



aktiv.

Osvegen 160B, 7057 JONSVATNET

**Innholdsrik, velholdt bolig |
Landlig og naturskjønt | 2 bad | 3
stuer | Stor, solrik terrasse |
Garasje og carport**



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 4 080 000,-
Omkostn.: Kr 103 350,-
Total ink omk.: Kr 4 183 350,-
Selger: Ingrid Frost-Nielsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 152/167 kvm
Tomtstr.: 1267.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 41
Oppdragsnr.: 1710250017

Innholdsrik, velholdt bolig | Landlig og naturskjønt | 2 bad | 3 stuer | Stor, solrik terrasse | Garasje og

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Osvegen 160B - en velholdt og innholdsrik bolig over tre plan. Beliggenheten er naturskjønn og barnevennlig med nærhet til flotte turområder, samt kort vei til skoler, barnehager og butikker.

Den skrånende tomten på 1,2 mål er pent opparbeidet, og eiendommen kan stolt skilte med nydelig utsikt, upåklagelige solforhold, to garasjer, to uthus, en luftebalkong og en terrasse på ca. 74 kvm fra 2020.

Verdt å merke seg:

To bad, samt separat wc-rom og vaskerom
Umiddelbar nærhet til turterreng i marka
Tre romslige soverom, ett med balkong
Familievennlig planløsning
Tre stuer, en i hver etasje
Stor og solrik terrasse
Tett på naturen
Elbillader

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Plantegninger	45
Tilstandsrapport	48
Bygningsinformasjon	77
Bestemmelse om vannrett	79
Veirett/adkomstrett	80
Reguleringskart	83
KPA - Markagrensa	85
KPA - Osvegen 160 B	86
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 152 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 167 m²

TBA: 80 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 29 m² Kjellerstue, bad, vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 62 m² Stue, spisesstue, kjøkken, toalett, gang, vindfang og bod.

2. etasje

BRA-i: 61 m² 3 soverom, bad, stue og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

72 m² Terrasse.

2. etasje

8 m² Terrasse.

2stk frittstående utvendige bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² 2stk frittstående utvendige boder.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet i 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).

2 stk utvendige frittstående boder på henholdsvis 7m² og 8m² er tatt med i boligens Bræ-e. (Ekstern bruksareal).

Carport på ca 23m² er ikke medregnet i boligens areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1267.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig, naturskjønt og barnevennlig til, med umiddelbar nærhet til flotte turområder i skog og mark. Tomten på 1268 kvm er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, bærbusker og gruslagt gårdsplass, og i hagen er det to frittliggende uteboder.

I 2020 ble det etablert en langstrakt, nordvestvendt terrasse på ca. 74 kvm. Her er solforholdene upåklagelige, og den naturskjønne utsikten kan nytes til det fulle i helt usjenerte omgivelser. Det er utmerket plass til grill og det man måtte ønske av utemøblement, og terrassen har både dekke og rekkverk i tre. Fra et av soverommene i andre etasje er det utgang til en luftbalkong på ca. 8 kvm.

Beliggenhet

Boligen ligger i usjenert og idyllisk til i landlige omgivelser med gode solforhold. Kort vei til marka med gode muligheter for friluftsliv sommer som vinter. Her bor man i stille og rolige omgivelser, samtidig som det er en kort kjøretur til Trondheim sentrum. Fra eiendommen er det ca. 15 minutters kjøretur til Solsiden og 28 minutter til Trondheim lufthavn, Værnes.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av eneboliger, hytter og småbruk.

Skolekrets

Boligen sogner til Solbakken skole (1-7 trimm) og Markaplassen ungdomsskole, og det er flere barnehagetilbud i nærområdet.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Just Roar Dragsten

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Boligen er oppført med støpt grunnmur og på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tre, og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Dette er i følge takstmann.

Sammen drag selgers egen erklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har vært lekkasje i sluk bad 2. etg. Ble fort oppdaget. Forsikrings sak, hvor selskapet tok seg av alt.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Kan ikke si nærmere hva det gikk ut på. Men har i hvert fall ikke sett noe etter den tid. Takstmann ble informert om dette.

Arbeid utført av: Vet ikke da det var forsikrings selskapet som tok seg av saken.

2.1 - Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/forbytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Som beskrevet over.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har kommet inn mus gjennom røppleGG i kjøkkenbenken. Får du tatt de to første, ser du ikke mer til det resten av høsten/vinteren. Dette skjer om høsten når de ønsker å trekke inn.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Opplegg til carport (2017 av El. Inst. Røe) Elbil-lader i carport (2024 av Haugen installasjon AS)

Arbeid utført av: El.inst. Røe

11.1 - Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske

lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ble lagt opp i februar 2024 av Haugen Installasjon AS

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det ble bygget ny terrasse i 2020. Trearbeidet var egeninnsats.

Arbeid utført av: Sverre Hoven gjorde alt grunnarbeid.

22 - Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: I flg salgsprospektet fra 2016 mangler det ferdigattest. Se ellers videre i dokumentet angående ferdigattest.

Innhold

Kjeller

Kjellerstue:

I kjelleren er det en koselig stue på ca. 18 kvm med flislagt gulv og dels panelte vegger. Her er det plass til sofagruppe og tv-/mediastasjon, og rommet er et kjærkomment element for barnefamilier. Gulvvarme.

Bad/vaskerom:

I kjelleren ligger det et bad/wc og et vaskerom vegg-i-vegg, og begge måler ca. 5 m². Badet er helfliset, samt innredet med søyleservant, speil, toalett og badekar med dusjarmatur. Vaskerommet har flislagt gulv, og rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin

1. Etasje

Entré:

Boligen har et pent, overbygd inngangsparti med repos i tre og veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré på ca. 6 kvm med gråmalt panel på veggene og matchende fliser på gulvet. Utenfor inngangsdøren er det en liten lagringsbod, og entreen ligger i hendig tilknytning til et separat wc-rom.

Toalettrom:

I hendig tilknytning til entreen er det et separat toalettrom på ca. 1 m².

Kjøkken:

Kjøkkenet, som var nytt i 2016, har et arealeffektivt og moderne design med gode

benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har lyse, glatte fronter, takhøye skap og gyllen benkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med mønstrede fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn og koketopp, samt ventilator, komfyrvakt, benkestikk og opplegg for vaskemaskin.

Stue:

Stuen oppleves som lun og innbydende, og den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner for møblering. Med hele 43 kvm til rådighet er det god plass til sofagruppe, lenestoler og tv-/mediastasjon ved en god peisovn, og i en egen del er det rom for å samle familien til hyggelige måltider rundt et spisebord. Store vinduer sørger for unik, naturlig lyssetting og utsikten er langstrakt og naturskjønn.

2. Etasje

Bad:

Badet ble oppgradert i 2016, og fremstår som velholdt og pent. Her er det hvite fliser på veggene og grå fliser på gulv med sluk. Gulvvarme. Baderomsinnredningen har røde høyglansfronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et dobbelt speilskap med integrert belysning. Videre har badet et toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Soverom, loftstue og garderobe:

Det er tre gode soverom i eneboligen - ett på ca. 8,5 m², ett på 9 m² og ett 11 m². Alle soverommene ligger i andre etasje, og alle har store vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og naturskjønt utsyn. Ett av soverommene har utgang til en luftebalkong på ca. 8 m².

Mellom soverommene er det en luftig loftstue på ca. 20 m² med fin møbelplass, varmepumpe og skyvedørgarderobe. Boligen har for øvrig lagringsplass i en innebod på ca. 4,5 m² i andre etasje, en utebod ved inngangen og to frittliggende uteboder i hagen.

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:

TG2 - ROM UNDER TERRENG

Oppsummering:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktnivå som er over faren grensen for utvikling

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

En utvidet kontroll av utforede vegger og tiliggende konstruksjoner i kjeller anbefales for å avdekke omfanget av eventuelle skader veggkonstruksjonen om tiliggende konstruksjoner. Prisestimatet er kun for undersøkelse av skadeomfang. Prisen må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker for å utbedre eventuelle skader i vegg. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Anbefalte tiltak:

En utvidet kontroll av utforede vegger og tiliggende konstruksjoner i kjeller anbefales for å avdekke omfanget av eventuelle skader veggkonstruksjonen om tiliggende konstruksjoner.

TG2 - BALKONG, TERRASE, PLATTING

Oppsummering:

Det registreres noe svikt i terrassegulvet, dette kommer trolig av litt langt spenn mellom opplagingspunktet for gulvåser. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak:

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

TG2 - VINDUER OG DØRER

Oppsummering:

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isoler glass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak:

Utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes

TG2 - YTTERVEGG

Oppsummering:

Det anmerkes at enkelte steder tetter musklosser mellom over bord og under bord slik at tilstrekkelig ventilering på utvendig kledning ikke oppnås. Dette er ugunstig da

eventuell fukt som kan oppstå i veggen pga inndriv av nedbør og eventuell kondensering, får sen uttørring med påfølgende fare for fuktskade i veggen. Det ble ikke observert tegn til svikt på befaringsdagen. Det mangler stedvis bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjonen. Etter visuelle observasjoner og stikkprøvekontroll fra bakkenivå ble det ikke registrert tegn til sopp eller råte på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

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

TG2 - LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGGING)

Oppsummering:

Ved besiktigelse på loftet fra luke ble det registrert muselort. Det registreres også at mus/fugl har spist/gnagd på både isolasjon og vindsperre.

Anbefalte tiltak

Tiltak med å tette/begrense muligheten til at mus og fugl kan komme seg inn på loftet anbefales (manglende musebånd på ytterkledning). Utbedre skader etter mus/fugl.

TG2 - TAKTEKKING

Oppsummering:

Ikke utover normal aldringsslitasje. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

En oppgradering av taktekkingen på sikt må påregnes pga alder.

TG 2 - AVLØPSRØR

Oppsummering:

Innvendige avløpsrør fra byggear 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

TG2 - VANNLEDNINGER

Oppsummering:

Vannrør fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.
TG 2 er satt pga vannledninger har nådd halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak:

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

TG2 - ELEKTRISK

Oppsummering:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-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:

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

TG2 - VARMESENTRAL

Oppsummering:

Ved inspisering av utvendig del på varmepumpe registreres det at det mangler stedvis isolasjon på rør som går ut/inn fra pumpe.

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 hvari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

TG2 - VÅTROM: BAD 2.ETASJE

Oppsummering av overflater:

Gulvet er forholdsvis flatt med lokalt fall i nedsenket dusjsone. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. TG 2 er satt pga at fallforhold utenfor dusjsone er mindre enn kravet på 1:100 samt at det mangler god sikring for lekkasjevann ved dør.

Anbefalte tiltak overflater:

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

TG2 - ØVRIG: BAD KJELLER

Oppsummering:

Badet fungerer med dagens bruk. Men det gjøres allikevel oppmerksom på at eldre bad ble ikke laget for å tåle så store påkjenninger som bad utsettes for nå, verken med hensyn til fuktbestandighet, vanntetthet eller ventilasjon. Selv om det på befaringsdagen ikke ble påvist eller opplyst om lekkasjer fra badet, vil dette likevel kunne inntreffe ved en annen bruk av baderommet. Det ble ikke foretatt hulltaking i vegger fra tilstøtende rom pga konstruksjonsoppbygningen av vegger. Det ble ikke registrert tegn til fukt på badet på befaringsdagen, men det registreres sprekker og riss i fliser på gulv.

TG 2 er satt pga alder og påviste forhold med sprekker og riss i fliser.

Anbefalte tiltak:

Innstallering av dusjkabinett anbefales i påvente av en oppgradering av badet.

TG2 - ØVRIG: VASKEROM

Oppsummering:

Rommet har en høy slitasjegrad og en oppgradering av rommet må påregnes på sikt. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Forhold som har fått TG3:

TG3 - DRENERING

Oppsummering:

Det registreres stedvis grunnmursplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er registrert fuktpåvirkning på treverk i kontakt med mur i kjeller. Målt fuktinnhold er ca. 18 vektprosent, noe som indikerer forhøyet fuktighet og risiko for sopp- eller råteutvikling ved langvarig belastning. Forholdet kan skyldes sviktende eller manglende drenering og bør undersøkes nærmere. Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak:

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

En ytterligere kontroll av påviste fuktindikasjoner i kjeller må utføres for å klarlegge skadeårsak og eventuelt skadeomfang før man velger utbedringsmåte.

Kostnadsoverslaget gjelder kun for undersøkelser av skadeomfang og

utbedringsmetoder. En oppgradering av utvendig drenering/fuktsikring må påregnes med bakgrunn i alder.

Utbedringskostnader: Under 10 000

TG 3- BALKONG, TERRASSE, PLATTING: LUFTEVERRANDA

Oppsummering:

Det registreres råteskader i rekkverket.

Anbefalte tiltak:

Råteskadet trevirke må skiftes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

TG 3 - UTSTYR PÅ TAK

Oppsummering:

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader:

Kr 10 000 - 150 000

TG3 - TOALETTRUM

Oppsummering:

Rommet mangler ventilering. TG 3 er satt pga manglende ventilasjon på rommet.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Utbedringskostnader:

Under 10 000

TG3 - TRAPP

Oppsummering:

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak:

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader:

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.

Moderniseringer og påkostninger

- Ny terrasse i 2020
- Nytt kjøkken i 2016
- Ny varmtvannsbereider i 2016
- Badet i 2. etasje oppgradert i 2016

Parkering

Det er parkering på gruslagte gårdsplass. Samt en garasje ved Osvegen, og en carport like ved boligen.

Forsikringselskap

Eika Forsikring

Polisnummer

5588302

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e)) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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.

BYGGÅR

Oppgitt byggeår er usikkert da vi ikke har mottatt informasjon fra kommunen om dette. Kan henvise til hva selger tror er byggeår, hva som er registrert som «tatt i bruk» i matrikkelen og hva taksmann har opplyst i tilstandsrapport.

TOMTEGRENSE

Eiendomsgrensene er unøyaktige/usikre, og at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal ved en eventuell senere oppmåling.

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av vedovn, varmepumpe og vannbåren varme. I tillegg til øvrig elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Målt energibruk 23 963 kWh pr. år

Energikarakter

G

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 4 080 000

Kommunale avgifter

Kr 14 244

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Årsbeløp for kommunale avgifter er beregnet med utgangspunkt i faktura for april som var på kr. 1 187,-. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Lenke for nærmere beskrivelse:

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

Formuesverdi primær

Kr 1 171 546

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 686 183

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. I tillegg må det påberegnes kostnader knyttet til drift og vedlikehold av vei, samt knyttet til den private vannbrønnen.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 41 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1945/302137-1/107

29.10.1945 BESTEMMELSE OM VANNRETT

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 29 BNR: 1

2016/933949-1/200 12.10.2016 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 29 BNR: 4

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Dette betyr at eiendommen ikke er byggemeldt og godkjent, samt at megler ikke har kunnet foreta kontroll av dagens bruk. Megler har ikke klart å finne noen godkjente byggesaksdokumenter på at boligen verken er lovlig oppført eller lovlig tatt i bruk.

I følge eiendommens matrikkel til Trondheim kommune er det på eiendommen registrert en enebolig som er tatt i bruk. Megler har vært i dialog med

byggesakskontoret uten å få en tydelig uttalelse om eiendommen.

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.

Vei, vann og avløp

Vei:

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det er tinglyst veirett frem til Osvegen 160. Selger har en muntlig avtale med grunneier av veien de siste 50m (ca.) frem til carporten. Megler prøver å få denne avtalen tinglyst. Det er ikke etablert noe veilag pt. Det er et familiemedlem av selger som har brøytet veien vederlagsfritt. Ny eier må påberge kostnader knyttet til drift og vedlikehold av veien i fremtiden.

Avløp:

Privat septiktank som blir tømt i regi av Trondheim kommune.

Vann:

Privat vannkilde. Det er tinglyst vannrett.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert av kommuneplanens arealdel 2022 til 2034.

Eiendommen ligger innenfor "Hensynssone friluftsliv (Markagrensa)"

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter

dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

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 tinglysing i etterkant av 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 080 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 000 (Dokumentavgift)

260 (Pantebrev kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

103 350 (Omkostninger totalt)

119 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 183 350 (Totalpris, inkl. omkostninger)

4 199 250 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 202 050 (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 103 350

Betalingsbetingelser

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 dekningsalg 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 advokat hjelp 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 5 995,- og visninger kr 1 990,- per. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 30 813,-. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

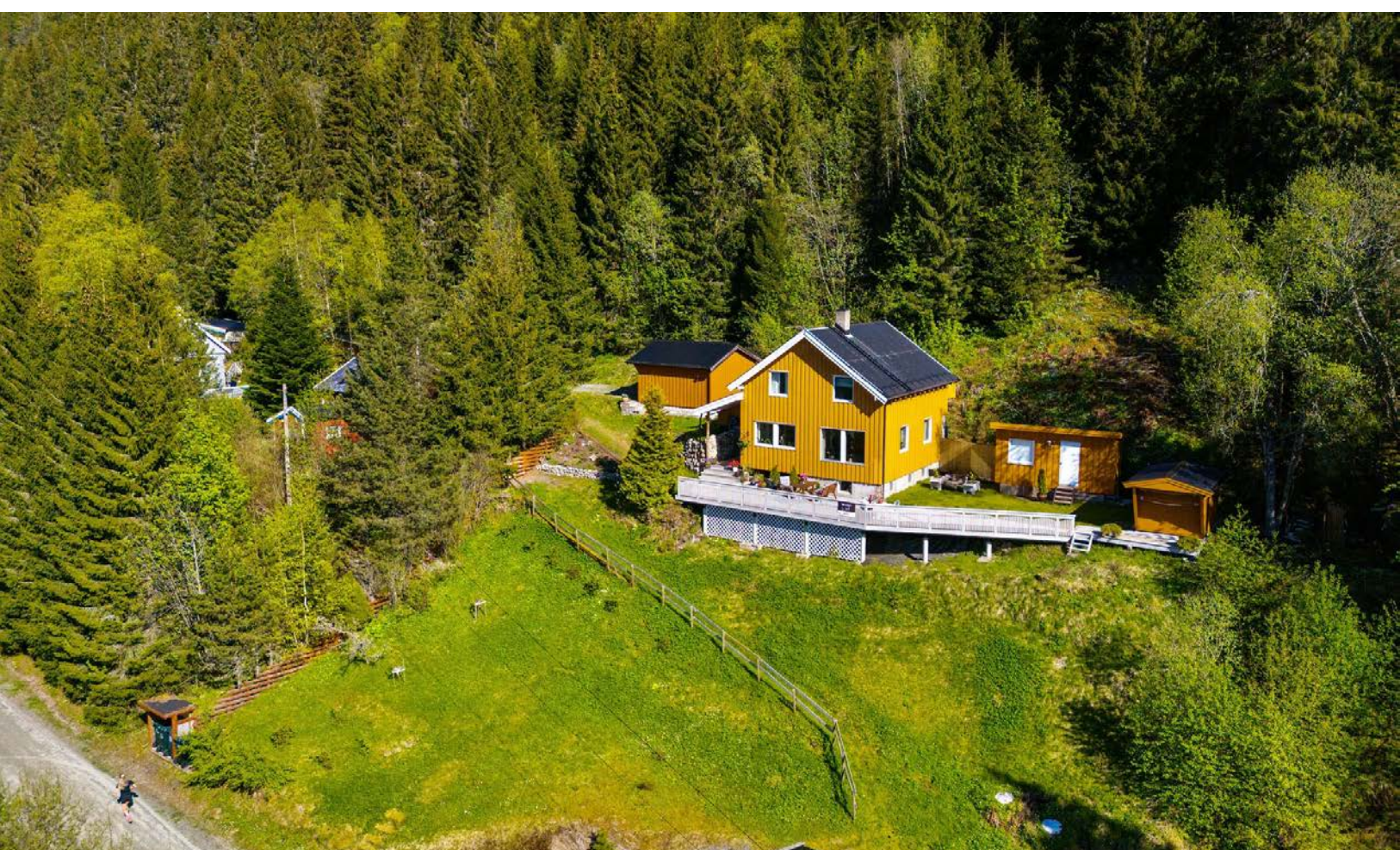
Ludvig Bøgseth
Eiendomsmeglerfullmektig
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

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

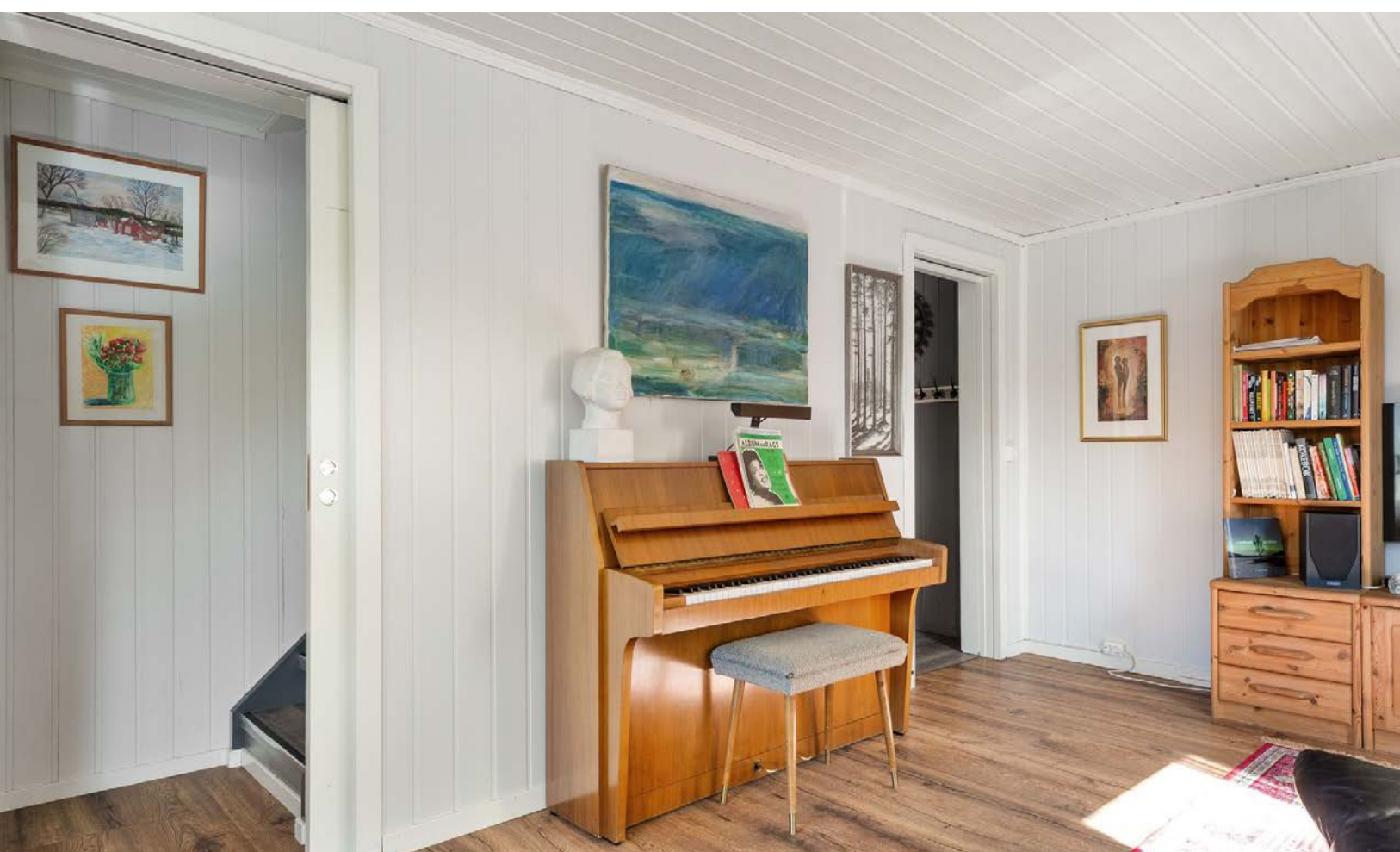




























Vedlegg

Nabolagsprofil

Osvegen 160B

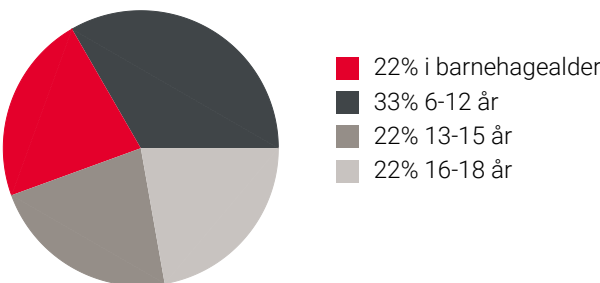
Offentlig transport

🚗 Osen	14 min 🚶
Linje 80	1.1 km
🚊 Ranheim stasjon	9 min 🚶
Linje R60, R70	4.3 km
🚊 Trondheim S	14 min 🚶
Linje F6, F7, R60, R70, R71	11.1 km
✈️ Trondheim Værnes	26 min 🚶

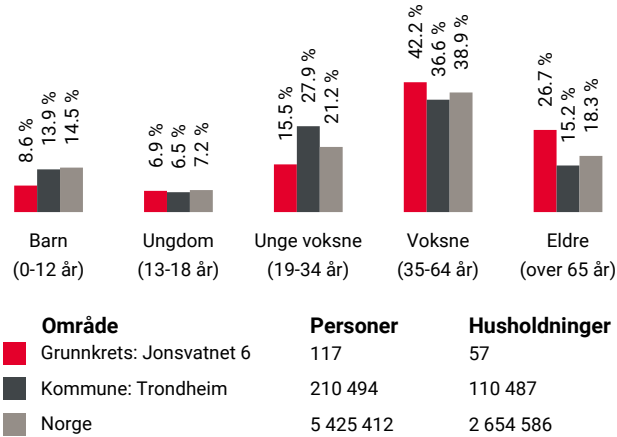
Skoler

Solbakken skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
111 elever, 8 klasser	2.1 km
Vikåsen skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
347 elever, 18 klasser	3.4 km
Markaplassen skole (8-10 kl.)	7 min 🚶
514 elever, 27 klasser	3.6 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min 🚶
481 elever, 29 klasser	6.3 km
Charlottenlund videregående skole	12 min 🚶
1100 elever, 76 klasser	6.5 km
Lukas videregående skole	12 min 🚶
80 elever, 8 klasser	8.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Fykenborg barnehage (2-5 år)	6 min 🚶
25 barn	2.9 km
Solbakken barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
114 barn	3.2 km
Vikåsen barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
51 barn	3.3 km

Dagligvare

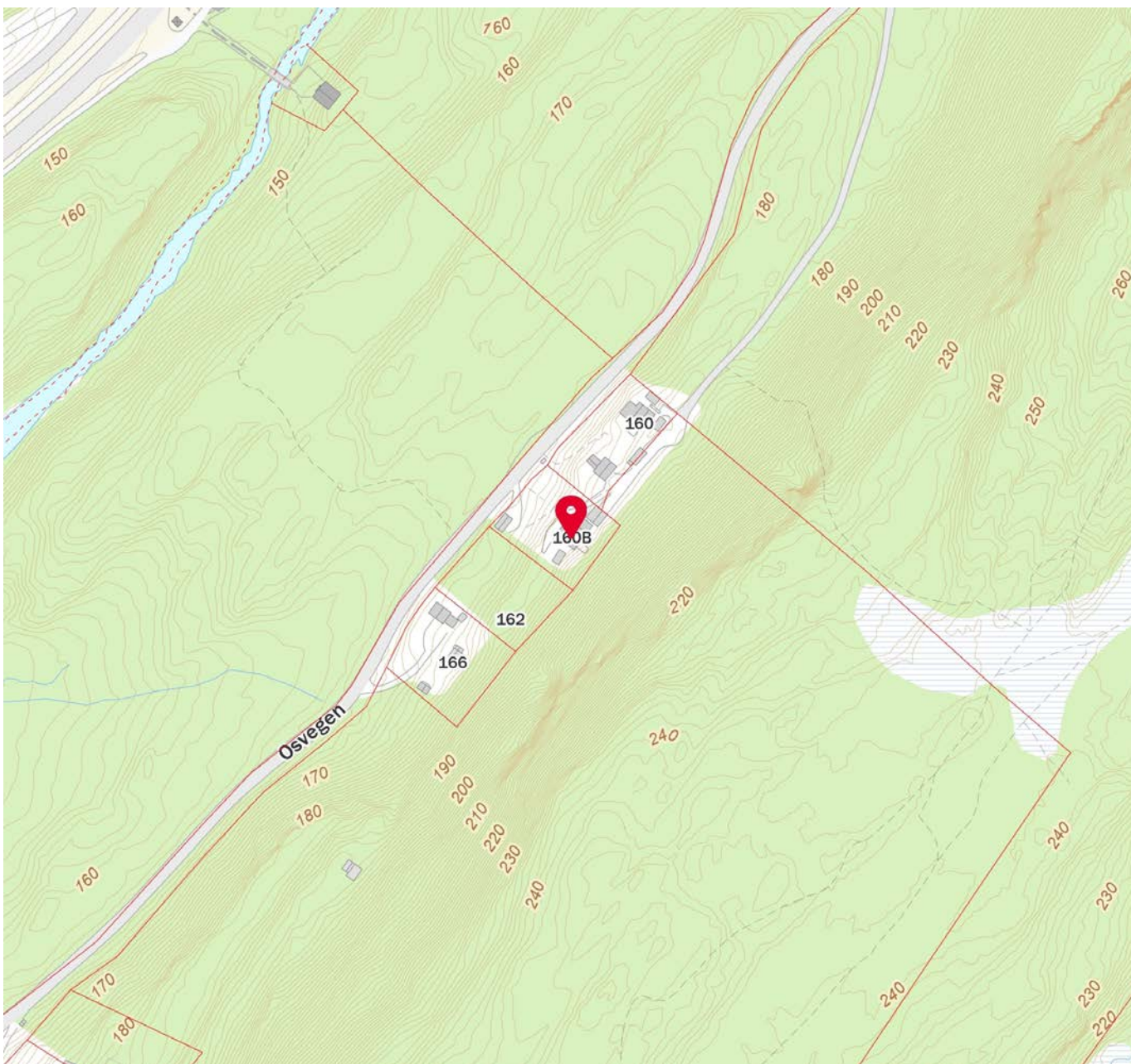
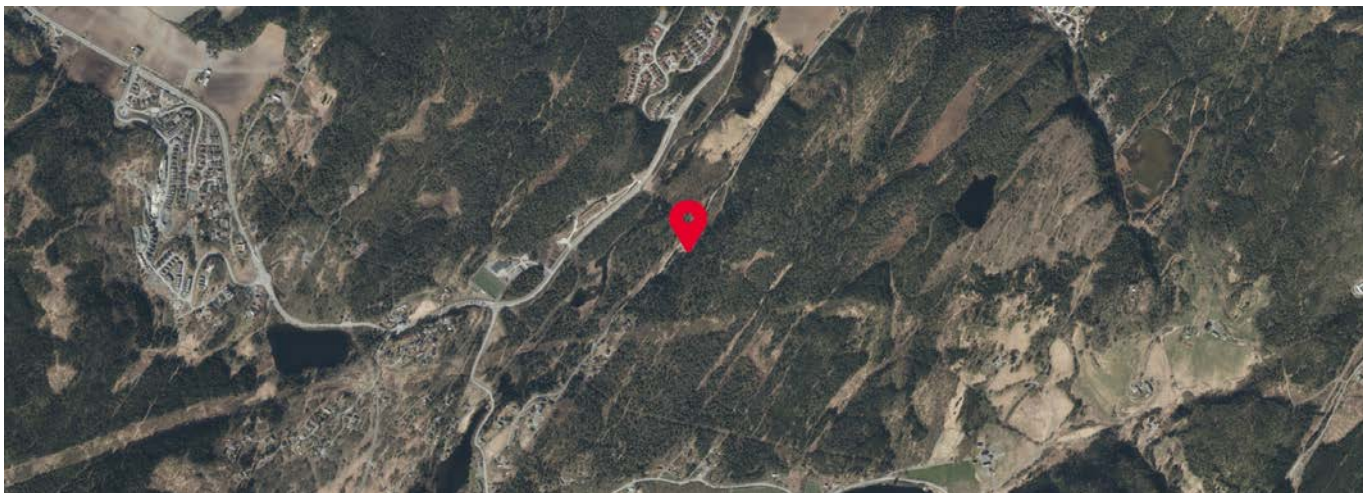
Bunnpris Vikåsen	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord	3.1 km
Rema 1000 Ranheim	8 min 🚶
PostNord	3.6 km

Sport

🏃 Solbakken skole	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	2 km
🏃 Saglassvegen, balløkke	6 min 🚶
Ballspill	2.4 km
🏃 3T-Ranheim	10 min 🚶
🏃 3T-Moholt	11 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250017	

Selger 1 navn
Ingrid Frost-Nielsen

Gateadresse	
Osvegen 160B	

Poststed	Postnr
JONSVATNET	7057

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250017

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært lekkasje i sluk bad 2. etg. Ble fort oppdaget. Forsikringssak, hvor selskapet tok seg av alt.

Initialer selger: IF

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kan ikke si nærmere hva det gikk ut på. Det har i hvert fall ikke vært noe mer etter den tid. Takstmann ble informert om dette.

Arbeid utført av

Forsikringsselskapet bruker nok bare faglærte folk.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Som beskrevet over.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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, fuktinnsig, 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

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

Beskrivelse

Det har kommet inn mus gjennom røropplegg i kjøkkenbenken. Får en tatt de to første, ser en ikke mer til det resten av høsten/vinteren. Dette skjer om høsten når de ønsker å trekke inn.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Opplegg til carport (2017 av El. Inst. Røe) Elbil-lader i carport (2024 av Haugen installasjon AS)

Arbeid utført av

El.inst. Røe

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble lagt opp i februar 2024 av Haugen Installasjon AS.

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

☒ Nei ☐ Ja

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det ble bygget ny terrasse i 2020. Trearbeidet var egeninnsats.
Arbeid utført av	Sverre Hoven gjorde alt grunnarbeid.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ 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 I flg salgsprospektet fra 2016 mangler det ferdigattest. Se ellers videre i dokumentet angående ferdigattest.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250017

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250017

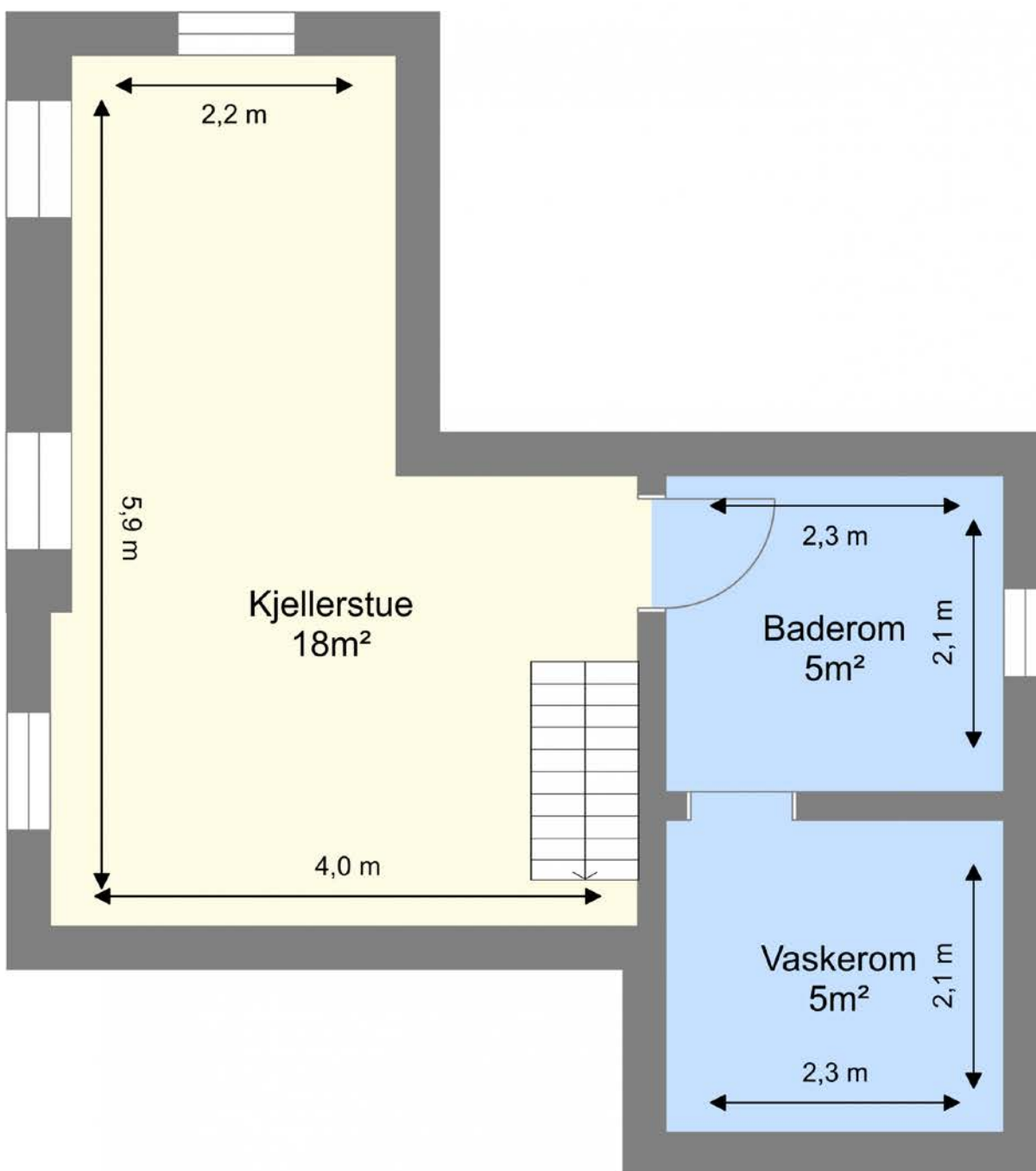
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Frost Nielsen	d907a27ab9bd731f25bad a866baf4d5c8c43adaa	23.05.2025 15:31:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250017

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

Osvegen 160 B

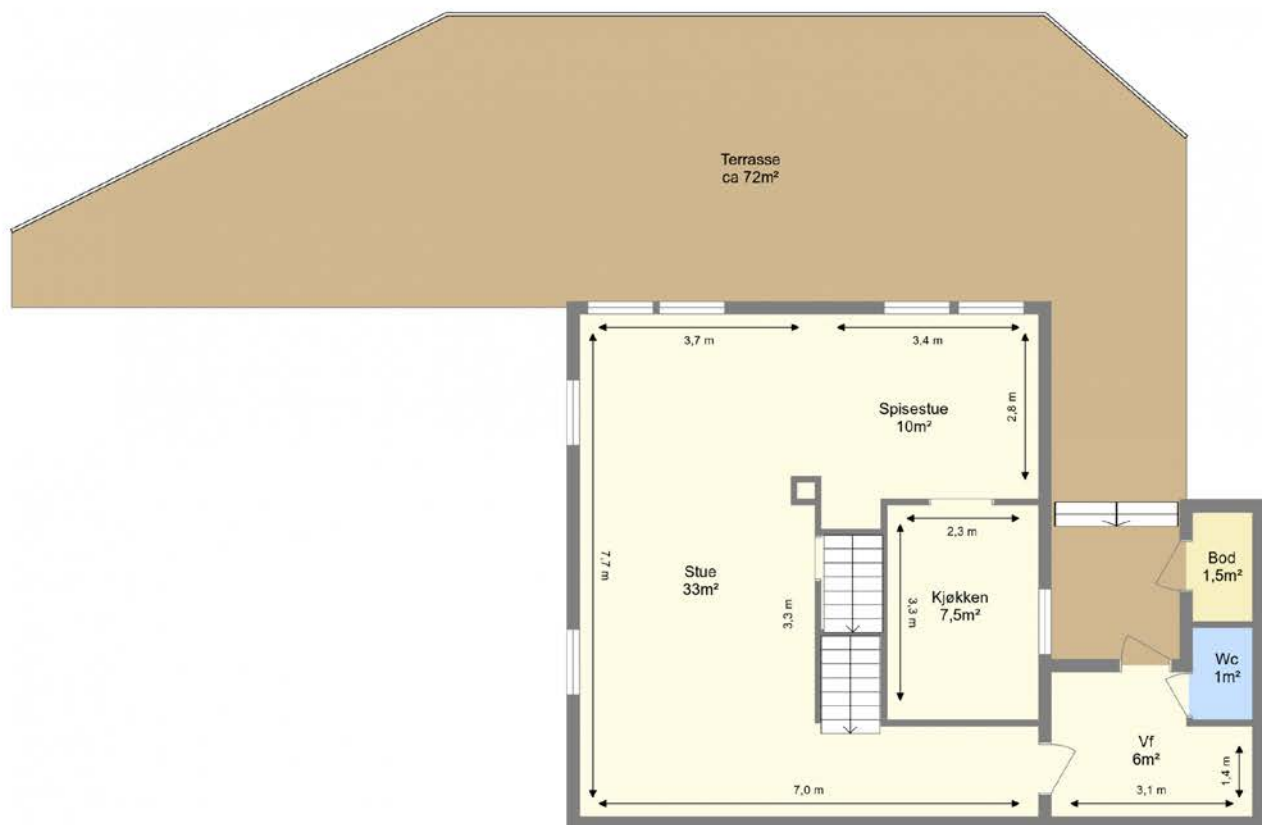
Kjeller



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

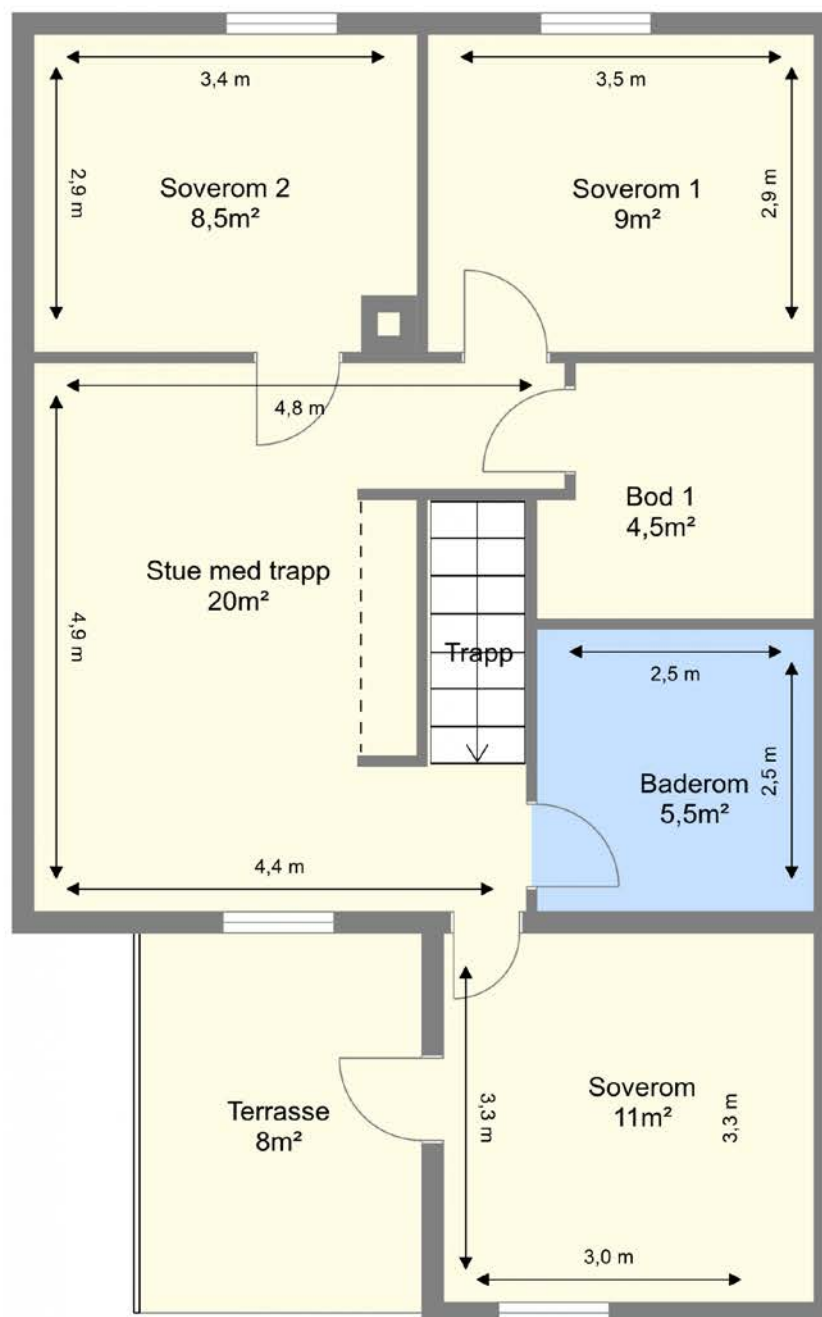
Osvegen 160 B

1.etasje



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

Osvegen 160 B 2.Etasje



(Her synliggjøres kun målbart areal.)

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

Osvegen 160B 7057 JONSVATNET

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1953

BRA: 167 m²

BRA-i: 152 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

13

TG-3

5

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

Kunden/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/30593>

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

Drenering

Oppsummering

Det registreres stedvis grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er registrert fuktpåvirkning på treverk i kontakt med mur i kjeller. Målt fuktinnhold er ca. 18 vektprosent, noe som indikerer forhøyet fuktighet og risiko for sopp- eller råteutvikling ved langvarig belastning.

Forholdet kan skyldes sviktende eller manglende drenering og bør undersøkes nærmere.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

En ytterligere kontroll av påviste fuktindikasjoner i kjeller må utføres for å klarlegge skadeårsak og eventuelt skadeomfang før man velger utbedringsmåte.

Kostnadsoverslaget gjelder kun for undersøkelser av skadeomfang og utbedringsmetoder.

En oppgradering av utvendig drenering/fuktsikring må påregnes med bakgrunn i alder.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Balkong, terrasse, platting: Lufteverranda

Oppsummering

Det registreres råteskader i rekkverket.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Deler av taket mangler snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet, der dette mangler.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Toalettrom

Oppsummering

Rommet mangler ventilering.

TG 3 er satt pga manglende ventilasjon på rommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

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

En utvidet kontroll av utforede vegger og tiliggende konstruksjoner i kjeller anbefales for å avdekke omfanget av eventuelle skader veggkonstruksjonen om tiliggende konstruksjoner. Prisestimatet er kun for undersøkelse av skadeomfang. Prisen må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker for å utbedre eventuelle skader i vegg. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Anbefalte tiltak

En utvidet kontroll av utforede vegger og tiliggende konstruksjoner i kjeller anbefales for å avdekke omfanget av eventuelle skader veggkonstruksjonen om tiliggende konstruksjoner.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres noe svikt i terrassegulvet, dette kommer trolig av litt langt spenn mellom opplagringspunktet for gulvåser.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det anmerkes at enkelte steder tetter museklosser mellom over bord og under bord slik at tilstrekkelig ventilering på utvendig kledning ikke oppnås. Dette er ugunstig da eventuell fukt som kan oppstå i veggen pga inndriv av nedbør og eventuell kondensering, får sen uttørring med påfølgende fare for fuktskade i veggen. Det ble ikke observert tegn til svikt på befaringsdagen.

Det mangler stedvis bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjonen.

Etter visuelle observasjoner og stikkprøvekontroll fra bakkenivå ble det ikke registrert tegn til sopp eller råte på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

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

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Ved besiktigelse på loftet fra luke ble det registrert muselort. Det registreres også at mus/fugl har spist/gnagd på både isolasjon og vindsperre.

Anbefalte tiltak

Tiltak med å tette/begrense muligheten til at mus og fugl kan komme seg inn på loftet anbefales (manglende musebånd på ytterkledning).

Utbedre skader etter mus/fugl.

Taktekking

Oppsummering

Ikke utover normal aldringsslitasje.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

En oppgradering av taktekkingen på sikt må påregnes pga alder.

Avløpsrør

Oppsummering

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.

TG 2 er satt pga vannledninger har nådd halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Ved inspisering av utvendig del på varmepumpa registreres det at det mangler stedvis isolasjon på rør som går ut/inn fra pumpa.

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.

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet er forholdsvis flatt med lokalt fall i nedsenket dusjsone.

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

TG 2 er satt pga at fallforhold utenfor dusjsone er mindre enn kravet på 1:100 samt at det mangler god sikring for lekkasjevann ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

Øvrig: Bad kjeller

Oppsummering

Badet fungerer med dagens bruk. Men det gjøres allikevel oppmerksom på at eldre bad ble ikke laget for å tåle så store påkjenninger som bad utsettes for nå, verken med hensyn til fuktbestandighet, vanntetthet eller ventilasjon. Selv om det på befaringsdagen ikke ble påvist eller opplyst om lekkasjer fra badet, vil dette likevel kunne inntreffe ved en annen bruk av baderommet.

Det ble ikke foretatt hulltaking i vegger fra tilstøtende rom pga konstruksjonsoppbygningen av vegger.

Det ble ikke registrert tegn til fukt på badet på befaringsdagen, men det registreres sprekker og riss i fliser på gulv.

TG 2 er satt pga alder og påviste forhold med sprekker og riss i fliser.

Anbefalte tiltak

Innstallering av dusjkabinett anbefales i påvente av en oppgradering av badet.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Rommet har en høy slitasjegrad og en oppgradering av rommet må påregnes på sikt.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger ikke tegninger av denne boligen i kommunepakken som er tilsendt fra kommunalt arkiv

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Det anbefales å ta kontakt med byggesakskontoret for en uttalelse. Tiltak vurderes deretter.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.5.2025

Rapportdato
14.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ingrid Frost-Nielsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring datert 13.05.25

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Just Roar Dragsten**

Telefon: **40004459**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag**

Epost: **just@tft.no**

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

Egne premisser:

Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde byggets standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

Informasjon om boligen

Adresse: **Osvegen 160B, 7057 Jonsvatnet**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **29**

Bruksnr: **41**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1953**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Boligen er oppført med støpt grunnmur og på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tre, og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-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: Osvegen 160B

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	62	62	0	0	72
2. etasje	61	61	0	0	8
Kjeller	29	29	0	0	0
2 stk frittstående utvendige boder	15	0	15	0	0
Totalt m²	167	152	15	0	80

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	67	61	6
Totalt m²	67	61	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	64	62	2	Stue, spisestue, kjøkken, toalett, gang, vindfang.	Bod
2. etasje	61	56	5	3 soverom, bad, stue.	Bod
Kjeller	29	29	0	Kjellerstue, bad, vaskerom.	
Totalt m²	154	147	7		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 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)

2 stk utvendige frittstående boder på henholdsvis 7m² og 8m² er tatt med i boligens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

Carport på ca 23m² er ikke medregnet i boligens areal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Åpen fundamentering/pilarer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere rapport at det ble foretatt en oppgradering av boligens drenering i ca 1996, rundt inngangsparti og bakvegg på boligen. Rundt boligen for øvrig er det ikke drenering.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
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?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Det registreres stedvis grunnmursplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er registrert fuktpåvirkning på treverk i kontakt med mur i kjeller. Målt fuktinnhold er ca. 18 vektprosent, noe som indikerer forhøyet fuktighet og risiko for sopp- eller råteutvikling ved langvarig belastning. Forholdet kan skyldes sviktende eller manglende drenering og bør undersøkes nærmere. Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. En ytterligere kontroll av påviste fuktindikasjoner i kjeller må utføres for å klarlegge skadeårsak og eventuelt skadeomfang før man velger utbedringsmåte. Kostnadsoverslaget gjelder kun for undersøkelser av skadeomfang og utbedringsmetoder. En oppgradering av utvendig drenering/fuktsikring må påregnes med bakgrunn i alder.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller, Søyer/pilarer (åpen fundamentering)
Boligen er oppført på en kombinasjon av støpt plate på mark, gråsteinsmur som er pusset innvendig og utvendig samt på pilarer.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-1	
På synlige deler av grunnmur og fritt eksponerte murflater i boder ble det ikke registrert tegn til sprekker eller skader på befaringsdagen som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur av naturstein ved boligens inngangsparti.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	
TG-1	
Ingen vesentlige avvik registreres.	

6.4 Rom under terreng

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

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

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

En utvidet kontroll av utforede vegger og tilliggende konstruksjoner i kjeller anbefales for å avdekke omfanget av eventuelle skader veggkonstruksjonen om tilliggende konstruksjoner. Prisestimatet er kun for undersøkelse av skadeomfang. Prisen må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker for å utbedre eventuelle skader i veggen. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utvidet kontroll av utforede vegger og tilliggende konstruksjoner i kjeller anbefales for å avdekke omfanget av eventuelle skader veggkonstruksjonen om tilliggende konstruksjoner.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse

Terrassen er etablert i tre med stålsøyler og betongfundament ført ned i bakken.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrassen ble etablert i 2020.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

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

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

Det registreres noe svikt i terrassegulvet, dette kommer trolig av litt langt spenn mellom opplagringspunktet for gulvåser. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Luftverranda

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det registreres råteskader i rekkverket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskadet trevirke må skiftes.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i hovedsak fra 1995/96, vindu på ett soverom 2.etasje fra 2016.	
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-2
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det anmerkes at enkelte steder tetter museklosser mellom over bord og under bord slik at tilstrekkelig ventilering på utvendig kledning ikke oppnås. Dette er ugunstig da eventuell fukt som kan oppstå i veggen pga inndriv av nedbør og eventuell kondensering, får sen uttørring med påfølgende fare for fuktskade i veggen. Det ble ikke observert tegn til svikt på befaringsdagen. Det mangler stedvis bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjonen. Etter visuelle observasjoner og stikkprøvekontroll fra bakkenivå ble det ikke registrert tegn til sopp eller råte på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling må påregnes.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
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?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Ved besiktigelse på loftet fra luke ble det registrert muselort. Det registreres også at mus/fugl har spist/gnagd på både isolasjon og vindsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak med å tette/begrense muligheten til at mus og fugl kan komme seg inn på loftet anbefales (manglende musebånd på ytterkledning).
Utbedre skader etter mus/fugl.

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 Takteking

Type teking

Metallplater

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det opplyses i tidligere rapport at utvendig takteking ble etablert i 1995/96.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
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?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Ikke utover normal aldringsslitasje. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En oppgradering av taktekkingen på sikt må påregnes pga alder.	

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 etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger. Deler av taket mangler snøfangere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet, der dette mangler.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

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

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken fra 2016 fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Avtrekk

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

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det foreligger ikke tegninger av denne boligen i kommunepakken som er tilsendt fra kommunalt arkiv	
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?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Det anbefales å ta kontakt med byggesakskontoret for en uttalelse. Tiltak vurderes deretter.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Rommet mangler ventilerings. TG 3 er satt pga manglende ventilasjon på rommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilerings	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.19 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige deler av avløpsrør er av plast og går til egn privat septikk.	
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
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler er oppgradert i senere tid, men på ukjent tidspunkt.	
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
Vannrør fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.	
TG 2 er satt pga vannledninger har nådd halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.22 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
Ukjent hva som er gjort av tidligere eier.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke utført service på anlegget.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral**TG-2**

Ved inspisering av utvendig del på varmepumpa registreres det at det mangler stedvis isolasjon på rør som går ut/inn fra pumpa.

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.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2016

Størrelse	
ca 190 l	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder er plassert i rom med sluk. Ingen synlige tegn på skader på befaringsdagen.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Foruten mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken har oppholdsrom naturlig ventilering vi spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.	

6.26 Våtrom: Bad 2.etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert av tidligere eier i 2016.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet er forholdsvis flatt med lokalt fall i nedsenket dusjsone. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. TG 2 er satt pga at fallforhold utenfor dusjsone er mindre enn kravet på 1:100 samt at det mangler god sikring for lekkasjevann ved dør.	
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?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Baderommets tettesjikt vurderes å fungere som tiltenkt	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene 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 ventiler	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
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Øvrig: Bad kjeller

Beskrivelse	
I følge tidligere rapport skal badet være fra ca 1995. Badet har flis på gulv og flis på vegger. Det er utstyrt med servant, klosett og badekar. Rommet har mekanisk avtrekksventil som er i åpning inn til vaskerom.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Badet fungerer med dagens bruk. Men det gjøres allikevel oppmerksom på at eldre bad ble ikke laget for å tåle så store påkjenninger som bad utsettes for nå, verken med hensyn til fuktbestandighet, vanntetthet eller ventilasjon. Selv om det på befaringdagen ikke ble påvist eller opplyst om lekkasjer fra badet, vil dette likevel kunne inntreffe ved en annen bruk av baderommet. Det ble ikke foretatt hulltaking i vegger fra tilstøtende rom pga konstruksjonsoppbygningen av vegger. Det ble ikke registrert tegn til fukt på badet på befaringdagen, men det registreres sprekker og riss i fliser på gulv. TG 2 er satt pga alder og påviste forhold med sprekker og riss i fliser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innstallering av dusjkabinett anbefales i påvente av en oppgradering av badet.	

6.28 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse	
Vaskerommet har flis på gulv og malt panel og malt mur på vegger og er av eldre dato. Det er utstyrt med varmtvannsbereider, trykktank for vann og opplegg for vaskemaskin.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Rommet har en høy slitasjegrad og en oppgradering av rommet må påregnes på sikt.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

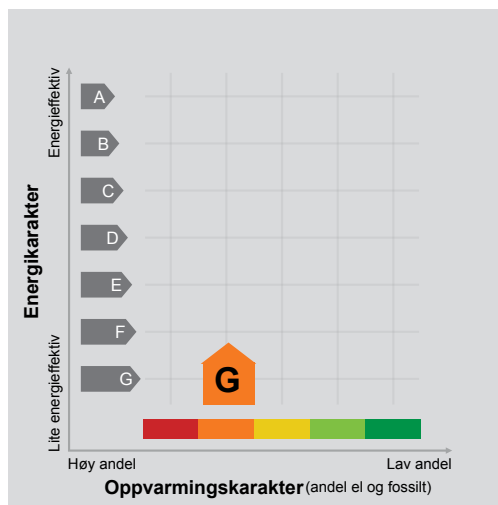
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Osvegen 160B
Postnummer	7057
Sted	JONSVATNET
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182121460
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-117982
Dato	10.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 23 963 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

23 963 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1953
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 154
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Trondheim

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	29	41	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	182121460	0	Tatt i bruk	Bolig	98	0	0	98

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7031540 Øst: 576754 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1953	15.02.2006	
EB-Endre bygningsdata	07.07.2022	07.07.2022	
EB-Endre bygningsdata	23.08.2022	23.08.2022	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	98	0	Kjøkken	1	1	Osvegen 160B	29	41	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	50	0	50

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	48	0	48

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Skjelpelmaker Kr 35.-

2137 48-
Strinda og Selbu sorenskriverensbed29
10-45Skjøte

Undertegnede Solf. Sklunaas, gjør herved
vitterlig aa ha solgt, likesom jeg herved
skjøter og overdrar til Arvid J. Ross en
parcel av min eiendom Nordre Reppe i
Strinda, g.m. 29, br. nr. 1. Parcellen som
er paa ca 13/9 m² betegnes som
"Einlien 2".

Kjøpesummen Kr. 640.- erkjennes mottat.
Kjøperen har rett til vann i hytteens nærhet.
Kostnadene ved skrivinga og tinglesninga
ar kjøbt betrestes av kjøperen.

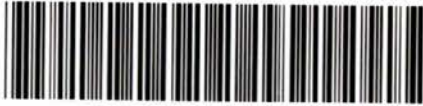
Reppe den 8/10-1945.

som Kjøper
Arvid J. Rosssom Selger
Solf. Sklunaas

Det attestnes at utstederen har
underskrevet kjøbt i vort nærvær og at
han er over 21 aar.

Olma Eggene Solf. Sklunaas
af 02.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): NINA MUNKEBYE	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 933949 Tinglyst: 12.10.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: SANDBAKKEN 16	
Postnummer: 7224 Poststed: MELHUS	
Fødselsnr./Org.nr. 270165 [redacted] Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn INGRID NIELSEN	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 30.03.58 [redacted]

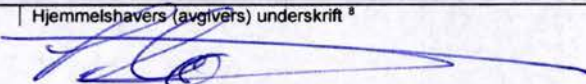
2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1601	TRONDHEIM	29	4		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr. Snr.
A	1601	TRONDHEIM	29	41	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		



Rett kopi bekreftes

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
VEIRETT / ADKOMSTRETT OVER G.NR. 29 B.NR. 41 FOR EIENDOMMEN G.NR. 29 B.NR. 41	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja	☐ Nei
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato 10.10.2016	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

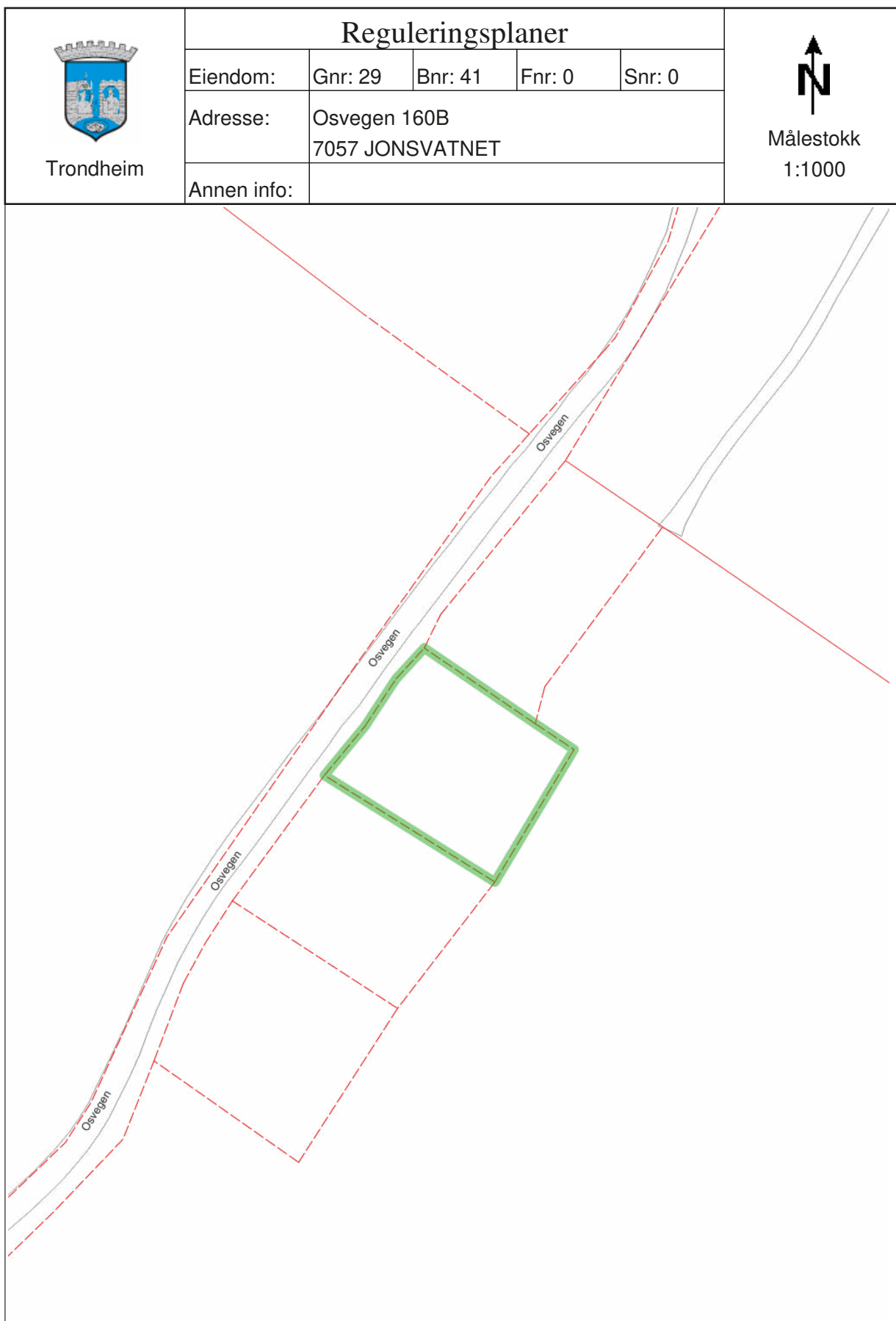
Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Utskrift

Side 1 av 1





Tegnforklaring



Eiendomsgrense god
nøyaktighet

Kommunalveg gatenavn .

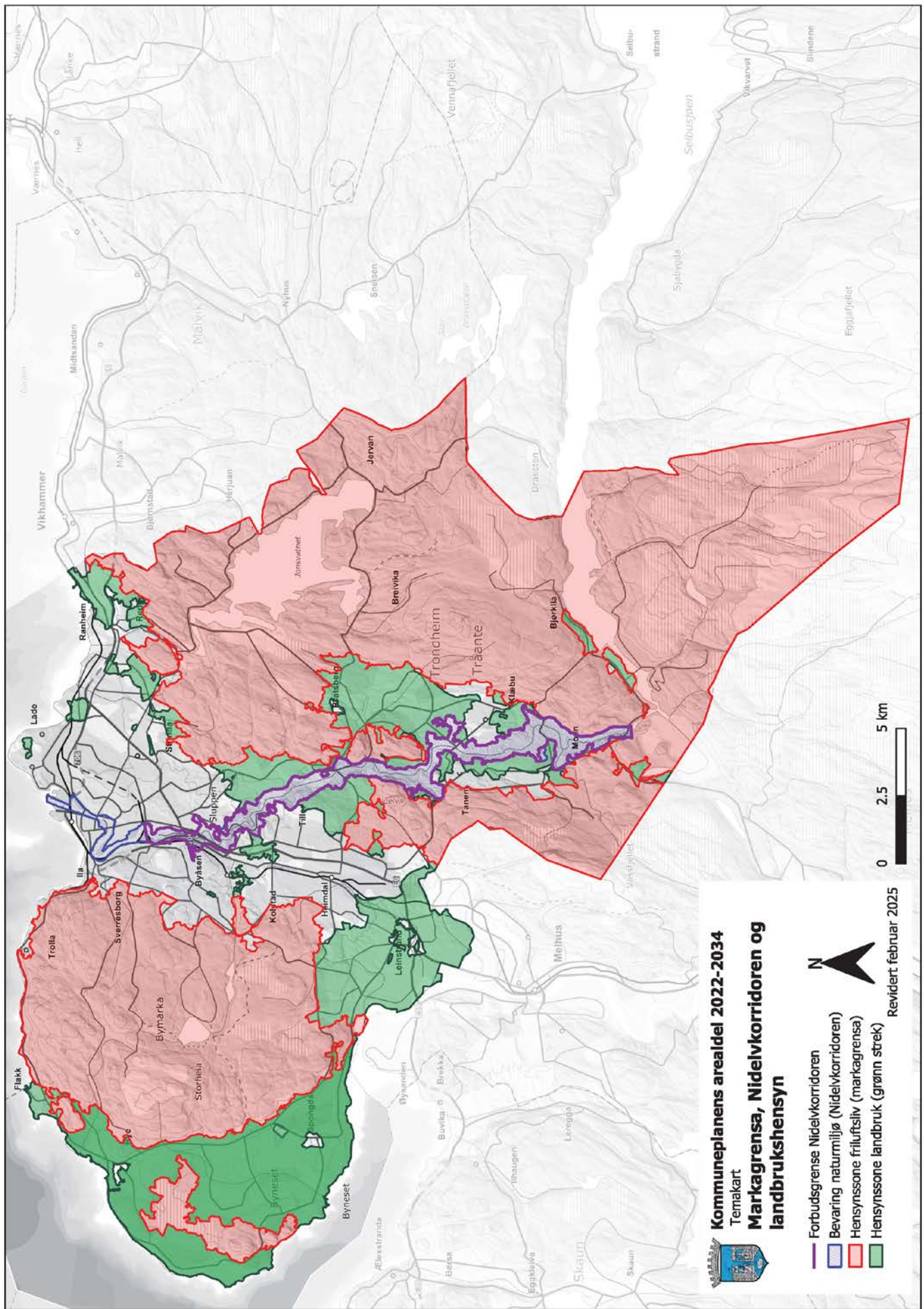


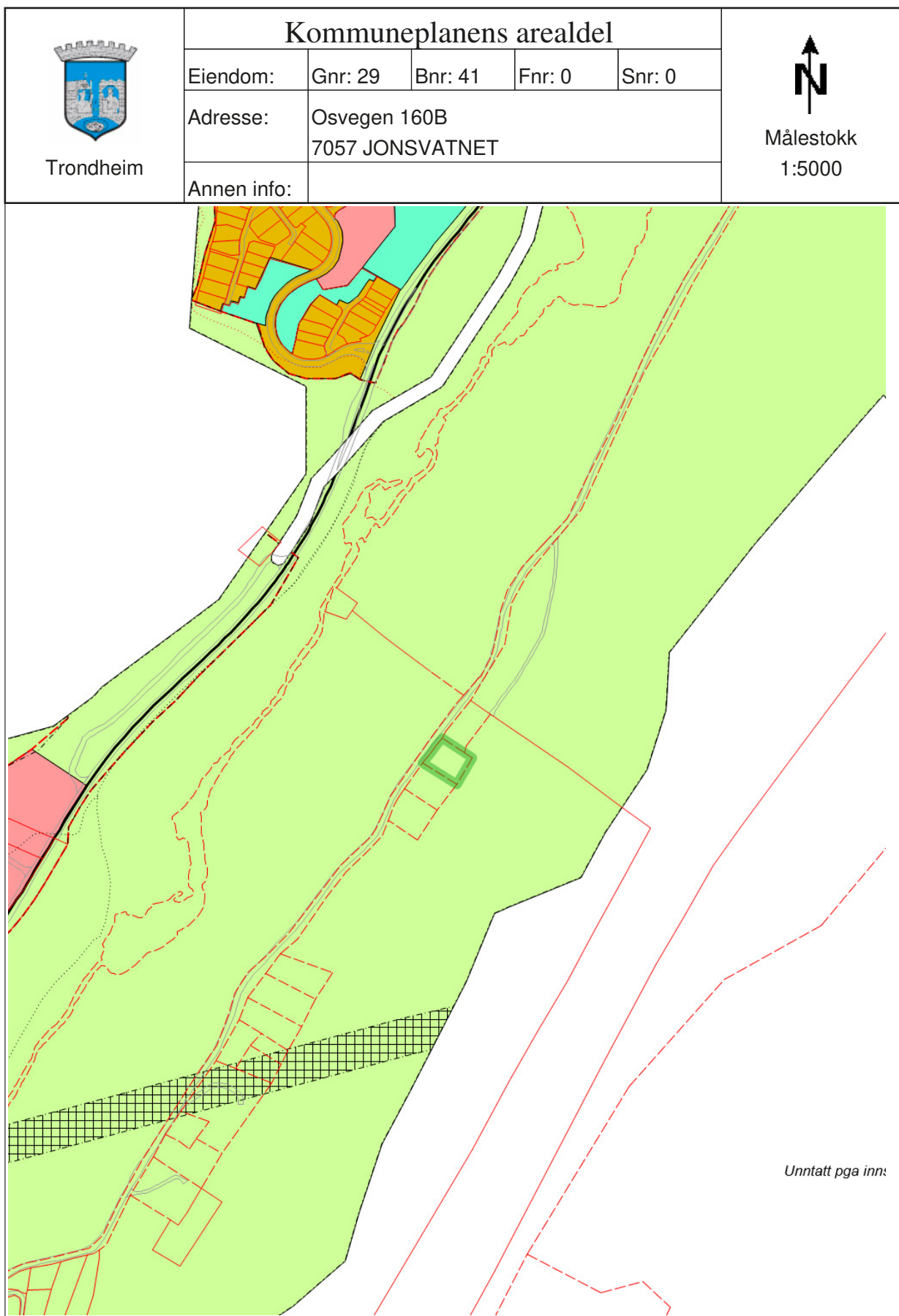
Eiendomsgrense dårlig
nøyaktighet

Privatveg gatenavn .



Veg





Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Veg		Område med innsigelse
	Nedslagsfelt drikkevann		Hensyn friluftsliv (marka)		Byggegrense - marka
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Hovedveg
	Båndlegging etter energiloven		Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Blå/grønnstruktur		LNFR		



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

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.



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 ikraftttredelse 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Osvegen 160B
7057 JONSVATNET

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 viderefremlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre