærhet til busstopp og populære turområder, samt kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og populære turområder. Tomten på 474 kvm er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, trær og steinbelagt adkomst, og det er rikelig med trygg boltreplass i en stor, inngjerdet hage.

Gode solforhold nytes best på en dels overbygd, vestvendt terrasse på ca. 31 kvm med adkomst fra spisestuen i hoveddelen. Her er det god plass til grill og det man måtte ønske av utemøblement, og overbygget sørger for brukstid selv i litt ruskevær. Terrassen har dekke og rekkverk i tre, og en høy levegg gir lune og usjenerte forhold. Fra ett av soverommene i andre etasje er det utgang til en vestvendt luftbalkong på ca. 5 kvm.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Tiller i Trondheim kommune. Området er meget sentralt, og har kort vei til blant annet skole, barnehage, butikker, turområder og lekeplasser. Tiller IL har et bredt og aktivt idrettsmiljø med god idrettskultur og fine fasiliteter. Her er det blant annet satsing innen fotball, håndball, ishockey, skyting og ski.

Det er lekeparks i nabolaget og gangavstand til Discgolfpark, samt kunstgressbane ved Tonstad skole. Det er også gangavstand til idylliske Tillerskogen der populære turløyper og flott lysløype byr på gode rekreasjonsmuligheter til fots og sykkel, eller på ski i vintersesongen. Nidelva renner gjennom nærområdet, noe som gir gode muligheter for ørret- og røyefiske.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Tonstad barne- og ungdomsskole, og rundt et kvarters gange til Tiller videregående skole. Det ligger flere barnehager i nærområdet, der Brinken barnehage er den nærmeste, ca. 100 meter fra eiendommen.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Torvmyra, som ligger ca. 650 meter fra boligen. Det er ellers ca. 3 km til Heimdal stasjon. Ved å benytte bil tar det ca. 9 min til Heimdal, 15 min til Trondheim sentrum, 14 min til Melhus, 35 min til Stjørdal og 35 min til Trondheim lufthavn.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/Just Roar Dagsten

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Just Roar Dagsten v/ Takst-forum opplyser om følgende byggemåte: Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ved tilsyns av Trøndelag brann og redningstjeneste fikk vi avvik om at røykrørinnføring ikke var montert. Ved nærmere undersøkelser viser det seg at dette var montert, men murt over.

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

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse er utvidet i 2021, den er bygd på egeninnsats. Skiftet vinduer i kjeller i 2020.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kjeller blir brukt til utleie i dag. Det er skiftet vinduer som gir godt med lys ned i sokkelen.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kjeller blir brukt til utleie i dag. Det er ikke søkt om.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det forekommer ikke ferdigattest for huset.

Innhold

ENTRÈ

Boligens hoveddel har et pent, inntrukket inngangsparti med steinbelagt adkomst, bred tretrapp og veggmontert utebelysning. Vel inne er det en fin entré på ca. 4 kvm med lysmalt panel på veggene og grå fliser på gulvet. Yttertøy, sko og utstyr ryddes enkelt bort i en plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter.

KJØKKEN

Kjøkkenet har et stilrent design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass, og kontakten med spisestuen gjør matlagingen sosial. Innredningen har lyse, profilerte fronter, vitrinedør, flere takhøye skap og mørk laminatbenkeplate med nedfelt kum.

Veggen over benken er kledd med fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin, samt ventilator og benkestikk.

STUE

Det åpne allrommet som utgjør stue, spisestue og kjøkken oppleves som luftig, stilfullt og innbydende, og med sine 43 kvm byr det på god møbleringsfrihet. Den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner - her kan det innredes med en sofagruppe, tv-/mediastasjon og godstoler, og i nærheten av kjøkkenet er det rom for å samle familien rundt et spisebord.

Allrommet har lysmalte vegger, downlights i himlingen og gyllent, trestavs parkettgulv. I tillegg til en peisovn har rommet en luft-til-luft varmepumpe, og ved spisestuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 31 kvm.

BAD/WC/VASKEROM

Boligens hoveddel inneholder et bad/wc/vaskerom og et wc-rom. Badet er på ca. 6 kvm, og ligger fint til ved soverommene i andre etasje. Det er fliser på både vegger og gulv, og badet har gulvvarme og mekanisk avtrekk. Innredningen har hvite, profilerte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et veggskap og et speilskap med hyller og belysning. Videre er badet utstyrt med et toalett, en dusjnische og opplegg for vaskemaskin.

WC-ROM

Wc-rommet ligger i hendig nærhet til entreen, og er på ca. 1 kvm. Rommet har hvitmalte vegger og koksgrått gulv, og én vegg er kledd med en moderne kontrasttapet. I tillegg til et toalett har wc-rommet en hvit servantseksjon, speil og belysning.

SOVEROM OG GARDEROBE

Det er tre gode soverom i boligens hoveddel, og alle ligger samlet i andre etasje. Soverommene er på ca. 7,5 kvm, 11 kvm og 9,5 kvm, og det sistnevnte rommet har utgang til en luftebalkong på ca. 5 kvm. Alle rommene har lyse vegger mot gylne gulv, og store vinduer sørger for godt med naturlig lys på dagtid. To av soverommene og entreen har garderobeløsninger, og boligen har for øvrig lagringsplass i knekott i andre etasje.

KJELLERETASJEN

Kjelleretasjen er i dag innredet som en utleiedel som del av egen bolig med egen inngang. Denne delen er per i dag utleid for kr. 11 000,-per mnd. og inneholder gang, bad/wc/vaskerom, kjøkken og stue.

Stuen er på ca. 20,5 kvm, og er holdt i stilrene farger. Store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og en peisovn gir ekstra varme og hygge på kaldere kvelder. Kjøkkenet er på ca. 9 kvm, og har praktisk utforming, gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har sortmalte, profilerte fronter og lys laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.

Badet har hvite fliser på veggene og grå fliser på gulv med gulvvarme. Innredningen består av en søyleservant og et innfliset speil, og badet har videre et vegghengt toalett, en dusjnise og opplegg for vaskemaskin. Soverommet er på ca. 8 kvm, og har adkomst fra en entré på ca. 4,5 kvm.

Etasjen er angitt som bod og disp. rom på byggetegningene fra kommunen og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette

Konf, megler ved spørsmål knyttet til dette.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Rom under terreng:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på stue. På forede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med

en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår. Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig fra et objektivi synspunkt å gjøre oppmerksom på forholdet. Ingen synlige tegn til skader eller avvik ble registrert på synlige overflater TG 2 er satt med bakgrunn i alder på konstruksjonen og feil oppbygning med bruk av plast i utforede vegger.

Jevnlig tilsyn anbefales og eventuelle tiltak må vurderes fortløpende.

- Balkong, terrass, platting - 2. etasje:

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til ca 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Balkongen er aldriingssliitt med en del malingsavskalling. Overflatebehandling må påregnes.

- Vinduer og dører:

Enkelte vinduskarmer er værslitte. Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Utskifting av vinduer og dører pga alder og slitasje må påregnes.

- Yttervegger:

Det anmerkes imidlertid at enkelte steder tetter museklosser mellom over bord og under bord slik at tilstrekkelig ventilering på utvendig kledning ikke oppnås. Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG 2 er satt med bakgrunn i alder.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling må påregnes.

- Kjøkken - kjeller:

Kjøkkenet av ukjent alder fremstår med noe overflateslitasje/aldringsslitasje. Innredning og kjøkkenet må påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger.

- Kjøkken - hoveddel:

Kjøkkenet oppgradert av tidligere eier i 2004 fremstår med noen fuktskader på kjøkkenfronten. Oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

- Trapp:

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

- Avløpsrør:

Det er ikke påvist noen stakeluke i boligen. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

- Vannledninger:

Vannrør fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

- Elektrisk:

Det er framlagt samsvarserklæringer for arbeider utført i 2010 og 2019, om det er utført arbeider utover dette er ukjent.

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

Deler av boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

- Varmesentral:

Med bakgrunn i alder (garantitiden overstegnet) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

- Varmtvannsbereder:

Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

- Våtrom - Bad kjeller:

Gulvet er flatt med lokalt fall til sluk i dusjsone. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det registreres "bom" i gulvflis i dusjsone (mangelfull heft mot underlag).

Det anbefales Jevnlig tilsyn av flis med bom.

- Membran, tettesjikt og sluk:

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

Rørføringer til dusjbatteri/ vannrør er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

- Sanitærutstyr:

Det er ikke etablert drepsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Det finnes godkjente løsninger uten drepsåpning. Dokumentasjon på dette bør framskaffes.

- Våtrom - Bad 2. etasje:

Det måles et fall fra dør til topp sluk, men fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) samt manglende fuge rundt slukrist.

Det anbefales jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

- Membran, tettesjikt og sluk:

Rørføringer til dusjbatteri/ vannrør er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Forhold som har fått TG3:

- Utstyr på tak:

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfanger. Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Utbedringskostnader: kr. 10 000 - 50 000.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har innlagt fiber fra Altiboks med binding frem til sommeren 2025. Kjøper må selv tegne abonnement.

Parkering

Det medfølger bruksrett på én garasje på ca. 20 kvm i felles rekke. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

7594852

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse**AREAL**

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen. GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badene og varmepumpe i stuen i hoveddelen. Dette suppleres med vedfyring i peisovn i begge stuen.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 190 000

Kommunale avgifter

Kr 29 460

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

Eiendomsskatt

Kr 7 413

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 7 413,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 382 902

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 255 026

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 3 100

Velforening

Med eiendommen følger det pliktig medlemskap i TB Velforening. Styret opplyser at årskontingenten for 2024 er fastsatt til kr 3.100. Kontingenten for 2025 vil bli vedtatt på generalforsamlingen i mars 2025 og forventes å være i omtrent samme størrelsesorden.

Revidert regnskap for 2023 oppsummert:

- Resultatregnskap: kr. -10 115,5 (Budsjettert med et underskudd på kr. 32 501,75)
- Saldo på egenkapitalen: kr. 251 179,21

Se vedlegg i salgsoppgaven for vedtekter og møteref.

Velforeningen har egen hjemmeside: <https://www.tbvelforening.no/start>.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Sameiet

Sameienavn

Tonstadbrinken Velforening

Organisasjonsnummer

998384532

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 323, bruksnummer 1017 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

29.06.1995 ERKLÆRING/AVTALE

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

29.06.1995 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om felles vegg

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om

telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim Kommune

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde

ledninger m.m.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 11.11.1982.

Megler har undersøkt dagens plantegning opp imot byggegodkjente tegninger fra Trondheim kommune og det er funnet avvik.

- Alle byggetegningene er speilvendt

- Kjelleretasjen er innredet for utleie av egen boligen mens det på tegningen er innredet som bod og flere rom til disp.

- I 1.etg er dagens vindfang er utvidet og omfatter i dag opprinnelig vaskerom. Det er fjernet en vegg mellom kjøkken og spisestue.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Nordre boligkvadrant i Heimdalsbyen, planID r0013c, datert 09.01.1976, og er regulert til blant annet boligbebyggelse. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2012-2024.

Relaterte planer:

Plannavn: Tonstadbrinken (27.8.2009)

Planid: r0013aa

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Deler av kjelleretasjen leies ut i dag. Dagens leiekontrakt ligger vedlagt i salgsoppgaven.

- Leie per mnd.: 11 000,-

- Strøm, oppvarming, Internett, vann og avløp er inkludert i leien

- Hver av partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien endret tilsvarende endringen i konsumprisindeksen

- Leieforholdet opphører uten oppsigelse ved avtalens sluttdato. Leietaker er bundet i avtaleperioden, men kan hvert år avslutte avtalen den 30.08, gitt at oppsigelse er sendt til utleier innen 01.05. Utleier kan avslutte avtalen på samme betingelser. Sluttdato 31.08.2027

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

129 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

130 990 (Omkostninger totalt)

146 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

148 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 320 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 336 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 338 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 130 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,65 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 4 995,- og visninger kr 1990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 27 023,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ludvig Bøgseth

Eiendomsmeglerfullmektig

ludvig.bogseth@aktiv.no

Tlf: 971 72 602

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik

Daglig leder | Eiendomsmegler

marius.kvalvik@aktiv.no

Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23

7037 Trondheim

Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

28.12.2024





























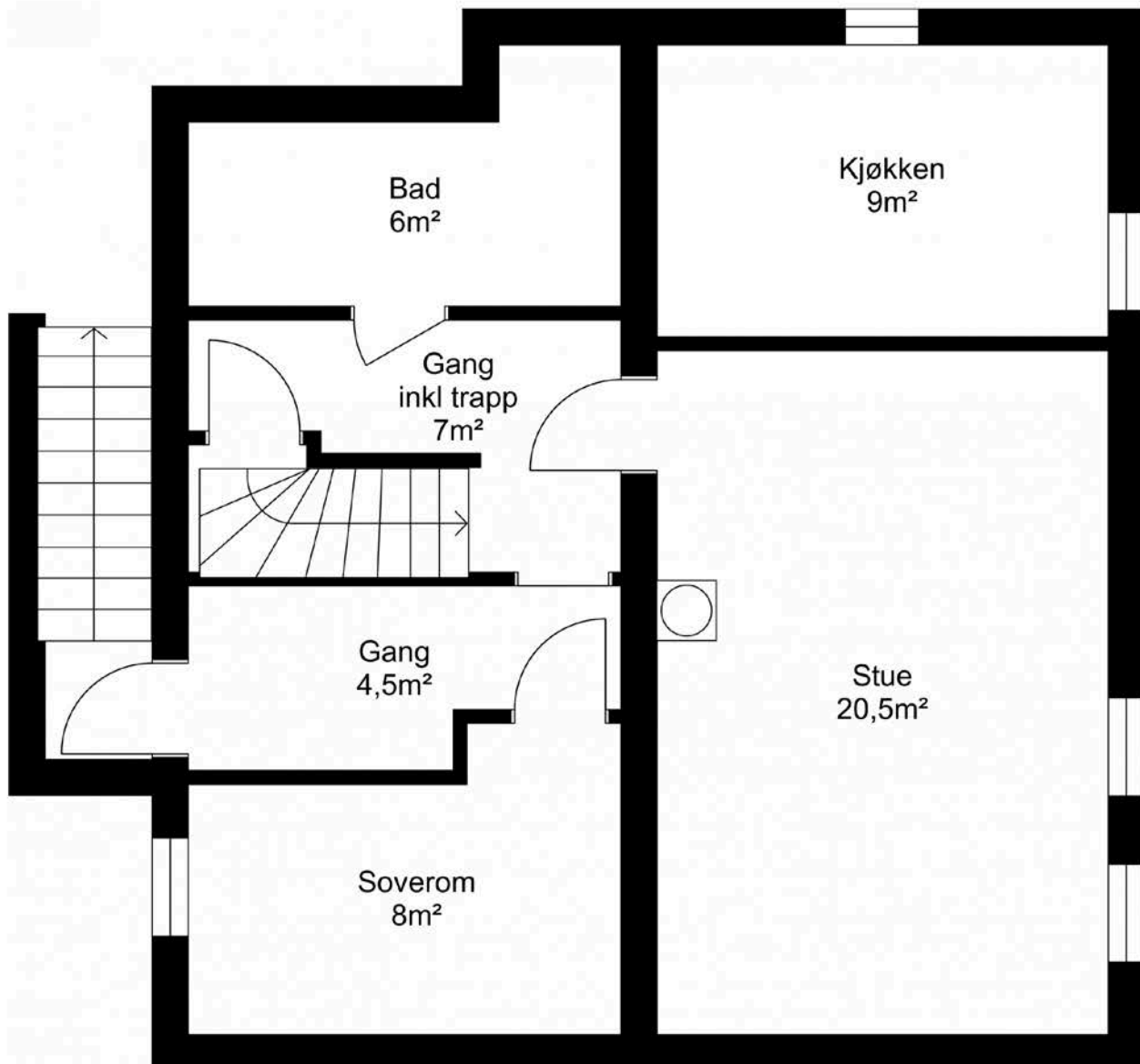






Tonstadbrinken 273

Kjeller



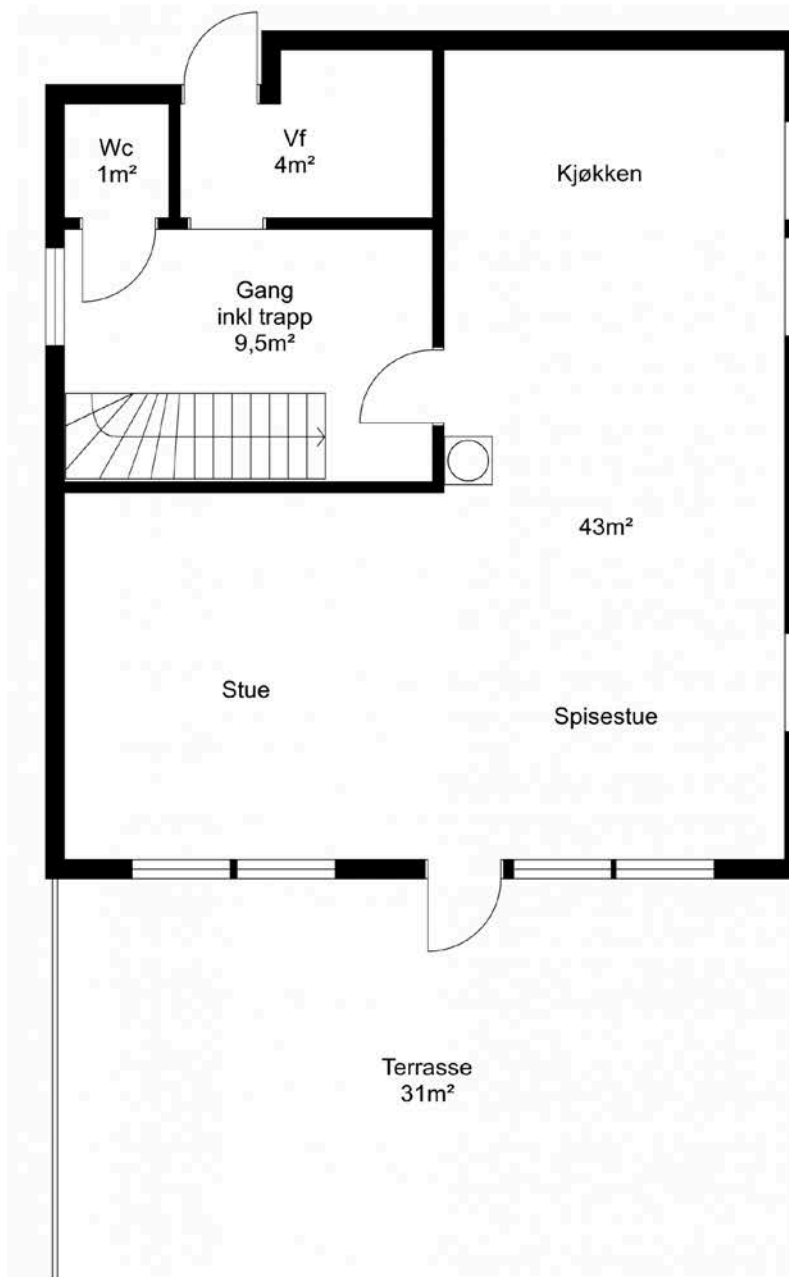
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Tonstadbrinken 273

1.etg



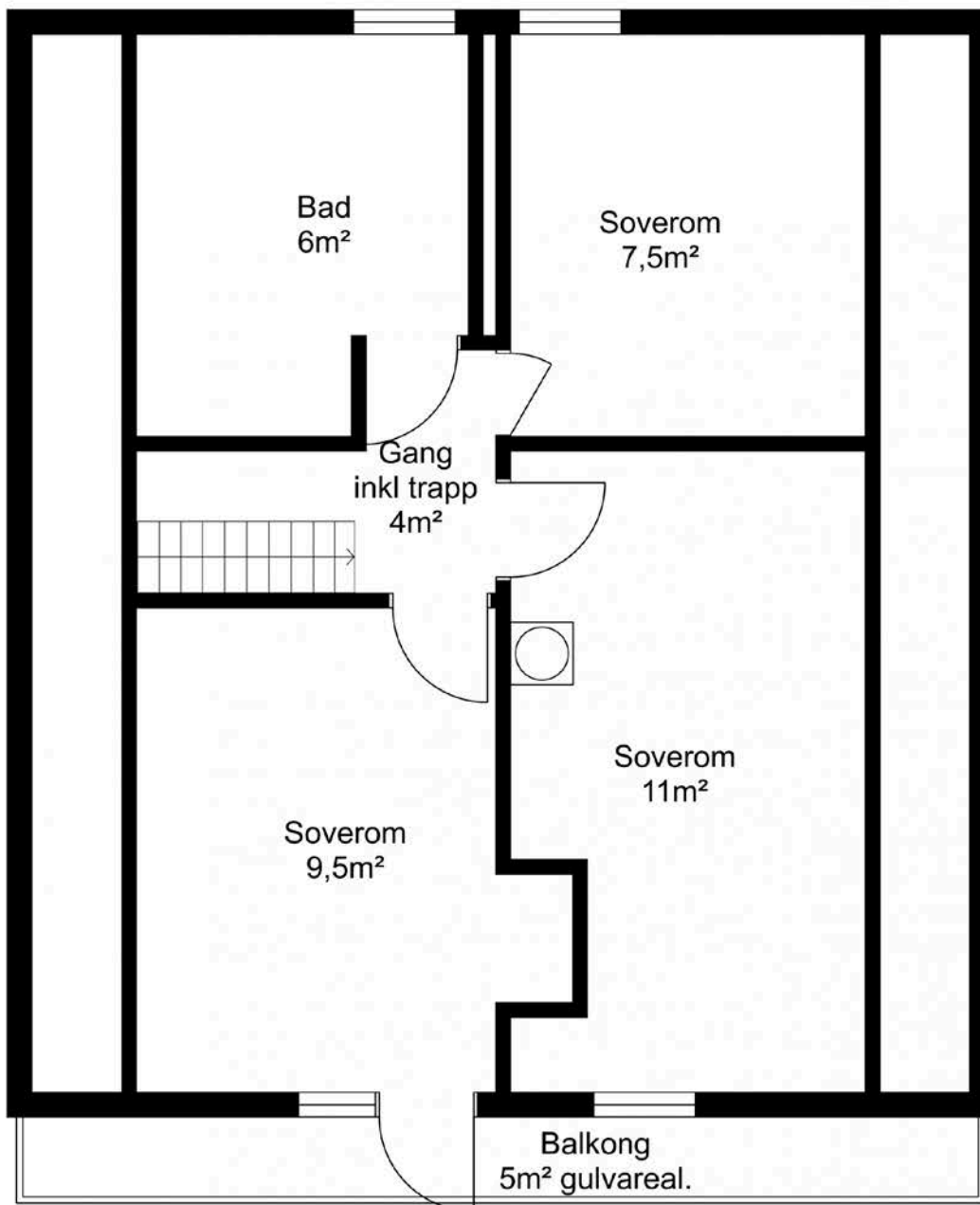
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Tonstadbrinken 273

2.etg



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Tonstadbrinken 273

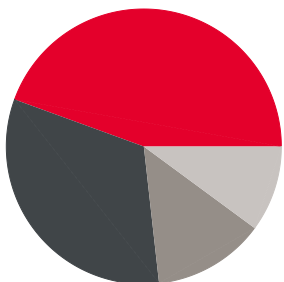
Offentlig transport

🚏 Torvmyra	8 min 🚶
Linje 15, 16, 45, 51, 111	0.6 km
🚏 Selsbakk	5 min 🚗
Linje R60	3.1 km
🚏 Trondheim S	13 min 🚗
Linje F6, F7, R60, R70, R71	10.5 km
✈️ Trondheim Værnes	32 min 🚗

Skoler

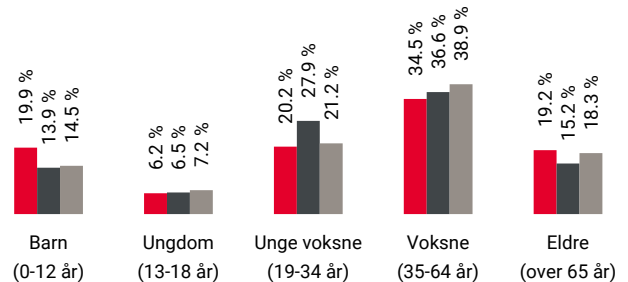
Tonstad skole (1-10 kl.)	6 min 🚶
517 elever, 29 klasser	0.5 km
Rosten skole (1-10 kl.)	15 min 🚶
427 elever, 29 klasser	1.1 km
Sjetne skole (1-10 kl.)	15 min 🚶
505 elever, 29 klasser	1.1 km
Okstad skole (1-7 kl.)	4 min 🚗
199 elever, 13 klasser	2.7 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 🚶
174 elever, 7 klasser	0.7 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	13 min 🚶
480 elever	0.9 km
Tiller videregående skole	17 min 🚶
580 elever, 30 klasser	1.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 44% i barnehagealder
■ 32% 6-12 år
■ 13% 13-15 år
■ 10% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Tiller-hårsta...	658	247
■ Kommune: Trondheim	210 494	110 487
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

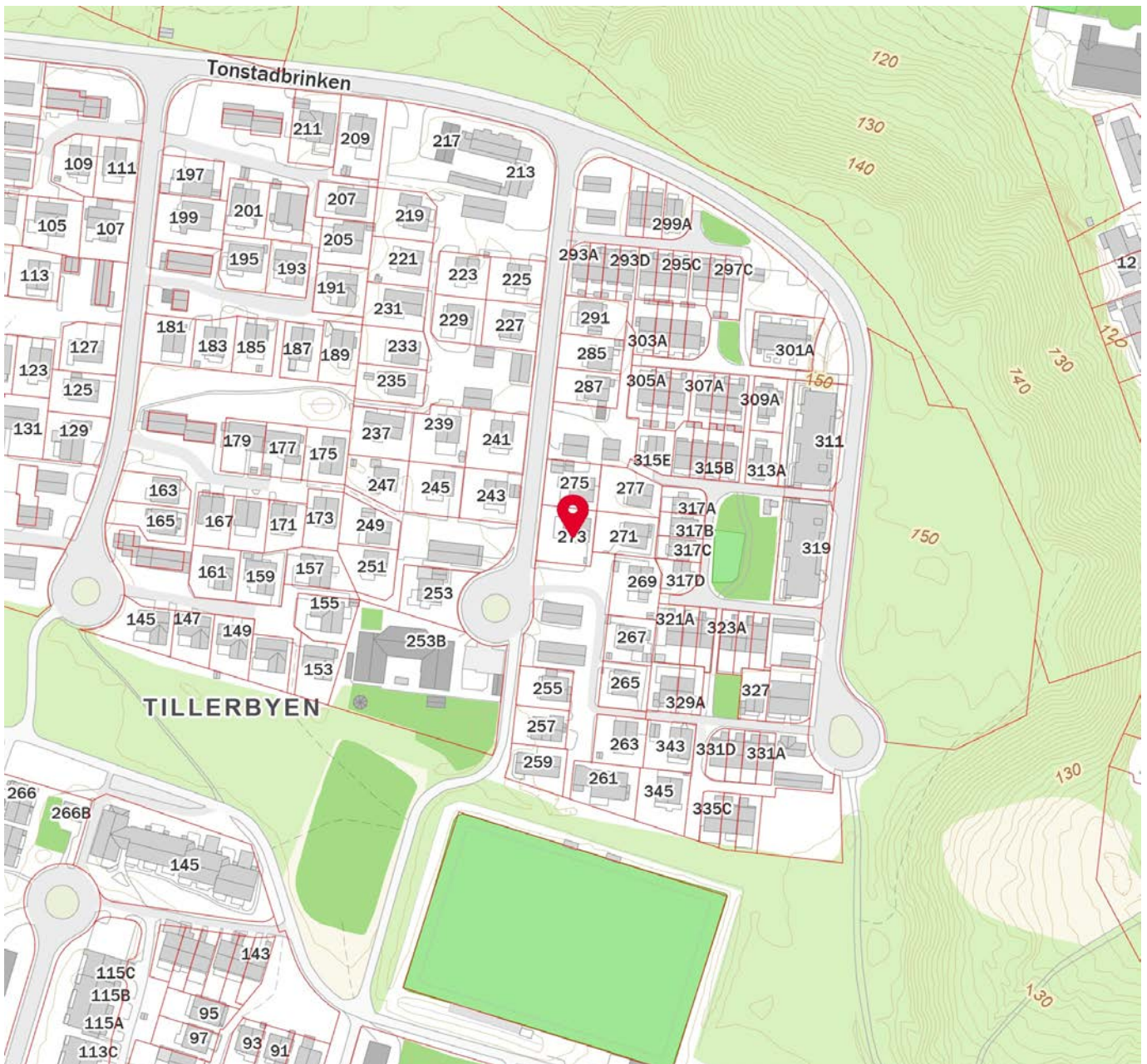
Brinken barnehage (1-5 år)	0.1 km
50 barn	
Tonstad barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
59 barn	0.5 km
Moltmyra barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
74 barn	0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Tonstad	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.5 km
Coop Obs City Syd	16 min 🚶

Sport

⚽ Tonstad skole	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km
⚽ Kristen v.g.skole - gymsal	13 min 🚶
Aktivitetshall	0.9 km
🥋 Mudo Heimdal	18 min 🚶
🥋 Impulse Treningssenter Trekanten	22 min 🚶



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710240155	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingrid Jenssen	Henrik Halgunset Hågensen
Gateadresse	
Tonstadbrinken 273	
Poststed	Postnr
TILLER	7091
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	7594852

Document reference: 1710240155

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Beskrivelse

Ved tilsyns av Trøndelag brann og redningstjeneste fikk vi avvik om at røykrørinnføring ikke var montert. Ved nærmere undersøkelser viser det seg at dette var montert, men murt over.

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

Nei

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

Nei Ja

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

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

Terrasse er utvidet i 2021, den er bygd på egeninnsats. Skiftet vinduer i kjeller i 2020.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kjeller blir brukt til utleie i dag. Det er skiftet vinduer som gir godt med lys ned i sokkelen.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kjeller blir brukt til utleie i dag. Det er ikke søkt om.

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

Det forekommer ikke ferdigattest for huset.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnader 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: 1710240155

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Jenssen	d01e93d04d5ca8ebf25f5bd 53f47f6f658a491cb	16.12.2024 16:02:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Hågensen	323c8f8f6cf2a509f026ed4f 47d8abf066328782	10.12.2024 12:58:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240155

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Tonstadbrinken 273 7091 TILLER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1983

BRA: 157 m²

BRA-i: 157 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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/25057>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på stue.

Påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspørre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggefaglig riktig fra et objektivt synspunkt å gjøre oppmerksom på forholdet.

Ingen synlige tegn til skader eller avvik ble registrert på synlige overflater-

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på konstruksjonen og feil oppbygning med bruk av plast i utforede vegger.

Anbefalte tiltak

Jevnlige tilsyn anbefales og eventuelle tiltak må vurderes fortløpende.

Balkong, terrasse, platting: Balkong med utgang fra 2.etasje.

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til ca 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Balkongen er aldri slitt med en del malingsavskalling.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører: I yttervegg 1.etg og 2.etg.

Oppsummering

Enkelte vinduskarmer er værslitte.
Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering.
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer og dører pga alder og slitasje må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det anmerkes imidlertid at enkelte steder tetter museklosser mellom over bord og under bord slik at tilstrekkelig ventilering på utvendig kledning ikke oppnås.
Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
TG 2 er satt med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling må påregnes.

Kjøkken: Kjeller

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken av ukjent alder fremstår med noe overflateslitasje/aldringsslitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet må påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger.

Kjøkken: Hoveddel.

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken oppgradert av tidligere eier i 2004 fremstår med noen fuktskader på kjøkkenfronter.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boligen. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er framlagt samsvarserklæringer for arbeider utført i 2010 og 2019, om det er utført arbeider utover dette er ukjent.

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

Anbefalte tiltak

Deler av boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad kjeller.

Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt med lokalt fall til sluk i dusjsone. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det registreres "bom" i gulvflis i dusjsone (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig tilsyn av flis med bom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.
Rørføringer til dusj batteri/ vannrør er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert dreinsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det finnes godkjente løsninger uten dreinsåpning. Dokumentasjon på dette bør framskaffes.

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av overflater

Det måles et fall fra dør til topp sluk, men fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) samt manglende fuge rundt slukrist.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer til dusj batteri/ vannrør er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjelleren er innredet til boligformål uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.11.2024

Rapportdato
16.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: **JENSSEN INGRID**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **HÅGENSEN HENRIK HALGUNSET**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Ja**

Egenerklæring datert 16.12.24 og 10.12.24

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Just Roar Dragsten**

Telefon: **40004459**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag**

Epost: **just@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner. Informasjon vedrørende alder på bygningsdeler samt oppgraderingsår på bygningsdeler er gitt av selger og tidligere tilstandsrapport.

Informasjon om boligen

Adresse: **Tonstadbrinken 273, 7091 Tiller**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **323**

Bruksnr: **1017**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1983**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Tonstadbrinken 273

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	59	59	0	0	31
2. etasje	39	39	0	0	5
Kjeller	59	59	0	0	0
Totalt m²	157	157	0	0	36

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	47	39	8
Totalt m²	47	39	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	59	59	0	Stue, spisesstue, kjøkken, toalett, gang, vindfang.	
2. etasje	39	39	0	3 soverom, bad, gang.	
Kjeller	59	59	0	Stue, kjøkken, soverom, bad, gang.	
Totalt m²	157	157	0		

Kommentar til arealberegning

Boligen disponerer garasje i felles garasjerekke på ca 20m². Garasje er tatt med i boligens Bra-e. (eksternt areal)

Deler av arealet på loft/2.etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Drenering er oppgradert av tidligere eier i 1999/2000.	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert. Ingen tegn på utilsiktet fukt fra grunn ble registrert på befaringsdagen. Se for øvrig punkt "Rom under terreng"	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn Byggegrunn av leirholdigemasser og myr.	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-1**

Grunnmurer oppført i støpt utførelse. Kontroll direkte mot grunnmur ble noe begrenset da grunnmur utvendig var isolert og kledd med plater, samt at deler av grunnmur innvendig er utført og igjenkledd.

På synlige deler av grunnmur utvendig over bakkenivå ble det ikke registrert tegn til sprekker eller skader på befaringsdagen som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

6.3 Rom under terreng

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

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

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på stue.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig fra et objektivt synspunkt å gjøre oppmerksom på forholdet.

Ingen synlige tegn til skader eller avvik ble registrert på synlige overflater-

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på konstruksjonen og feil oppbygning med bruk av plast i utforede vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn anbefales og eventuelle tiltak må vurderes fortløpende.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong med utgang fra 2.etasje.

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til ca 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Balkongen er aldri slitt med en del malingsavskalling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse med utgang fra stue 1.etg

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er utvidet i 2014.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.6 Vinduer og dører: I yttervegg kjeller.

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet i 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen vesentlige avvik registreres.	

6.7 Vinduer og dører: I yttervegg 1.etg og 2.etg.

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Enkelte vinduskarmen er værslitte. Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av vinduer og dører pga alder og slitasje må påregnes.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det anmerkes imidlertid at enkelte steder tetter museklosser mellom over bord og under bord slik at tilstrekkelig ventilering på utvendig kledning ikke oppnås. Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG 2 er satt med bakgrunn i alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling må påregnes.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og lar seg ikke inspisere uten destruktive åpninger, det er i tillegg etablert kaldtloft i møne med adkomst med skyvestige.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Lukkede konstruksjoner og lar seg ikke inspisere uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. Tenker da spesielt på dampspørre i himling og ventilering av takkonstruksjonen. Det er etablert luftespalter ved raft slik at ventileringen av takkonstruksjonen synes å være ivaretatt. Det er foretatt en visuell inspeksjon av himlinger og ingen tegn til lekkasjer eller konsensproblemer ble observert.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det er ikke registrert symptom på svekkelser	

6.12 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny taktekking i 2013 utført av tidligere eier, undertaket er ikke inspisert da dette ligger skjult under taktekkingen.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av takteking**TG-1**

Det er kun en side av taket som ble kontrollert da store deler av taket var snødekket på befaringsdagen.
TG 1 er gitt med bakgrunn i alder på taktekingen, det forutsettes også at undertaket med nye lekter ble oppgradert.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
---	----

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-3**

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

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

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
-----------	---------

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-1	
Det blir ikke registrert synlige symptomer eller tilstandssvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.	

6.16 Kjøkken: Kjeller

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-2	
Kjøkken av ukjent alder fremstår med noe overflateslitasje/aldringsslitasje.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Innredning og kjøkkenet må påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
TG-1	
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.17 Kjøkken: Hoveddel.

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
---	----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkken oppgradert av tidligere eier i 2004 fremstår med noen fuktskader på kjøkkenfronter.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
--	----

Kjelleren er innredet til boligformål uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Midlertidig brukstillatelse datert 26.10.82

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.19 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner?	Nei
----------------------------	-----

Oppsummering av toalettrom**TG-1**

Utover normal aldringsslitasje vurderes toalettet å være i bra bruksmessig stand.

6.20 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

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**

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør i plast

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
<p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boligen. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.</p>	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
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
<p>Vannrør fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.</p>	

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Det opplyses at tidligere eier har skiftet sikringskap og avspenningsvern 2010.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

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

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er framlagt samsvarserklæringer for arbeider utført i 2010 og 2019, om det er utført arbeider utover dette er ukjent.

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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkdyndig 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Deler av boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe fra 2009.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bereder er innebygget på bad i kjeller.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

ca 2000

Størrelse

Ca 200 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ikke kontrollerbart

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

Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon.
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.26 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad, wc og over stekesonen på kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.

6.27 Våtrom: Bad kjeller.**Overflate**

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert av tidligere eier i 2006.	
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?	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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Gulvet er flatt med lokalt fall til sluk i dusjsone.
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.
Det registreres "bom" i gulvflis i dusjsone (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig tilsyn av flis med bom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Rørføringer til dusjbatteri/ vannrør er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.</p>	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>Det er ikke etablert dreinsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sistene.</p>	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
<p>Det finnes godkjente løsninger uten dreinsåpning. Dokumentasjon på dette bør framskaffes.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.</p>	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
<p>Kontroll er foretatt i inspeksjonsluker på vegg. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.</p>	

Dokumentasjon

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

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert av tidligere eier i 1999.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det måles et fall fra dør til topp sluk, men fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) samt manglende fuge rundt slukrist.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Rørføringer til dusj batteri/ vannrør er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Inspeksjon er foretatt i luke på vegg soverom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.30 Støttemur

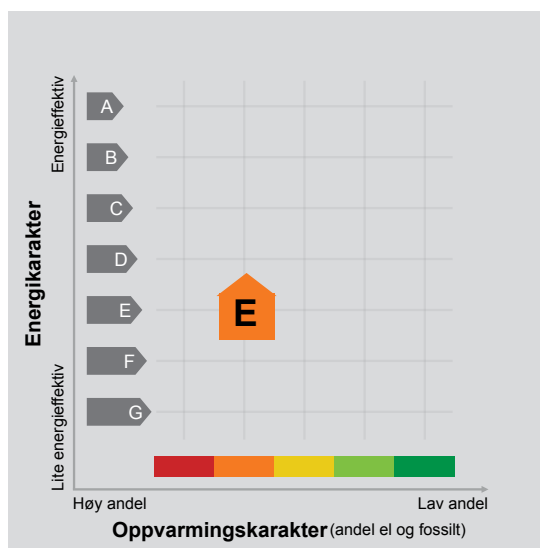
Tilgjengelighet Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Tonstadbrinken 273
Postnummer	7091
Sted	TILLER
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	323
Bruksnummer	1017
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182442909
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-60656
Dato	16.12.2024
Innmeldt av	JUST ROAR DRAGSTEN



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.

VEDTEKTER
FOR
TONSTADBRINKEN VELFORENING

Med hjemmel i pkt 7.1 i den tinglyste festeavtalen, er festerne pliktig til å være medlemmer av velforeningen som ble konstituert på medlemsmøte den 16/02-1976 av de 46 første tomtefesterne.

Senere "selvbyggere" i område "A", blir medlemmer av foreningen ved inngåelse av festeavtale/kjøpsavtale.

FORMÅL:

1.a) Velforeningens formål er å forestå driften av felles arealer (lekeplasser, gangveier, parkeringsplasser o.l), som eies av foreningen eller av festere som ideelt sameie. Videre skal velforeningen forestå driften av fellesanlegg (f.eks garasjer, grendehus, barnehager o.l) som eies av foreningen eller av festerne som ideelt eller fysisk sameie.

b) Foreningen kan også delta i fellestiltak som angår hele Nordre boligkvadrant eller hele Heimdalsbyen.

MEDLEMMER

2. Pliktige medlemmer i foreningen er de som til en hver tid tomtefestere og tomteeiere i området.

ÅRSMØTE

3. Foreningens høyeste organ er årsmøte der hver tomtefester og tomteeier har 1 stemme. Den daglige driften ivaretas av styret.

4. a) Ordinært årsmøte holden innen utgangen av mars måned.

b) Styrets leder innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8, høyst 15 dagers varsel.

c) Saker som ønskes behandlet på årsmøte må være styret i hende innen 1. mars.

5. På årsmøte skal det fattes beslutning i følgende saker:

Godkjenning av innkalling

Valg av møteleder

Valg av referent, tellekorps og underskrift til protokoll

Årsberetning

Årsregnskap og revisjonsrapport

Budsjett

Valg av leder

Valg av styremedlemmer

Valg av 2 varamedlemmer til styret

Valg av revisorer

Valg av 1 vara for revisorene

Valg av valgkomite

Valg av 1 vara til valgkomiteen

Alle velges for en funksjonstid på 2 år, unntatt vara som velges for 1 år.

Valgene innrettes slik at hver funksjon bytter ut halvparten av sine medlemmer hvert år, unntatt leder som er på valg annethvert år.

Årsmøte kan ikke fatte beslutning i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

Forslag til kontingentendring skal foreligge innen 1. mars. "Kontingent" føres da

Som egen post i årsmøteinnkallingen.

6 .a) Vedtak på årsmøtet kan treffes når mer enn halvparten av de fremmøtte stemmer for.
Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

b) I saker som krever full finansiering ut over de midler styret årlig får til disposisjon, kreves 2/3-dels flertall av foreningens medlemmer.

STYRE

7. a) Velforeningen skal ha et styre som skal bestå av leder og fire andre medlemmer som velges av og blant velforeningens medlemmer på det ordinære årsmøtet. Lederen velges med særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder, sekretær og kasserer. Hvert byggetrinn skal være representert med minimum et styremedlem. Funksjonstiden for leder og styrets medlemmer er to år med overlapping, slik at medlemmer til en hver tid har sittet i over ett år.

b) Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 3 stemmer for vedtaket. Styret fører protokoll fra sine møter.

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

8 .a) Ekstraordinært årsmøte kan avholdes dersom styret finner det nødvendig eller minst 1/4-del av medlemmene krever det og det er kjent hvilken sak eller hvilke saker som ønskes behandlet.

b) Samme frister for innkalling gjelder som for ordinært årsmøte, jfr pkt 4 b.

c) Andre saker enn den/de som er nevnt i innkallingen kan det ikke fattes beslutning i.

MEDLEMSMØTE

9 . Medlemsmøte avholdes så ofte styret finner det nødvendig, eller når minst 5 Medlemmer krever det.

ANNET

10 . a) Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg, jfr Pkt 1. I den daglige drift og vedlikehold som er nevnt, bør i størst mulig utstrekning overlates til enkelte tunggrupper og byggetrinn.

b) Styret iverksetter slike tiltak og avgjør om de skal utføres ved dugnad og/eller ved utlikning av utgiftene på de som får nytte av tiltaket.

11. Velforeningen kan stå som eier og koordinator av fellesanlegg (f.eks garasjer, grendehus, barnehager o.l) og herunder fordele investeringer og driftsutgifter på medlemmene etter skriftlige avtaler med de enkelte.

12 . Etter forslag fra styret kan årsmøte med 2/3-dels flertall vedta nærmere Retningslinjer for bruk og drift av fellesarealer og fellesanlegg.

VEDTEKSENDRING/OPPLØSNING

13. Endring av vedtektene kan kun foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte med 2/3-dels flertall av de fremmøtte. Årsmøte kan gjøre endringer i forslag til vedtektsendringer for skrivefeil og presisering hvis forsamlingen er enig i det. Årsmøte kan ikke gjøre endringer for andre punkter enn de som er ført opp på innkallingen. Vedtektene trer i kraft straks de er vedtatt.

Vedtektene er i samsvar med beslutning vedtatt på ekstraordinært årsmøte 12.06.78 med endring og tillegg vedtatt på årsmøtene 27.11.78, 24.03.82, 30.03.85, 28/3-2001, 12/3-2002 og 27/4-2006.

Referat generalforsamling i Tonstadbrinken Velforening 2024

Tid: onsdag 13. mars klokken 19.00 - 21.00

Sted: Rostengrenda grendahus

14 av 141 møtt på generalforsamling fra start. Slutten av møtet møtte to beboere til
Antallet møtte stemmeberettigede er 13 av 141.

1) Godkjenning av innkalling

Godkjent innkalling med 1 stemme imot.

2) Valg av møteleder: Bjørn Espen Bratteli (57)

3) Valg av referent: Geir Helge Ramstad (201)

Valg av tellekorps: Anita Risan Brokstad(269) og Vegard Wilman (249)

Valg av underskrivere til protokoll: Einar Hesselberg (45) og Jan Roger Kolsvik (91)

4) Årsberetningen går gjennom

Viste hjemmesiden for oppmøtte.

Årsberetning godkjennes.

5) Årsregnskap og revisjonsrapport

Sommervedlikehold dekker klipping av fellesareal

Den største utgiften er brøyting

Årsregnskap og revisjonsrapport godkjent av generalforsamlingen.

6) Budsjett

Det budsjetteres med tilnærmet samme utgifter som i fjor (indexregulering)

Budsjett godkjent av generalforsamlingen.

7) Brøyting

Kontrakt med brøyter videreføres.

Gjennomgang av brøytekontrakten.

Beredskapen går fra 01. 10 til 30.01. Redusert beredskap går frem til 30.04. Det vil da bli brøytet på snøfall over 7 cm som blir liggende over tid.

Kommentar fra Olav Tveit (47) Takket for strøing natt til idag, klager på manglende brøyting og strøing, halve tunveien er bare strødd. Dette taes videre til brøyter.

Kjell Erik Aas (253) Beboer må kunne strø litt selv.

8) Kontingent

Foreslått uendret 3100,- på tross av indeksregulering og økte kostnader. Kontingent vil måtte økes når egenkapitalen er oppbrukt.

Kontingent godkjent av generalforsamlingen.

9) Valg av styre. Valgkomite har ikke møtt og stiller uten forslag til nye medlemmer av styret.

Leder: Bjørn Espen Bratteli (leder) - Ny leder:

Styremedlem 1: Geir Helge Ramstad -

Styremedlem 2:	Pushpa Shigdel	-Flyttet
Styremedlem 3:	Torbjørn Danielsen	- Ikke på valg
Styremedlem 4:		-
Styremedlem vara 1:	Frank Eriksen	- Knut Billehaug
Styremedlem vara 2:	Knut Billehaug	- 2. vara fjernes
Valgkomite:	Andrea Sølberg	- Torbjørn Danielsen
Revisor 1:	Lars Jølle	- ?
Revisor 2:	Kjell Erik Aas	- Kjell Erik Aas
Revisor vara:		-

Da det ikke har kommet noen forslag fra valgkomiteen og ingen møte på generalforsamlingen ønsker å tre inn i styret blir det ekstraordinært generalforsamling for å få satt nytt styre

10) Inkomne saker

Ingen inkomne saker fremlegges.

Det kom inn epost som ikke var lagt frem slik at fremmøtte kunne forstå sakene som skulle legges fram.

Referat godkjent av

Protokoll:

Einar Hesselberg

Jan Roger Kolsvik

Dato: 17/4-24 Signatur: Einar Hesselberg
 Dato: 17/04/24 Signatur: Jan Roger Kolsvik

~~Styret~~ styre:

Styreleder:

Styremedlem 1:

Styremedlem 2:

Styremedlem 3:

Dato: 17/04-24 Signatur: B. Brattås
 Dato: 12.04.24 Signatur: L. Jølle
 Dato: 12.04.24 Signatur: Å. Helse Rausdal
 Dato: 22.04.24 Signatur: Å. Helse

Referat ekstraordinær generalforsamling i Tonstadbrinken Velforening 2024

Tid: onsdag 29. mai klokken 18.00 - 18.30

Sted: Rostengrenda grendahus

7 av 141 møtt på ekstraordinær generalforsamling.

Antallet møtte stemmeberettigede er 7 av 141.

1) Godkjenning av innkalling

Godkjent innkalling. Ingen imot

2) Valg av møteleder: Bjørn Espen Bratteli (57)

3) Valg av referent: Geir Helge Ramstad (201)

Valg av tellekorps: Torbjørn Danielsen (263)

Valg av underskrivere til protokoll Andrea Sølberg (229) og Torbjørn Sture Johansen (291)

4) Valg av styre.

Leder: Bjørn Espen Bratteli (leder)

Styremedlem 1: Geir Helge Ramstad

Styremedlem 2: Pushpa Shigdel

- Erstattes av Vegar Wilmann

Styremedlem 3: Torbjørn Danielsen

- Erstattes av Bård Stian

Gartland

Styremedlem vara 1: Frank Eriksen

- 1. vara fjernes

Styremedlem vara 2: Knut Billehaug

- 2. vara fjernes

Valgkomite: Andrea Sølberg

- Erstattes av Torbjørn Danielsen

Revisor 1: Lars Jølle

- Erstattes ikke

Revisor 2: Kjell Erik Aas

- Kjell Erik Aas

Nytt styre godkjent, ingen imot.

Referat godkjent av

Protokoll:

Andrea Sølberg

Dato: 30/5-24 Signatur: Andrea Sølberg

Torbjørn Sture Johansen

Dato: 30.05.24 Signatur: Torbjørn Sture Johansen

Nytt styre:

Styreleder: Bjørn Espen Bratteli

Dato: 30/5-24 Signatur: B. Bratteli

Styremedlem 1: Geir Helge Ramstad

Dato: 30/5-24 Signatur: Geir Helge Ramstad

Styremedlem 2: Vegar Wilmann

Dato: 30/5-24 Signatur: Vegar Wilmann

Styremedlem 3: Bård Stian Gartland

Dato: 30/5 Signatur: Bård Stian Gartland

Revisjonsrapport for 2023

Vi har revidert regnskapet for Tonstad Velforening i 2023.

Vi har gjennomført de kontroller som vi har ansett for nødvendige for å bekrefte at regnskapet ikke inneholder feil eller mangler.

Resultatregnskapet er oppgjort med et driftsresultat på kr. 10 115,50 i underskudd. Det var budsjettert med et underskudd på kr. 32 501,75.

Balansen er gjort opp med saldo på egenkapital på kr. 251 179,21.

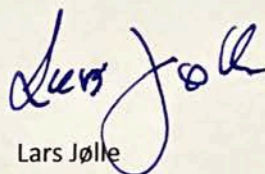
Årsregnskapet gir etter vår mening et riktig bilde av drifta til velforeninga.

Det framlagte årsregnskapet og balansen kan fastsettes som velforeningas regnskap for 2023.

Trondheim den 17. januar 2024



Kjell Erik Aas



Lars Jølle

MESTERHUS

MODELL : 540 VARIANT

BYGGHERRB : ARNE HANSEN

ADRESSE : THASTADEN 270, 7075 TILDE

KORR:
DATO: 15.12.1964
MAL: 1:100

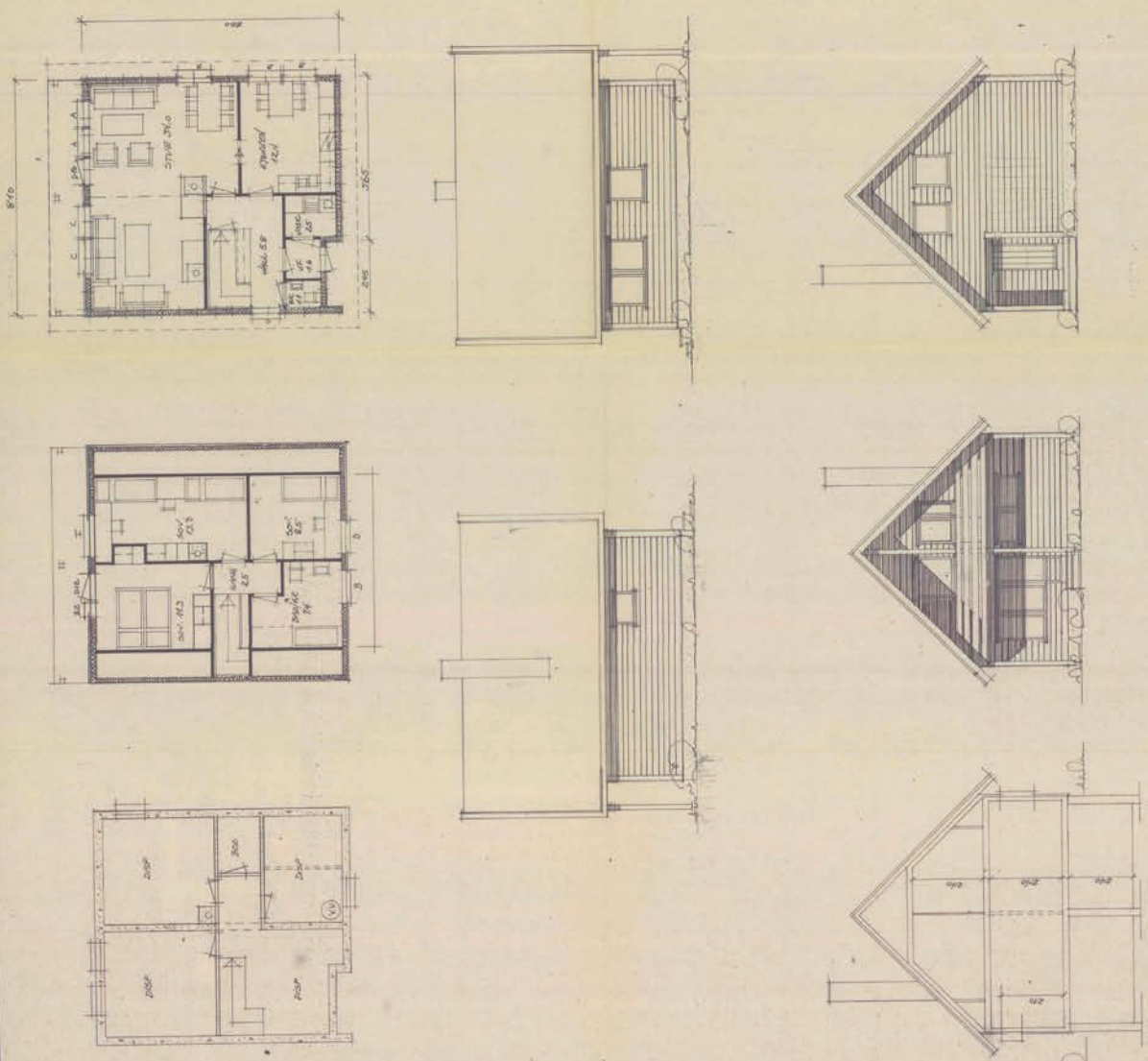
AMMERIKK:

15 JAN 1965

Sak:

BYGGHERRB
15.12.1964
1:100

090282-00233



Arne Haugrønning,
Tonstadbrinken 273
7075 Tiller

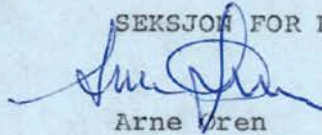
AØ/BL

11.11.82

TONSTADBRINKEN 273

Inspeksjon er foretatt 26.10.82
Midlertidig innflyttingstillatelse for Deres enebolig
meddeles herved.

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL



Arne Øren



FYLKESMANNEN I ØST-TRONDHELAG
 PLANRÅDET FOR TRONDHEIM KOMMUNE 20120

Vår ref. Dato
 K 26/80 88/81 19. aug. 1980

REGULERINGSPLAN FOR NORDRE BOLIGKVADRANT A.3. BYGGESTRIM,
 HEIMDALBYEN

I medhold av § 27 i bygningsloven av 30. Juni 1965, samt
 rundskriv P-12/73 av 2. Juli 1973 fra Det kgl. Høiværns-
 departement for fylkeskommun i Ber-Stranddal ved brev
 av 19. aug. 1980 til Trondheim, kommer utstedt
 denne reguleringsplan.

Plannen er tegnet inn på etto 724 i notiser med vedtak av
 Trondheims bystyre i møte den 2. febr. 1976.

[Signature]

TEGNFORKLARING

1. BYGGFORMÅRER

- BOLIGER U
- BOLIGER U'
- gårder i boligområde
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- areal for kjerestrafikk
- grensestripe, trafikkøy, skjøring/fylling
- forløp
- PARKERING
- GÅNGVEG, SYKKELVEG
- JERNBANE, SPORVEG
- HAVNER

4. FRIDOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HØYSPENNINGANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER

- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES LEKEOMRÅDE
- FELLES AVJØRSEL, FELLES PARKERING
- FELLES GÅNGVEG

STREKSYSMBOLER M.V.

- reguleringsgrense
- bygggrense
- skjøret, eksisterende sonegrense
- sentralinje, trafikklinje
- omriss av planlagte bygg
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

Tilrettet etappekart for bygginger er gitt med tall på planen

KOPI

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV OMRÅDE A
 NORDRE BOLIGKVADRANT, HEIMDALBYEN

TRONDHEIM KOMMUNE
 TEKNISK AVDELING
 PLANRÅDET
 17. JUNI 1981

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:	
Nr.	Dato	Nr.	Dato
1.	8.10.1977		
2.	8.11.5.12.77		

MALESTOKK: 1 : 1000 REGULERINGSPLAN nr. 13 c TEGNING nr. Endring nr.

Kartblad T 25 Utarbeidet av: Utarbeidet av:



**TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING**

R13

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 09.01.76

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR NORDRE BOLIGKVADRANT I HEIMDALSBYEN.**

§ 1

— Reguleringsgrense, byggegrense.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinje skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser.

§ 2

Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av reguleringsplan/bebyggelsesplan påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materiale og fargebruk.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) Med byggemelding skal det vedlegges detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser interne kjøreveger, gangveger, garasjer, parkering, lekeplasser, tørkeplasser, plassering av søppelspann, postkasseanlegg, elektrisitet- og televerkets anlegg etc.
- d) Felles antenneanlegg for radio og fjernsyn skal godkjennes av bygningsrådet.
- e) Takutforming eller takvinkel skal være ensartet for de forskjellige husgrupper.
- f) Gjerder skal fortrinnsvis unngås. Bygningsrådet kan tillate innhengning dersom spesielle grunner tilsier dette, og det tilligger bygningsrådet å godkjenne konstruksjon, høyde og farge på gjerdet.
- g) Tomteområde utenfor byggelinje mot veg skal gis parkmessig behandling og vedlikehold.
- h) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent beplantningsplan for vedkommende kvartal som viser bevaring av eksisterende vegetasjon, omplantning av eksisterende trær og nyplantninger.

- i) For de deler av planen hvor beskyttelse mot vegtrafikkstøy blir påkrevet, skal nødvendig beskyttelse etableres i en form og utstrekning som bestemmes av bygningsrådet.
- j) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- k) Innenfor frisiktsoner skal alle sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5m over planum for tilstøtende kjørebane fjernes.
- l) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.
- m) I tillegg til disse reguleringsbestemmelser gjelder kommunens vedtekter til bygningsloven.

§ 3

Område for småhusbebyggelse (område A).

- a) I området kan oppføres bebyggelse i inntil 2 etasjer som frittliggende bolighus - som kjederekkehus eller rekkehus gruppert i tun. 3 etasjer kan tillates om utnyttelsesgrad og arkitektonisk utforming tilsier dette. Utnyttingsgrad skal ikke overstige 0,3.
- b) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette mht. materialvalg, form og farge. For øvrig kan garasjer og parkeringsplasser utføres som fellesanlegg.

Garasjer kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Plassering av garasje skal vises på situasjonsplanen som følger byggemeldingen, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig som bolighuset.

§ 4

Boligområde for tett utnyttelse (område B1, B2 og C2).

- a) I område B1 og B2 kan oppføres bebyggelse i inntil 3 etasjer. Utnyttelsesgrad skal ikke overskride $U = 0,5$.
- b) Bebyggelsens høyde (etasjetall) i område C2 skal godkjennes av bygningsrådet innenfor en maksimal grense på 8 etasjer. Utnyttelsesgrad skal ikke overskride $U = 0,65$.
- c) For område C2 kan bygningsrådet tillate innpasset forskjellige former for virksomhet (kommersiell og sosial service) som har naturlig tilknytning til boligområdet. Arten av virksomhet skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- d) Garasjer skal fortrinnsvis bygges som fellesanlegg i sokkel eller kjeller, eller som parkeringshus hvor det ellers ligger til rette for det.

§ 5

Bolig/forretningsområde (område C1).

- a) Bebyggelsens høyde (etasjetall) i område C1 skal godkjennes av bygningsrådet innenfor en maksimal grense på 10 etasjer. Utnyttelsesgrad skal ikke overskride $U = 1,0$.

- b) Planlegging av område C1 må vurderes i sammenheng med planlegging av tilliggende områder i regionsenteret både med hensyn til trafikkmønster og fordeling av funksjonsinnhold.
- c) Garasjer skal fortrinnsvis bygges som fellesanlegg i sokkel, kjeller, eller hvor det ellers ligger til rette for det som parkeringshus.

§ 6

Område for offentlig bebyggelse (område O1, O2 og O3).

- a) Bebyggelsens høyde (etasjetall) skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles. Utnyttelsesgra skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Bebyggelsen forutsettes nyttet til skoleformål. Bygningsrådet kan tillate innpasset annen virksomhet med naturlig tilknytning til bo-/skolemiljøet.

§ 7

Område for almennyttig formål (område D1, D2, D3 og D4).

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelse av et enkelt bygg behandles. Utnyttelsesgrad skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Område for forretningsbebyggelse og annen kommersiell service (område F).

- a) Bebyggelsens høyde (etasjetall) skal godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsen forutsettes nyttet til forretningsformål. Bygningsrådet kan tillate innpasset boliger og forskjellige former for kommersiell og sosial service som har naturlig tilknytning til boligområdet. Utnyttelsesgrad skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 9

Friområder (område P1 og P2).

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

000

Areal og koordinater

Areal: 474,20

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7027092,04 Øst: 569556,32

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7027103,32	569546,08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			21,62	Ikke hjelpelinje			
2	7027102,88	569567,70	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	11	
			16,05	Ikke hjelpelinje			
3	7027086,83	569567,48	Ikke spesifisert	Rør	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	11	
			5,85	Ikke hjelpelinje			
4	7027080,99	569567,24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			21,49	Ikke hjelpelinje			
5	7027081,34	569545,75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			21,98	Ikke hjelpelinje			

LEIEKONTRAKT



1. Kontraktens parter

Utleier	Henrik Hågensen [Redacted]
Leietaker	[Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted]

2. Eiendom

Adresse	Tonstadbrinken 273, 7091 TILLER
Kommune	TRONDHEIM
Gnr.	323
Bnr.	1017

3. Leieobjekt

Type	Leilighet
Leieobjekt	2 rom + kjøkken + bad

Annet

Leietaker plikter til å hjelpe med snømåking om det trengs om vinteren.

4. Leie

Leie pr måned	kr 11 000
Strøm og varme	Strøm og oppvarming er inkludert i leien
Vann og avløp	Vann- og avløpsavgifter er inkludert i leien
Annet inkludert	Internett
Betaling	<p>Leien betales forskuddsvis den 1. hver måned.</p> <p>Leietaker betaler leien via Hybel, i henhold til utleiers forvaltningsavtale. Så snart leien har blitt innbetalt til Hybel sin bankkonto, vil den overføres til utleiers bankkonto [REDACTED] i Sparebank 1. Dersom utleier sier opp sin forvaltningsavtale, skal utleier gi leietaker beskjed om dette, slik at leietaker i fortsettelsen betaler leien direkte til utleiers bankkonto.</p>
Konto for leie	[REDACTED]
Indeksregulering	Hver av partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien endret tilsvarende endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Endring kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

5. Varighet

Avtaletype	<p>Tidsbestemt avtale uten oppsigelsesrett</p> <p>Leieforholdet opphører uten oppsigelse ved avtalens sluttdato. Leietaker er bundet i avtaleperioden, men kan hvert år avslutte avtalen den 30.08, gitt at oppsigelse er sendt til utleier innen 01.05. Utleier kan avslutte avtalen på samme betingelser.</p>
Startdato	01.09.2024
Sluttdato	31.08.2027

6. Sikkerhet

Leietaker stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen:

Beløp	kr 33 000
Type	Garanti
Utsteder	Tryg Forsikring
Garantikostnad	kr 4 620
Vilkår	Vilkårene for depositumsgaranti fra Tryg Forsikring er lagt ved denne kontrakten. Partene bekrefter ved signering av kontrakten at vilkårene er lest og akseptert.
Betalingsfrist	30.08.2024

Garantien/depositumet må foreligge før leietaker overtar boligen. Kontrakten er ikke bindende for utleier før garantien/depositumet foreligger, med mindre overtakelse allerede er gjennomført.

Innboforsikring	Leietaker plikter til enhver tid å ha gyldig innboforsikring som dekker innbrudd, brann, vannskade mv. Utleier kan kreve at leietaker fremlegger forsikringsbevis med vilkår.
------------------------	---

7. Utleiers plikter

Utleier plikter i leietiden å stille boligen til leiertakers disposisjon i samsvar med denne avtale, jf. husleieloven § 5-1 (1).

Utleier plikter i leietiden å holde boligen i den stand som følger av husleielovens kap. 2.

8. Leietakers plikter

Leietaker må følge de påbud og regler utleier setter (og eventuelt det regelverk som gjelder for borettslaget/sameiet/selskapet). Leietaker må for øvrig behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og ellers i tråd med avtalen og husleieloven kap. 5.

Leietaker skal besørge vedlikehold av dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Annet vedlikehold kan leietaker kun utføre etter samtykke fra utleier.

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Boligen skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leietaker plikter å erstatte selvforskyldte skader, og skade som skyldes medlemmer av husstanden eller andre som leietaker har gitt adgang til boligen. Leietaker plikter straks å gi melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader på boligen plikter leietaker å sende melding om innen rimelig tid. Leietaker plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over.

9. Avtalebrudd

Leietaker godtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a).

Leietaker godtar også at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2, 3. ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Gjør leietaker seg skyldig i vesentlige brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves, jf. husleieloven § 9-9. Leietaker plikter da å fraflytte boligen i den stand som følger av avtalens pkt. 12. Blir leieavtalen hevet, er leieren ansvarlig for utlegg, tapt leie o.l. etter bestemmelsene i husleieloven § 5-8.

10. Ordensregler

Røyking tillatt Nei

Dyrehold tillatt Nei

Andre ordensregler

Vis hensyn til andre som bor i bygget. Kildesortere avfallet, slik at mengde restavfall blir minimert.

11. Andre forhold

Boligen leies ut som den er.

At boligen leies ut som den er betyr at leietaker bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold (husleieloven §§ 2-3, 2-4, 2-5).

Partene har i tillegg avtalt følgende

Opprettholde god orden og vedlikehold av eiendommen

Varsle utleier før besøk som kan gi forstyrrelser.

12. Leieavtalens opphør

I tiden før fraflytting plikter leietaker i rimelig utstrekning, og etter avtale med utleier, å gi leiesøkende adgang for å se på husrommet.

Ved leietidens opphør skal leietaker stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde.

Leiekontrakt

Name _____ Date _____
[Redacted]

Name _____ Date _____
[Redacted]

Identification
bankID [Redacted]

Identification
bankID [Redacted]
[Redacted]



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

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”

Retts 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 4 200/4 600/5 000 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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som 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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Tonstadbrinken 273
7091 TILLER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth**Telefon:** 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre