

Tonstadbrinken 255, 7091 TILLER

**Innholdsrik og pen enebolig
Garasje | To bad | Egen
kjellerinngang | Populært område
med nærhet til "alt"**



aktiv.



Eiendomsmeglerfullmektig

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 340 000,-

Omkostn.: Kr 134 85,-

Total ink omk.: Kr 5 474 850,-

Selger: Namo Gabriel Khalil
Zengana

Kawa Khalil Zengana

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1982

BRA-i/BRA Total 189/213 kvm

Tomtstr.: 326.4 m²

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 323, bnr. 1008

Oppdragsnr.: 1710250065

Velkommen til Tonstadbrinken 255!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Tonstadbrinken 255 - en pen og innholdsrik enebolig over tre plan. Beliggenheten er barnevennlig, naturnær og attraktiv, med nærhet til busstopp og populære turområder, samt kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og populære turområder. Et av Tillers mest populære boligområder! Bilen parkeres i en disponibel garasje i rekke, og gode solforhold nytes på en vestvendt terrasse.

Verdt å merke seg:

- Garasje
- Kort vei til metrobuss
- Populært og rolig område
- Kjelleretasje med egen inngang
- 2 bad samt praktisk separat toalettrom
- 3 gode soverom, ett med egen balkong
- Nærhet til "alt" en barnefamilie trenger i hverdagen
- Moderne og velutstyrt kjøkken i hovedetasjen fra 201x

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	37
Egenerklæring	68
Planskisser	73
Energiattest	76
Vedtekter	77
Byggetegninger	79
Midlertidig brukstillatelse	95
Reguleringsforhold	96
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 189 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 213 m²

TBA: 21 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 82 m² - Kjøkken, kjellerstue, bad/vaskerom, gang, trapperom og bod.

1. etasje:

BRA-i: 69 m² - Stue, spisestue, kjøkken, toalett, gang, vindfang og bod.

2. etasje:

BRA-i: 38 m² - 3 soverom, bad og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

12 m² - Terrasse

2. etasje:

9 m² - Balkong

GARASJE OG UTVENDIG BOD

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje:

BRA-e: 24 m² - Garasje og utvendig bod.

Ikke målbare arealer

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 (BRA) som gir GUA (gulvareal).

2. etasje:

ALH: 11 m²

BRA: 38 m²

GUA: 49 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen disponerer garasje i felles garasjerekke på ca 20 m², og utvendig frittstående bod på ca 4 m². Garasje og utvendig frittstående bod er tatt med i boligens Bra-E (eksternt areal).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

326.4 m²

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Just Roar Dragsten

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Just Roar Dragsten opplyser om følgende byggemåte:

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Når jeg kjøpte boligen tilbake i 2023, var ene rommet i kjelleren fått sopp/råteskade. Dette er utbedret nå i ettertid med både drenering utvendig og totalrenovering innvendig.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Nytt toalett/wc ned i badet i kjeller. Gjort av fagfolk på dugnad.

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

Svar: Nei

2.2 - Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Bekrivelse: Kjøpte boligen med fuktskade ned i kjeller. Dette er utbedret med drenering. Gjort av fagfolk med kvittering.

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: Byttet hovedsikring og ny elbil stasjon.

Arbeid utført av: Skansen Elektro.

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, nevnt tidligere. Utført av Skansen Elektro.

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.

TG 2 - DRENERING

Oppsummering:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert toppliste på dreneringen samt at det mangler tildekking av utvendig isolering. TG 2 er satt pga manglende toppliste på drenering og tildekking av isolasjon.

Anbefalte tiltak:

Etablere toppliste og tildekke isolasjon.

TG 2 - GRUNNMUR OG FUNDAMENT

Oppsummering:

Ved en visuell kontroll av tilgjengelige deler av grunnmuren ble det stedvis påvist riss- og sprekkdannelser. Kontrollen ble noe begrenset da utvendige overflater i all hovedsak er skjult under bakkenivå og store deler av innvendige overflater er utført og

kledd med plater/panel.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang og årsak til dette. Tiltak fattes deretter.

TG 2 - ROM UNDER TERRENG

Oppsummering:

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår. Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig fra et objektivt synspunkt å gjøre oppmerksom på forholdet. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under fargrensen for utvikling av skader. Det bemerkes imidlertid at det er feil oppbygning på utforede konstruksjoner mot terreng. I utlektet vegg er det benyttet dampspærre i vegg. Dampspærre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. TG 2 er satt pga feil oppbygning av vegg samt at konstruksjonen er en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales og eventuelle tiltak må vurderes fortløpende

TG 2 - BALKONG 2. ETASJE

Oppsummering:

Konstruksjonen har behov for noe ekstraordinært vedlikehold.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandling må påregnes.

TG 2 - VINDUER OG DØRER I YTTERVEGG

Oppsummering:

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Vindu på kjøkken i kjeller er ikke ferdigstilt utvendig. TG 2 er satt pga alder på vinduer og terrassedører samt manglende ferdigstillelse rundt vindu i kjeller.

Anbefalte tiltak:

Utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes.

TG 2 - TAKVINDUER

Oppsummering:

Det registreres noe begynnende råte i vinduskarmen.

Anbefalte tiltak:

Skade i vindu må utbedres. Overflatebehandlinger må påregnes.

TG 2 - YTTERVEGGER

Oppsummering:

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette medfører stedvis redusert lufting. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Etter en visuell besiktigelse og stikk kontroll fra bakkenivå, ble det ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen. TG 2 er satt pga alder på kledningen.

Anbefalte tiltak:

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 2 - LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGGING)

Oppsummering:

Ved en visuell kontroll av kaldloft ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Det ble påvist tilfredsstillende ventilerings og det ble også påvist dampspærre, men det bemerkes at dampspærre ikke er tilfredsstillende utført rundt loftsluk. Videre bemerkes det ukjent utførelse på dampspærre i overgang mellom vegg- og takkonstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at store deler av konstruksjonen fremstår i lukket utførelse og kontrollen ble derfor noe begrenset. Det er foretatt en visuell inspeksjon av himlinger og ingen tegn til lekkasjer eller konsensproblemer ble observert.

Anbefalte tiltak:

Påviste avvik anbefales utbedret.

TG 2 - RENNER OG NEDLØP

Oppsummering:

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon. TG 2 er satt pga alder.

TG 2 - TAKTEKKING

Oppsummering:

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist noe mosegroing. Det er ikke registrert symptom på svekkelser på befaringsdagen. TG 2 er satt pga alder

TG 2 - TOALETTROM

Oppsummering:

Utover normal aldringsmessig bruksslitasje ble det påvist fuktskader i parkett.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

TG 2 - TRAPP

Oppsummering:

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist for store lysåpninger i rekkverk og mellom trinn.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler og opptrinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

TG 2 - AVLØPSRØR

Oppsummering:

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

TG 2 - VANNLEDNINGER

Oppsummering:

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

Anbefalte tiltak:

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

TG 2 - VARMESENTRAL

Oppsummering:

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

Anbefalte tiltak:

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

TG 2 - VENTILASJON

Oppsummering:

Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal. TG 2 er satt pga naturlig avtrekk på våtrom.

Anbefalte tiltak:

Mekanisk avtrekk på våtrom anbefales etablert.

TG 2 - BAD 2. ETASJE

Oppsummering av overflater:

TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm.

Anbefalte tiltak overflater:

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere utførelse i sluket. Det er ikke fuget mellom baderomsplater og bunnlist, noe som avviker fra monterings anvisninger. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

TG 2 - VASKEROM/BAD

Oppsummering av overflater:

Etabler toalett i 2024. Gulvet er tilnærmet flatt. Vannsikkerheten er forbedret ved forhøyet dørterskel. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm og bom i gulvflis.

Anbefalte tiltak overflater:

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak. Fortsatt bruk av dusjkabinett med tanke på fallforhold på gulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluk er plassert under dusjkabinett, kabinettet var vanskelig å flytte på, dermed er sluk ikke kontrollert. Rørføringer til dusjbatteri/ vannrør er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Våtromsplater er plassert helt ned til gulvet. Våtromsplater skal etableres i følge leggeanvisningen på en metallskinne ca 5 cm opp på vegg samt at det skal etableres en silikonfuge bak metall-skinna og mellom metall-skinna og

baderoms-plata.

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

TG 3 - UTSTYR PÅ TAK

Oppsummering:

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader:

Kr 10 000 - 50 000.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering i egen garasje i felles garasjerekke og på gruslagt gårdsplass i forkant av boligen.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

94089225

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og varmepumpe.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 490 000

Kommunale avgifter

Kr 28 380

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Årsbeløp for kommunale avgifter er beregnet med utgangspunkt i faktura for april som var på kr. 2 365,-. 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.

Formuesverdi primær

Kr 1 252 769

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 011 077

Formuesverdi sekundær år

2023

Årlig velavgift

Kr 3 100

Velforening

Med eiendommen følger det pliktig medlemsskap i Tonstadbrinken Velforening. Styret opplyser at årskontingenten for 2025 er fastsatt til kr 3 100.

Velforeningens formål er å forestå driften av felles arealer (lekeplasser, gangveier, parkeringsplasser o.l.), som eies av foreningen eller av festere som ideelt sameie.

Videre skal velforeningen forestå driften av fellesanlegg (f.eks. garasjer, grendehus, barnehager o.l.) som eies av foreningen eller av festerne som ideelt eller fysisk sameie.

Revidert regnskap for 2023 oppsummert:

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

Det er utarbeidet vedtekter for velforeningen som kan ses i salgsoppgaven.

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 323, bruksnummer 1008 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/323/1008:

10.07.1995 - Dokumentnr: 13030 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

10.07.1995 - Dokumentnr: 13030 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om felles vegg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim Kommune

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eiendommen den 21.12.1982. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det gjøres oppmerksom på at kjellerstue og kjøkken i kjeller opprinnelig er godkjent som disponibelt rom/hobbyrom. Bruksendringene er ikke omsøkt og godkjent av kommunen. 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.

Det er gitt tillatelse til mindre byggearbeid for nytt tak med takvindu, datert 19.04.1993. Videre er det gitt byggetillatelse til overbygg av kjellernedgang og trapperepos, datert 30.04.1996. I tillegg er det utstedt tillatelse til oppføring av felles garasjerekke på gnr. 3, bnr. 2 den 13.09.1983.

Det foreligger ikke ferdigattest for tiltakene. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Dette forutsetter at tiltakene er oppført i samsvar med gitte tillatelser.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei via private stikkveier som vedlikeholdes av området velforening.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan r13c, "Heimdalsbyen, Nordre boligkvadrant, datert 19.08.1980, og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. Det er igangsatt arbeid med reguleringsplan r20240045, "Torvmyra 4, Tonstad skole". Hensikten med reguleringsplanen er at Tonstad skole skal rehabiliteres og utvides, samt at det skal bygges en flerbrukshall/idrettshall. Tonstad skole skal gå

fra å være en barne- og ungdomsskole til å bli en ren barneskole for 700 elever. Ta kontakt med Trondheim kommune ved spørsmål om planarbeidet.

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

5 340 000 (Prisantydning)

Omkostninger

133 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

134 850 (Omkostninger totalt)

150 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

153 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 474 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 490 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 493 550 (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 134 850

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 0,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 1 990 pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. 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

20.06.2025





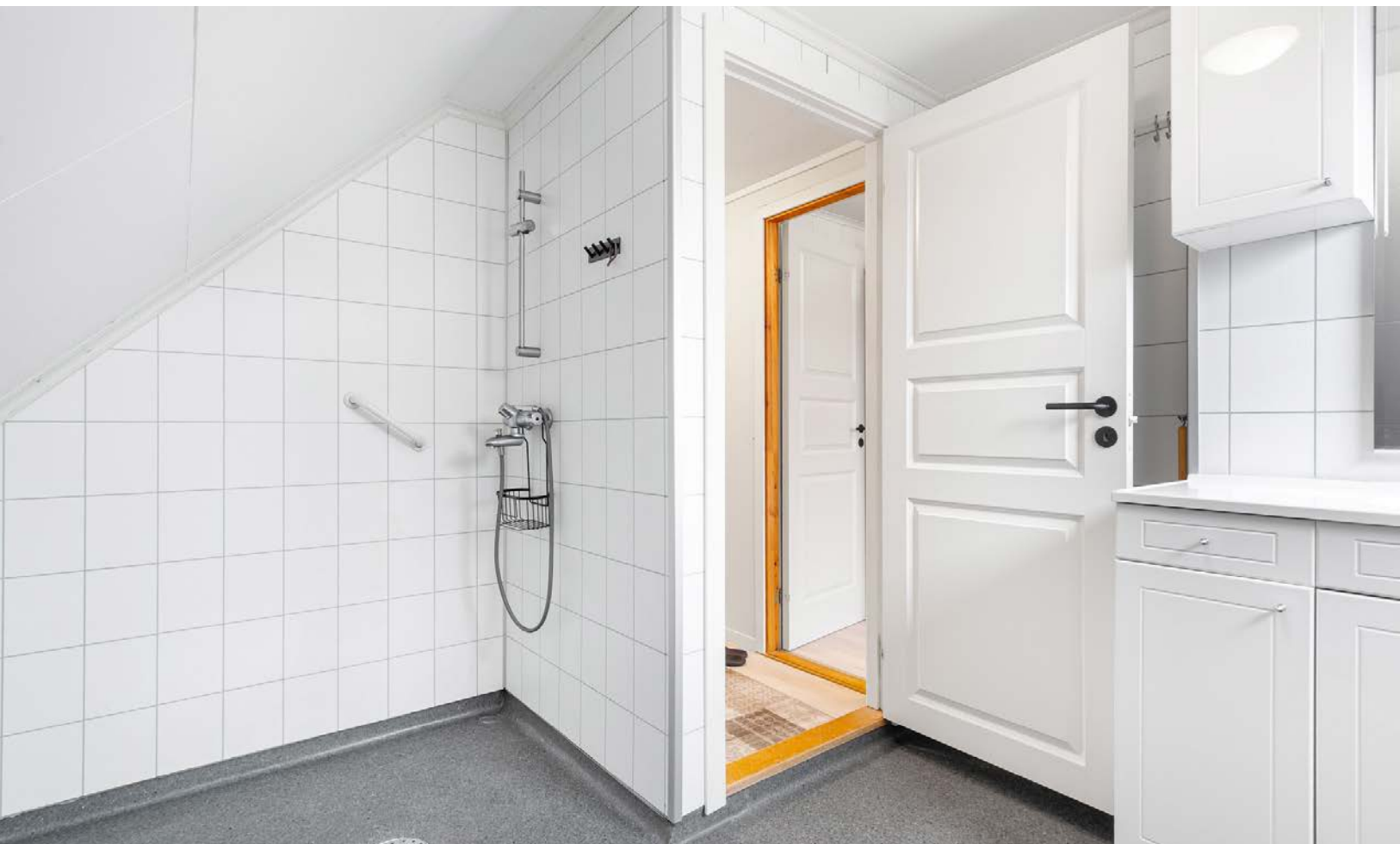


























Vedlegg

Nabolagsprofil

Tonstadbrinken 255

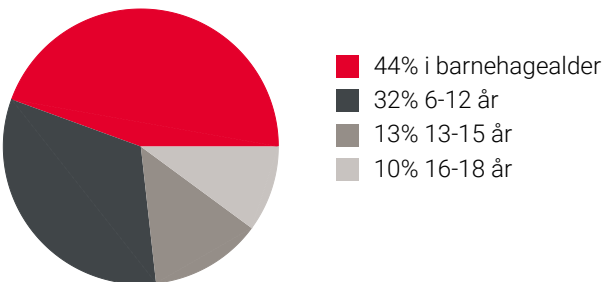
Offentlig transport

🚍 Torvmyra	7 min 🚶
Linje 15, 16, 45, 51, 111	0.5 km
🚍 Selsbakk	6 min 🚶
Linje R60	3.2 km
🚍 Trondheim S	14 min 🚶
Linje F6, F7, R60, R70, R71	10.6 km
✈ Trondheim Værnes	33 min 🚶

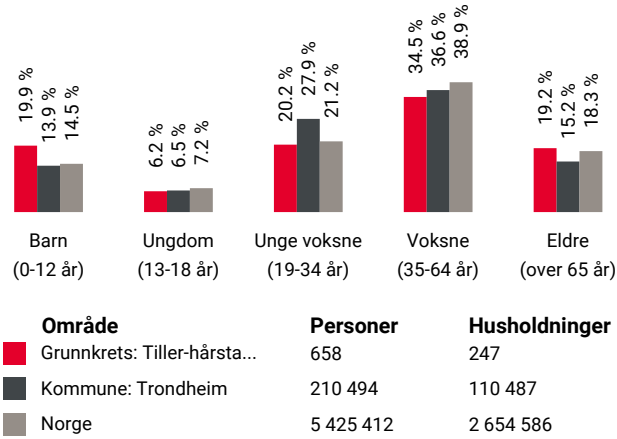
Skoler

Tonstad skole (1-10 kl.)	6 min 🚶
493 elever, 25 klasser	0.4 km
Rosten skole (1-10 kl.)	14 min 🚶
414 elever, 31 klasser	1 km
Sjetne skole (1-10 kl.)	16 min 🚶
477 elever, 28 klasser	1.2 km
Okstad skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
207 elever, 13 klasser	2.8 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	10 min 🚶
174 elever, 7 klasser	0.7 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	12 min 🚶
480 elever	0.9 km
Tiller videregående skole	17 min 🚶
580 elever, 30 klasser	1.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

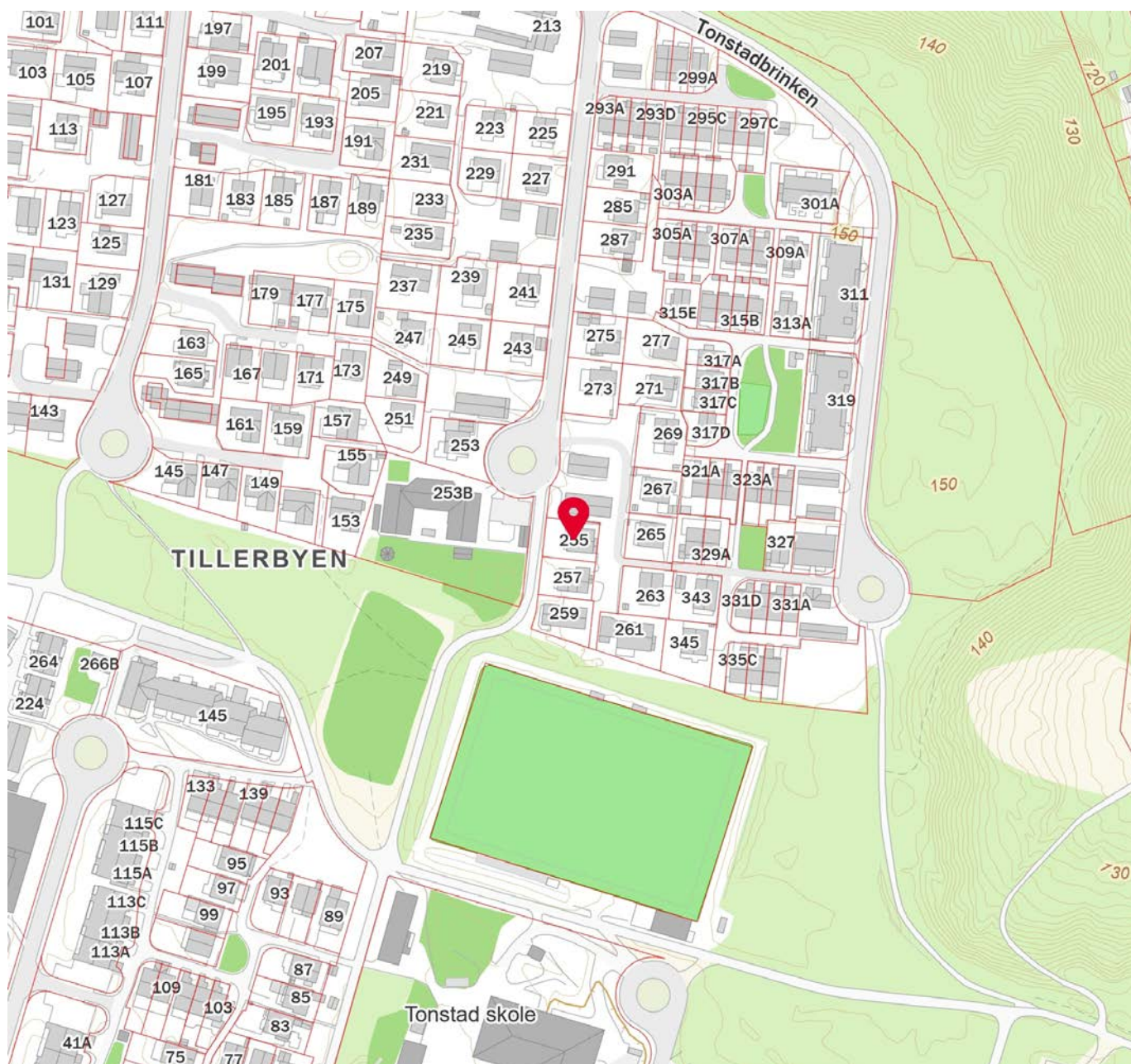
Brinken barnehage (1-5 år)	1 min 🚶
50 barn	0.1 km
Tonstad barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
59 barn	0.4 km
Moltmyra barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
74 barn	0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Tonstad	7 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.5 km
Coop Obs City Syd	15 min 🚶

Sport

🏀 Tonstad skole	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km
🏀 Kristen v.g.skole - gymsal	12 min 🚶
Aktivitetshall	0.9 km
🏊 Mudo Heimdal	17 min 🚶
🏊 Impulse Treningssenter Trekanten	21 min 🚶



Tonstadbrinken 255 7091 TILLER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1982

BRA: 189 m²

BRA-i: 189 m²

Samlet vurdering

TG-0

9

TG-1

7

TG-2

22

TG-3

1

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/28936>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert topplst på dreneringen samt at det mangler tildekking av utvendig isolering.

TG 2 er satt pga manglende topplst på drenering og tildekking av isolasjon.

Anbefalte tiltak

Etablere topplst og tildekke isolasjon.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Ved en visuell kontroll av tilgjengelige deler av grunnmuren ble det stedvis påvist riss- og sprekkdannelser. Kontrollen ble noe begrenset da utvendige overflater i all hovedsak er skjult under bakkenivå og store deler av innvendige overflater er utforet og kledd med plater/panel.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang og årsak til dette. Tiltak fattes deretter.

Rom under terreng

Oppsummering

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår. Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig fra et objektivt synspunkt å gjøre oppmerksom på forholdet.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det bemerkes imidlertid at det er feil oppbygning på utforede konstruksjoner mot terreng. I utlektet vegg er det benyttet dampsperre i vegg. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

TG 2 er satt pga feil oppbygning av vegg samt at konstruksjonen er en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn anbefales og eventuelle tiltak må vurderes fortløpende.

Balkong, terrasse, platting: Balkong 2.etasje.

Oppsummering

Konstruksjonen har behov for noe ekstraordinært vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører: i yttervegg

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. TG 2 er satt pga alder på vinduer og terrassedører.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes.

Vinduer og dører: Takvinduer

Oppsummering

Det registreres noe begynnende råte i vinduskarmen.

Anbefalte tiltak

Skade i vindu må utbedres.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette medfører stedvis redusert lufting. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Etter en visuell besiktigelse og stikk kontroll fra bakkenivå, ble det ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen. TG 2 er satt pga alder på kledningen.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Ved en visuell kontroll av kaldloft ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Det ble påvist tilfredsstillende ventilering og det ble også påvist dampspærre, men det bemerkes at dampspærre ikke er tilfredsstillende utført rundt loftsluk. Videre bemerkes det ukjent utførelse på dampspærre i overgang mellom vegg- og takkonstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på at store deler av konstruksjonen fremstår i lukket utførelse og kontrollen ble derfor noe begrenset. Det er foretatt en visuell inspeksjon av himlinger og ingen tegn til lekkasjer eller konsensproblemer ble observert.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon. Tg 2 er satt pga alder.

Taktekking

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist noe mosegroing. Det er ikke registrert symptom på svekkelser på befaringsdagen. TG 2 er satt pga alder.

Toalettrom

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig bruksslitasje ble det påvist fuktskader i parkett

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist for store lysåpninger i rekkverk og mellom trinn.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler og opptrinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal. TG 2 er satt pga naturlig avtrekk på våtrom.

Anbefalte tiltak

Mekanisk avtrekk på våtrom anbefales etablert.

Våtrom: Bad 2.etasje.

Oppsummering av overflater

TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere utførelse i sluket.

Det er ikke fuget mellom baderomsplater og bunnlist, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Vaskerom/bad

Oppsummering av overflater

Etabler toalett i 2024.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Vannsikkerheten er forbedret ved forhøyet dørterskel.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm og bom i gulvflis.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

Fortsatt bruk av dusjkabinett med tanke på fallforhold på gulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under dusjkabinett, kabinettet var vanskelig å flytte på, dermed er sluk ikke kontrollert.

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

Våtromsplater er plassert helt ned til gulvet. Våtromsplater skal etableres i følge leggearvisningen på en metallskinne ca 5 cm opp på vegg samt at det skal etableres en silikonefuge bak metall-skinna og mellom metal-skinna og baderoms-plata.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Lovlighet

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

Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.3.2025

Rapportdato
13.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: ZENGANA KAWA KHALIL
Navn: ZENGANA NAMO G KHALIL

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring datert 07.05.25

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: Tonstadbrinken 255, 7091 Tiller

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	323	Bruksnr:	1008	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Løilighetsnr:		
Byggeår:	1982					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er teknet med betongstein. 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 tilleggsmasjon. 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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Tonstadbrinken 255	189	189	0	0	21
Garasje og utvendig bod.	24	0	24	0	0
Totalt m²	213	189	24	0	21

Bygning: Tonstadbrinken 255

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	69	69	0	0	12
2. etasje	38	38	0	0	9
Kjeller	82	82	0	0	0
Totalt m²	189	189	0	0	21

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	49	38	11
Totalt m²	49	38	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	69	67	2	Stue, spisestue, kjøkken, toalett, gang, vindfang.	Bod
2. etasje	38	38	0	3 soverom, bad, gang.	
Kjeller	82	78	4	Kjøkken, kjellerstue, bad/vaskerom, gang, trapperom.	Bod
Totalt m²	189	183	6		

Bygning: Garasje og utvendig bod.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	24	0	24	0	0

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)

Boligen disponerer garasje i felles garasjerekke på ca 20m² og utvendig frittstående bod på ca 4m². Garasje og utvendig frittstående bod er tatt med i boligens Bra-e. (eksternt areal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering er oppgradert på 3 sider av boligen i 2024. Det ble samtidig etterisolert på 3 sider. Drenering mot nabo er ikke utbedret. Drenering mot nabo skal være oppgradert av tidligere eier en gang på 2000 tallet.	
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?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert topplist på dreneringen samt at det mangler tildekking av utvendig isolering. TG 2 er satt pga manglende topplist på drenering og tildekking av isolasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere topplist og tildekke isolasjon.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Byggegrunn av myrholdige masser.	
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Boligens grunnmur er oppført i støpt betong kombinert med lettklinkerblokker i pusset utførelse.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

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

Ved en visuell kontroll av tilgjengelige deler av grunnmuren ble det stedvis påvist riss- og sprekkdannelser. Kontrollen ble noe begrenset da utvendige overflater i all hovedsak er skjult under bakkenivå og store deler av innvendige overflater er utført og kledd med plater/panel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang og årsak til dette. Tiltak fattes deretter.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Deler av kjeller er oppgradert med nye plater på vegger og ny laminat på gulv.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

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

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår. Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig fra et objektivt synspunkt å gjøre oppmerksom på forholdet.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det bemerkes imidlertid at det er feil oppbygning på utforede konstruksjoner mot terreng. I utlektet vegg er det benyttet dampspærre i veggen. Dampspærre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

TG 2 er satt pga feil oppbygning av vegg samt at konstruksjonen er en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn anbefales og eventuelle tiltak må vurderes fortløpende.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Utvendig trapp ved inngangsparti.

Type	Annet
Trapp ved inngangsparti nyetablert i 2023.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-0	
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

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

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassegulv av ukjent alder, rekkverk fra 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2.etasje.

Type	Balkong
Det er etablert en balkong med utgang fra soverom i 2.etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Konstruksjonen har behov for noe ekstraordinært vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.7 Vinduer og dører: Inngangsdør

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Inngangsdør fra 2023.	
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-0
Ingen vesentlige avvik registreres.	

6.8 Vinduer og dører: i yttervegg

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass, terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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?	Ja
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 pga alder på vinduer og terrassedører.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes.	

6.9 Vinduer og dører: Takvinduer

Beskrivelse	
Takvinduer med to-lagsglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres noe begynnende råte i vinduskarmen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skade i vindu må utbedres.	
Overflatebehandlinger må påregnes.	

6.10 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

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?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette medfører stedvis redusert lufting. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Etter en visuell besiktigelse og stikk kontroll fra bakkenivå, ble det ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen. TG 2 er satt pga alder på kledningen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

6.11 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?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Ved en visuell kontroll av kaldtloft ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Det ble påvist tilfredsstillende ventilering og det ble også påvist dampspærre, men det bemerkes at dampspærre ikke er tilfredsstillende utført rundt loftsluk. Videre bemerkes det ukjent utførelse på dampspærre i overgang mellom vegg- og takkonstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at store deler av konstruksjonen fremstår i lukket utførelse og kontrollen ble derfor noe begrenset. Det er foretatt en visuell inspeksjon av himlinger og ingen tegn til lekkasjer eller konsensproblemer ble observert.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret.

6.12 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at renner og nedløp ble skiftet i 1994 av tidligere eier.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon. Tg 2 er satt pga alder.	

6.13 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	

6.14 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at boligens taktekking ble byttet i 1994 av tidligere eier.	
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

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist noe mosegroing.
Det er ikke registrert symptom på svekkelser på befaringsdagen.
TG 2 er satt pga alder.

6.15 Utstyr på tak

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

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

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
--	-----

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	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.

6.17 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?	Nei
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.	

6.18 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-0
Kjøkken fra 2023 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-0
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.19 Kjøkken: Kjeller

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-0**

Kjøkken fra 2025 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-0**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

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

Ja

Kjellerstue tilfredsstillers ikke krav til rom for varig opphold.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.21 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Ja

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-2**

Utover normal aldringsmessig bruksslitasje ble det påvist fuktskader i parkett

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.22 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist for store lysåpninger i rekkverk og mellom trinn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler og opptrinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.23 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.24 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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 er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
TG 2 er satt pga vannledninger har nådd halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder må det påregnes tiltak i tiden som kommer.	

6.25 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
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det foreligger samsvarserklæring på: Elektrotekniske installasjoner i forbindelse med renovering av kjøkken. Installasjon av varmekabler i VF og Gang, med termostater. Skifte av termostater på Bad 2 etg, vaskerom og kjellerstue. Installasjon i renovert kjellerstue med ny kurs til komfyr. Montering av ekstra stikkontakter og lys på eksisterende kurs. Det er gjennomført en elkontroll datert 08.03.25 uten avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.	

6.26 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe fra 2011 etablert av tidligere eier.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.27 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
Ca 300 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-0

6.28 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen ventileres med naturlig avtrekk via ventilere på vegger og vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal. TG 2 er satt pga naturlig avtrekk på våtrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mekanisk avtrekk på våtrom anbefales etablert.	

6.29 Våtrom: Bad 2.etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad fra 2013 av tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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
TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm.	
Anbefalte tiltak overflater	
Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere utførelse i sluket. Det er ikke fuget mellom baderomsplater og bunnlist, noe som avviker fra monterings anvisninger. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

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

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	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	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

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 gang.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.30 Våtrom: Vaskerom/bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye våtromspater på vegger i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

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

Oppsummering av overflater	TG-2
-----------------------------------	-------------

Etabler toalett i 2024.
 Gulvet er tilnærmet flatt.
 Vannsikkerheten er forbedret ved forhøyet dørterskel.
 Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
 TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm og bom i gulvflis.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.
 Fortsatt bruk av dusjkabinett med tanke på fallforhold på gulv.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
--	-------------

Sluk er plassert under dusjkabinett, kabinettet var vanskelig å flytte på, dermed er sluk ikke kontrollert.
 Rørføringer til dusjbatteri/ vannrør er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
 Våtromsplater er plassert helt ned til gulvet. Våtromsplater skal etableres i følge leggeanvisningen på en metallskinne ca 5 cm opp på vegg samt at det skal etableres en silikonfuge bak metall-skinna og mellom metal-skinna og baderoms-plata.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
--------------------------------------	-------------

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

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

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

6.31 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250065	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kawa Khalil Zengana	Namo Gabriel Khalil Zengana
Gateadresse	
Tonstadbrinken 255	
Poststed	Postnr
TILLER	7091
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	94089225

Document reference: 1710250065

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

Når jeg kjøpte boligen tilbake i 2023, var ene rommet i kjelleren fått sopp/råteskade. Dette er utbedret nå i ettertid med både drenering utvendig og totalrenovering innvendig.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt toalett/wc ned i badet i kjeller. Gjort av fagfolk på dugnad.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 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

Beskrivelse

Kjøpte boligen med fuktskade ned i kjeller. Dette er utbedret med drenering. Gjort av fagfolk med kvittering.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Byttet hovedsikring og ny elbil stasjon

Arbeid utført av

skansen elektro

Filer

[Samsvarserklæring.pdf](#)

[Rapport fra sluttkontroll.pdf](#)

- 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

Ja, nevnt tidligere. Utført av Skansen Elektro.

- 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

Nei

- 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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[kvittering drenering Tonstadbrinken 255.pdf](#)

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 1710250065

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kawa Zengana	651510b392b4fb325f03797 6ba4c7cb5443530da	07.05.2025 18:34:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

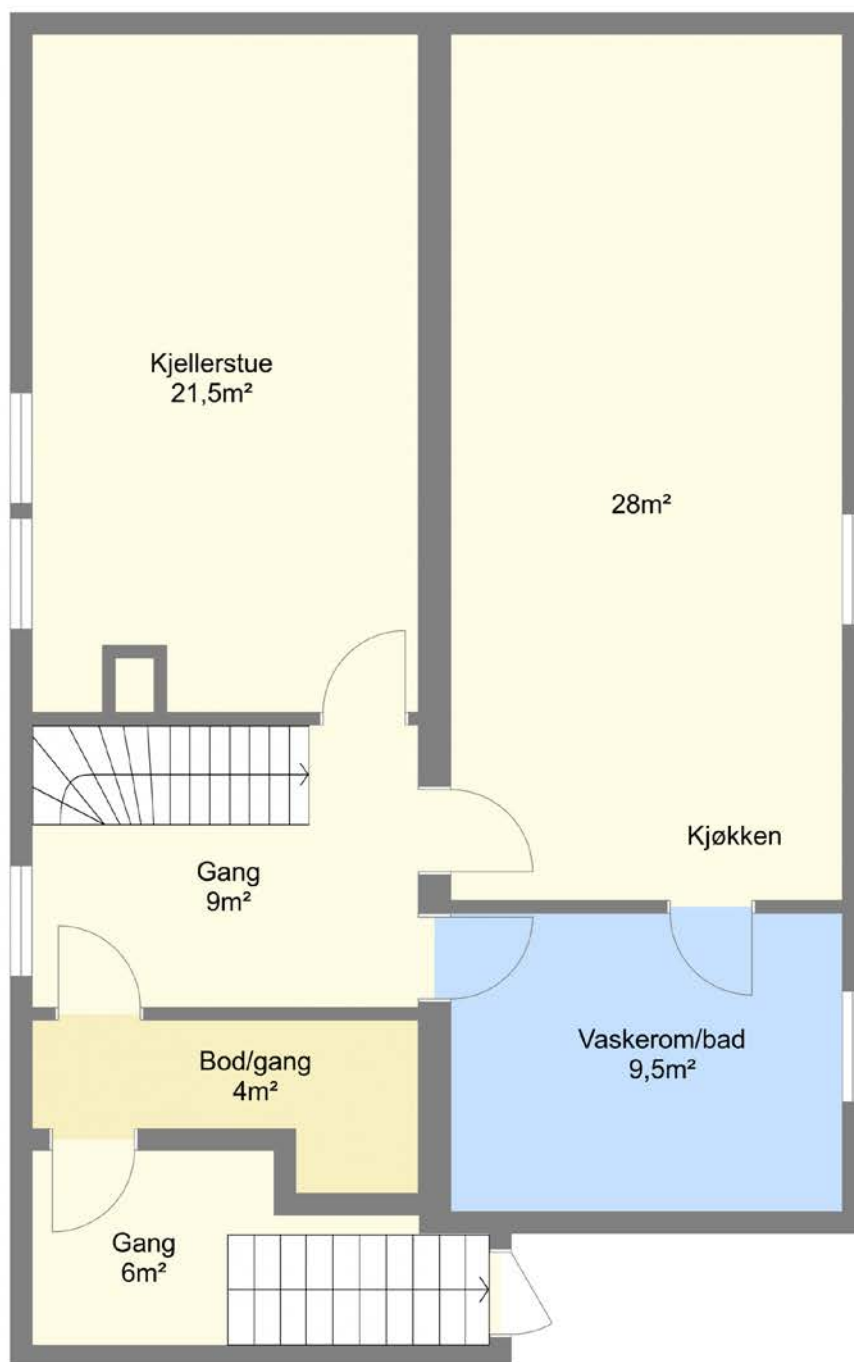
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Namo Gabriel Zengana	447b7d7501b1e258724b2f3 1d5a2af324998cd88	07.05.2025 18:37:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250065

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

Tonstadbrinken 255

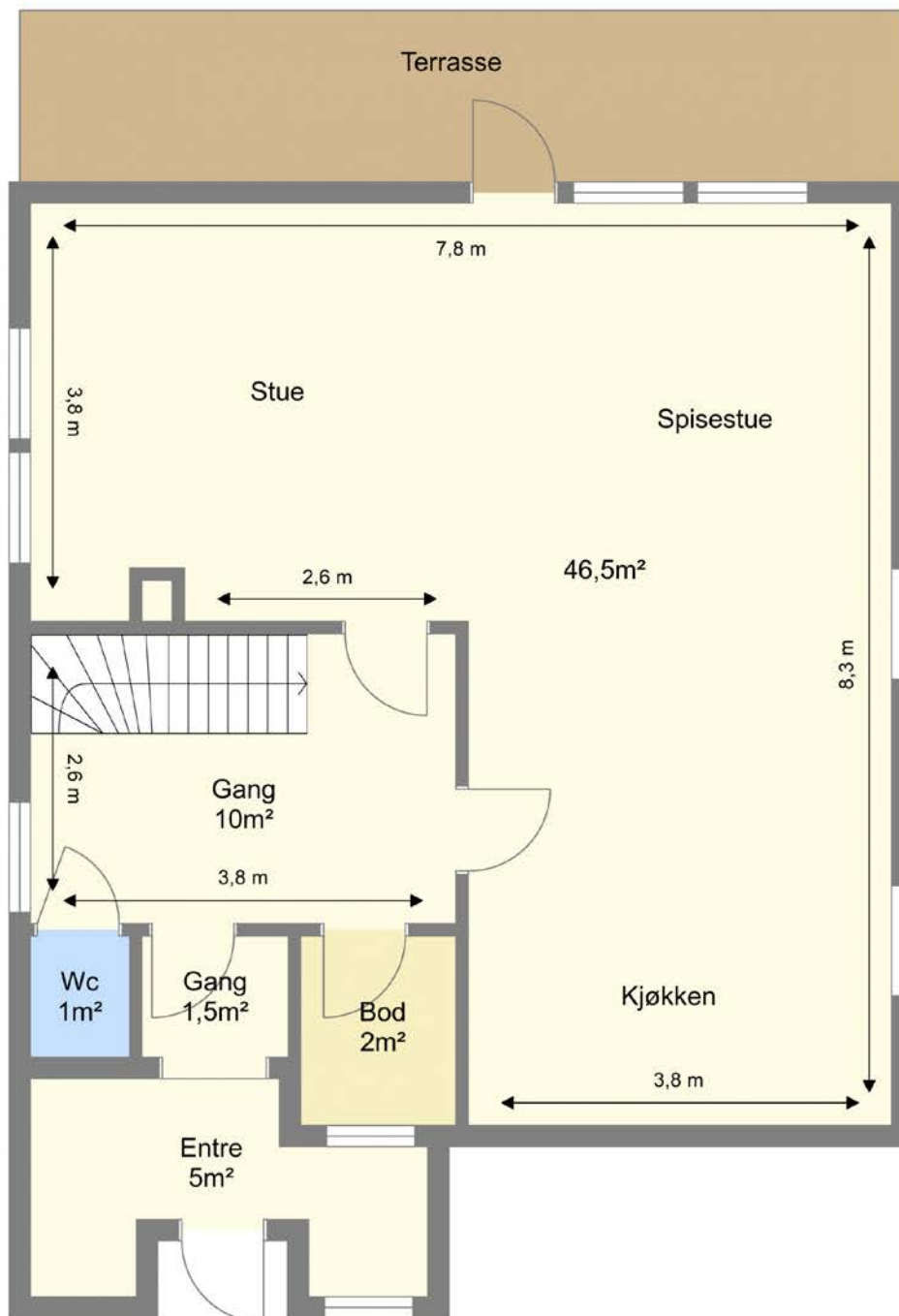
Kjeller



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.

Tonstadbrinken 255

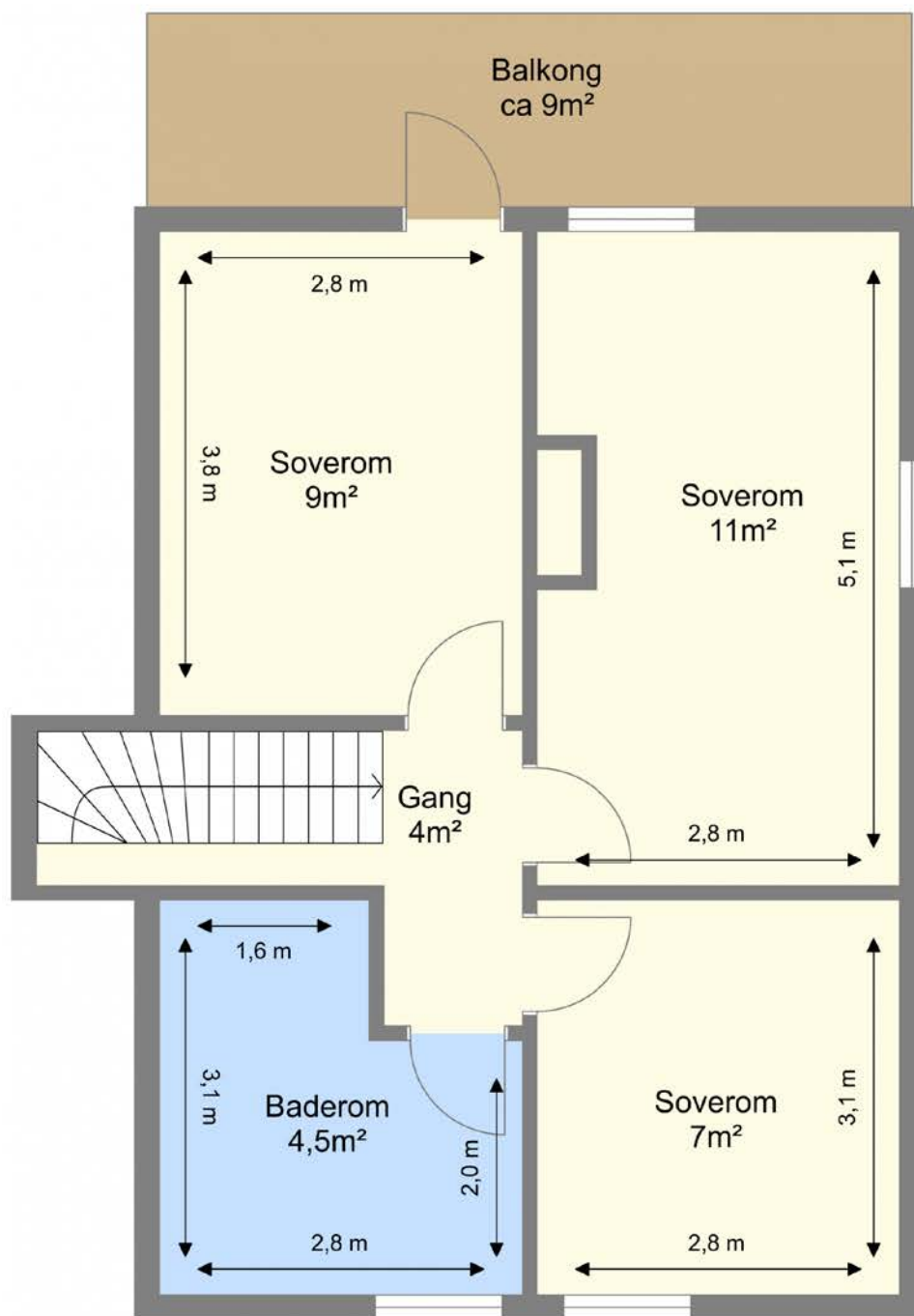
1. Etasje



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.

Tonstadbrinken 255

2. Etasje

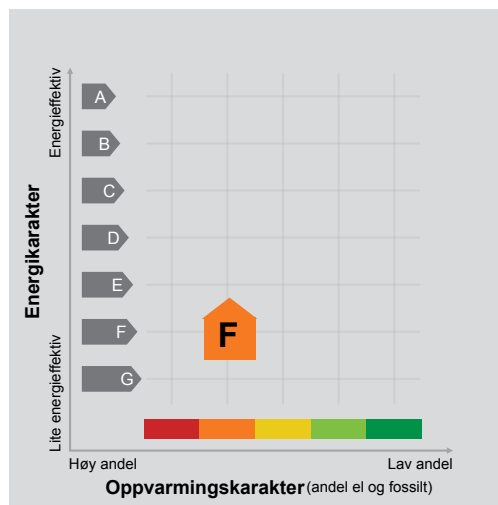


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Tonstadbrinken 255
Postnummer	7091
Sted	TILLER
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	323
Bruksnummer	1008
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182442992
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-97812
Dato	26.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER
FOR
TONSTADBRINKEN VELFORENING

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

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

FORMÅL:

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

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

MEDLEMMER

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

ÅRSMØTE

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

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

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

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

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

Godkjenning av innkalling

Valg av møteleder

Valg av referent, tellekorps og underskrift til protokoll

Årsberetning

Årsregnskap og revisjonsrapport

Budsjett

Valg av leder

Valg av styremedlemmer

Valg av 2 varamedlemmer til styret

Valg av revisorer

Valg av 1 vara for revisorene

Valg av valgkomite

Valg av 1 vara til valgkomiteen

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

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

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

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

Som egen post i årsmøteinnkallingen.

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

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

STYRE

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

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

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

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

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

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

MEDLEMSMØTE

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

ANNET

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

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

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

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

VEDTEKSENDRING/OPPLØSNING

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

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

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Holtmannsv. 1 - Tlf. 99 000

SVK

Bygn.rådets j.nr.

54

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Møtr.nr.	Tonstadbrinken 255	den 09.02.1982	Sak nr. B 225/82

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

Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Det henvises til generell byggesak B 149/82 for dette området, i egen mappe på Tonstadbrinken 219.

Byggemelding fra Mesterhus Trondheim A.L. på vegne av Bjarne Grytdal om oppføring av et 1 1/2 etasjes saltakshus med 45° takfall, samt 70 m² grunnareal.

Minste avstand til grense mot gangvei er 2 meter og mot nabogrense 4 meter.

I kjeller er det vaskerom, bod, disponible rom, samt utvendig nedgang i tillegg til intern trapp.

I 1. etasje er det vindfang, w.c., bod, kjøkken samt stue med utgang til overdekket terrasse.

I 2. etasje er det en liten gang, 3 soverom, bad/w.c., overdekket balkong samt bortstuvningsareal ved raft.

På grunn av det bratte takfall blir det et mulig bortstuvningsareal oppunder mønet.

Kjellervegger er utført med blokker av lettaggregatbetong og kjellergulv er støpt betong.

Yttervegger av tre med 15 cm. mineralullisolasjon og 3/2-lags vindu, asfaltimpregnerte trefiberplater og utlektet stående panel.

Takverket består av selvbærende takstoler med 20 cm. mineralullisolasjon og lufting under 18 mm endepløyd taktro.

Taktekking med shingel m/glassfiberstamme.

Pipe type Icopal P 4.

Vedtak:Ad. Situasjonskartet:

Tomta ansees byggeklar og det henvises til sak B 149/82.

Før byggetillatelse blir gitt skal tilknytningsavgift for vann og kloakk være innbetalt Trondheim kommune.

Ad. Byggemeldingen:

Byggemeldingen godkjennes.

Forøvrig må huset utføres i samsvar med gjeldende byggeforskrifter, bl.a. skal samtlige våte rom ventileres over tak og pipe med ildsteder skal ha lovlige avstander til treverk.

Husets varmeisolasjon og tetthet må tilfredsstillende byggeforskriftenes kap. 54.

Statiske beregninger må innsendes bygningskontrollen i 2 eksemplarer for godkjenning.

Huset må rekvireres utstukket ved bygningskontrollen.

Huset skal fargesettes i overensstemmelse med innsendt, godkjent og samlet fargeplan, kfr. B 149/82.

Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

KR

HOLTERMANN SV. 1 - TLF. 99 000

100

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.	Tonstadbrinken,	den 13.09.1983	Sak nr. B 1671/83

3. btr., gr. 2.

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

Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Byggemelding av 04.05.1983 fra Jan-Ivar Jensen på vegne av eierne av Tonstadbrinken 255-273+343+345 på oppføring av rekkegarasjer på grunn som eies av Tonstadbrinken, 3. btr., gr. 2.

Garasjerekkene skal oppføres i samsvar med reguleringsplanen, og skal oppføres av tre med takteking av takpapp.

Den først innsendte situasjonsplan ble oversendt plankontoret, som ved brev av 18.05.1983 foreslo en annen organisering av garasjer og parkering. I brev fra anleggs- og driftskontoret av 16.06.1983 påpekes at de planlagte garasjene vil komme i konflikt med eksisterende privat ledningsnett i grunnen.

I samråd med plankontoret og bygningskontrollen har søkeren utarbeidet en ny plan for garasjeplasseringen, slik at det unngås bygging over eller for nær offentlig og privat ledningsnett. Ny plan ble mottatt 30.08.1983. Planen er forevist plankontoret, som godkjenner den reviderte plasseringen.

Planen viser 2 garasjerekker, hver med 6 garasjeplasser. Hver garasje får en bod i bakkant. Hver rekke får bebygd areal ca. 129 m².

Rekkegarasjene er av samme type som er oppført for flere andre boliggrupper i boligområdet.

De 2 garasjerekkene er vist med innbyrdes avstand 7,0 meter. I følge byggeforskriftens kap. 26:1 må avstanden være min. 8,0 meter uten at det kreves spesielle tiltak for brannsikring. (tennvernende kledning).

Garasjene skal oppføres for de omkringliggende boligeiendommer, og nabovarsel er derfor ikke sendt.

Den sydligste garasjerekken er vist plassert 3,0 meter fra eiendomsgrense til boligeiendommen Tonstadbrinken 255. Dette krever skriftlig samtykke fra eier. Avstand til bolighuset må være min. 8,0 meter.

Vedtak:

Bygningssjefen godkjenner garasjeanlegget oppført i henhold til reviderte planer på følgende betingelser:

Før byggetillatelse blir gitt må det foreligge erklæring fra eier av Tonstadbrinken 255 med tillatelse til oppføring av garasjerekke nærmere eiendomsgrense enn 4,0 meter (bygningslovens § 70).

Avstand mellom garasjerekkene og til nærmeste bolighus må være min. 8,0 meter. Dersom rekkene skal oppføres med mindre innbyrdes avstand, stilles det krav til innvendig tennvernende

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

HOLTERMANN SV. 1 - TLF. 99 000

KR 2.

101

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 13.09.1983	Sak nr. B 1671/83

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

Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

kledning (byggeforskriftene kap. 26:1 og 38:43).

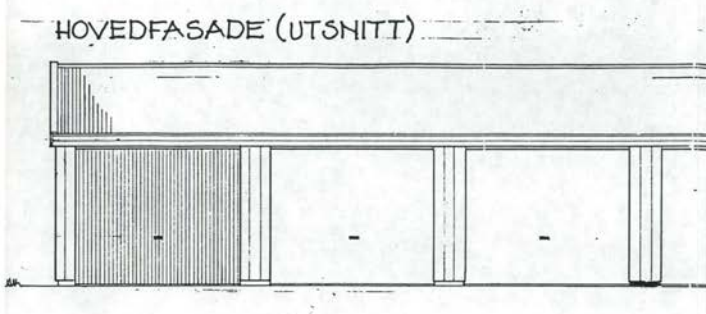
Dersom avstander endres i forhold til det den foreliggende situasjonsplan viser, må revidert plan sendes bygningskontrollen.

Garasjerekkene må få samme fargesetting, som må harmonere med om kringliggende bebyggelse.

Statiske beregninger av bærende konstruksjoner skal sendes i 2 eksemplarer til bygningskontrollen.

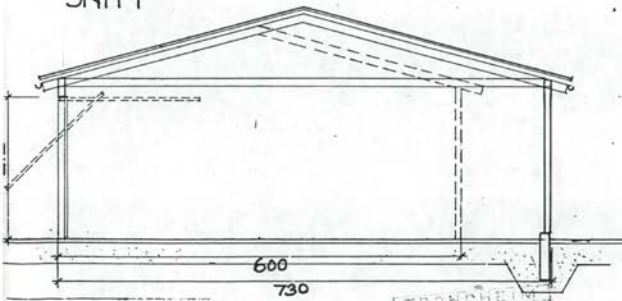
Utstikking skal rekvireres ved bygningskontrollen og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

HOVEDFASADE (UTSNITT)

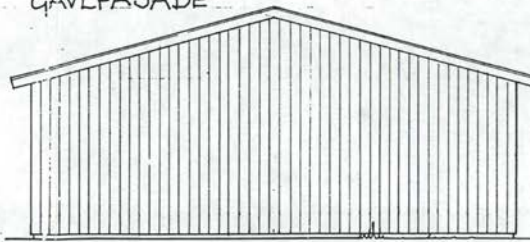


HOYDE PÅ 600 CM GARASJE

SNITT



GAVLFASADE



TRONDHEIM
13.08.83 • 01671
BYGNINGSRÅD

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
04 MAI 1983
JNR.
ARK. NR.



**TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET**

KOPI

**DELEGASJONSSAK
NR: DBK 0499/96**

Bjarne Grytdal
Tonstadbrinken 255
7075 TILLER

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/35832/1996
oppgis ved alle henvendelser

Dato
28.04.96

TONSTADBRINKEN 255, BYGGESØKNAD OM PÅBYGG BOLIG

Byggested: TONSTADBRINKEN 255 G.nr.: 323/1008
Byggherre: Bjarne Grytdal
Anmelder: Bjarne Grytdal

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Søknaden er mottatt 01.04.96.

Tegninger stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen.

Saken gjelder overbygg av kjellernedgang og trapperepos.

Det er ikke innkommet merknader fra berørte naboer innen merknadsfristens utløp.

Planene er ikke i strid med gjeldende regulering.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES

Tiltaket tillates gjennomført som omsøkt.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

B Når den formelle byggetillatelsen foreligger, og før arbeidet settes igang:

Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

C Som vilkår forøvrig gjelder:

Arbeidet skal utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

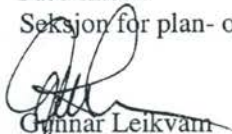
Det skal utarbeides statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittstående takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.. Dette materiale skal innsendes i to eksemplarer.

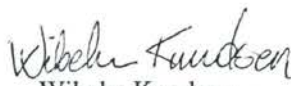
Når tiltaket er gjennomført, og før det tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker


Gunnar Leikvam
leder


Wibeke Knudsen
saksbehandler

vedlegg
%%%::: ...

Det bevitnes at utskriften av notaboka er riktig.
Byggesakskontoret

G. M. Tanem



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

BYGGETILLATELSE

Bjarne Grytdal
Tonstadbrinken 255
7075 TILLER

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/35832/1996
oppgis ved alle henvendelser

Dato
30.04.1996

BYGGHERRE: Bjarne Grytdal
BYGGESTED: TONSTADBRINKEN 255 G.NR: 323/1008
ARBEIDES ART: PÅBYGG
BYGGETS ART: BOLIG

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av Bygningsrådet/Byggesakskontoret
28.04.96 i sak nr.: DBK 0499/96.

Byggetillatelsen er ikke gyldig før eventuelle betingelser i vedtaket er oppfylt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen (vedtaket) er gitt, faller tillatelsen
bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, jf plan- og
bygningslovens § 96.

Bygningen, innretningen eller i tilfelle vedkommende del av den, må ikke brukes før
ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jf plan- og bygningslovens § 99.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne
tillatelse, jf plan- og bygningslovens § 93.

Byggesakskontoret foretar inspeksjon på vanlig måte.
Ønskes inspeksjon ut over dette må det avtales med Byggesakskontoret.

Med hilsen

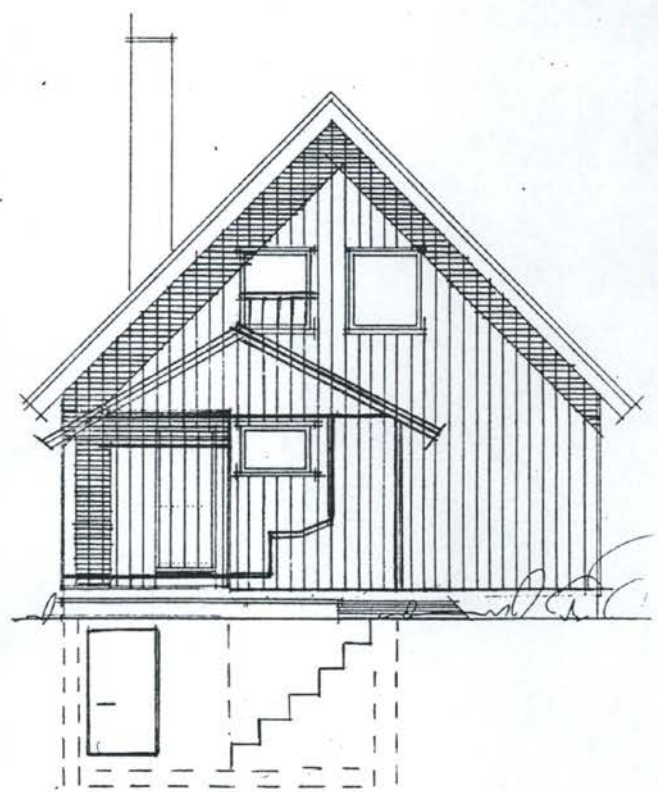
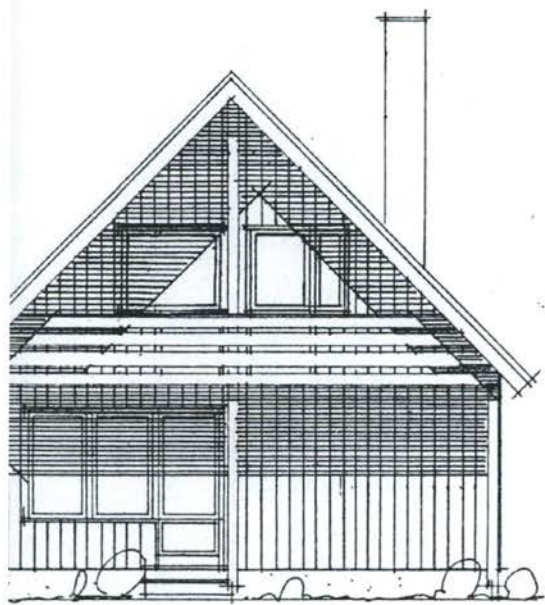
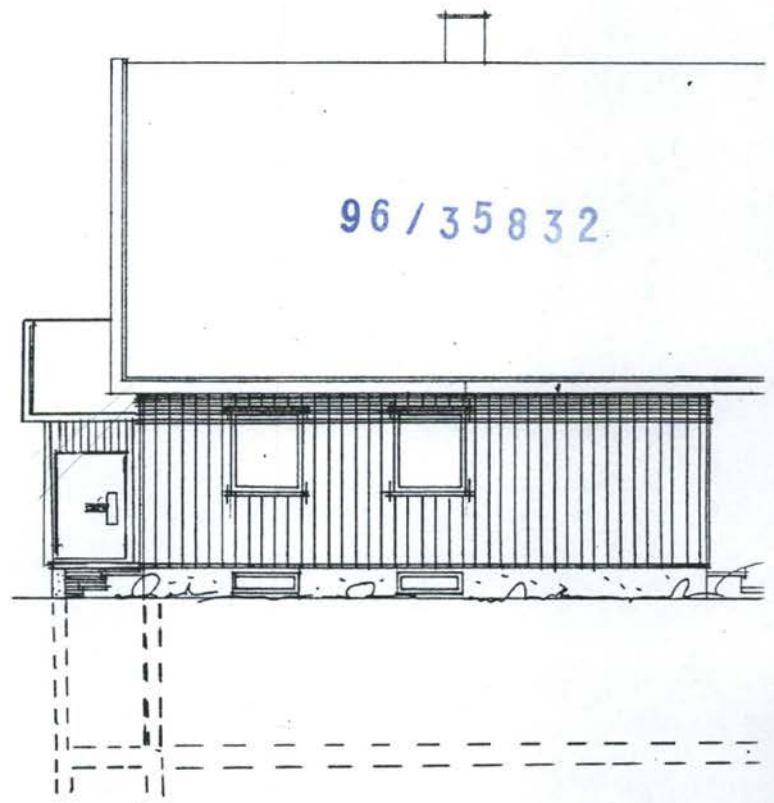
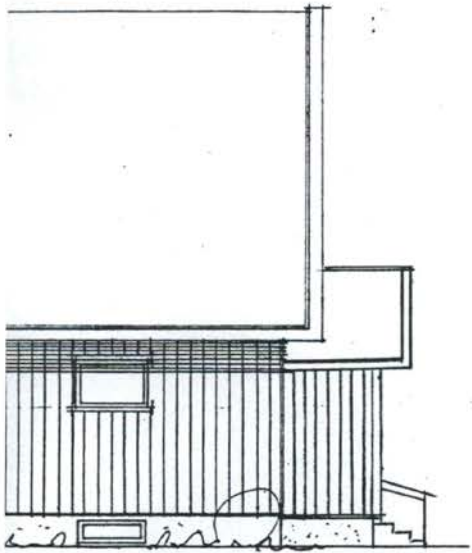
Kåre Rypdal
Kåre Rypdal
bygningssjef

G. M. Tanem

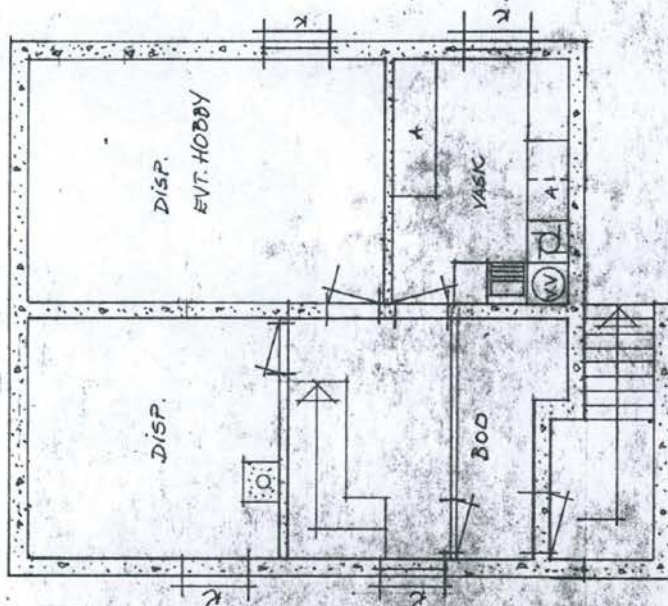
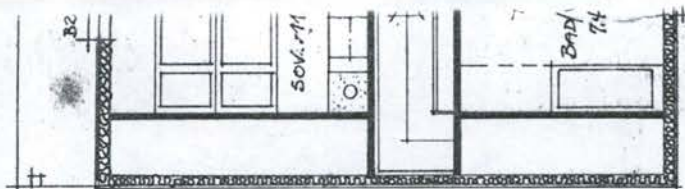
590

245 565

TØNSTADBRINKEN 255



TRONDHEIM KOMMUNE
AM JELING PUS/TVIKLING
Avt. 300
DU - 1 APR 1996
Seksj. 300
Reg. nr.
Journ. nr.



96/35832



TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Ava. BU	Saksj 300
- 1 APR 1996	
Reg. nr.	
Journ. nr.	

590

245

565

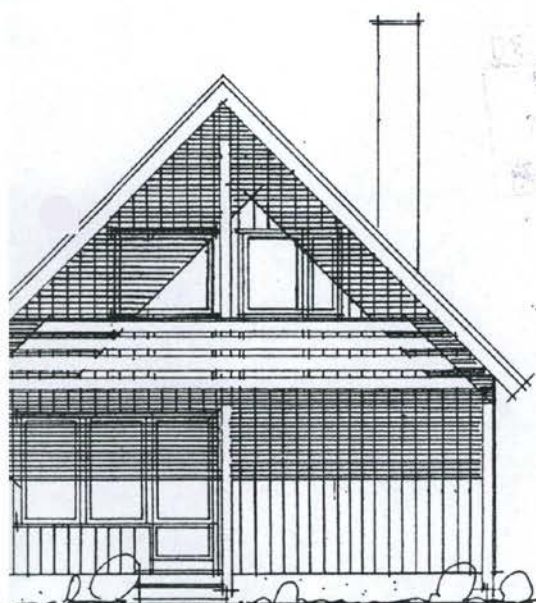
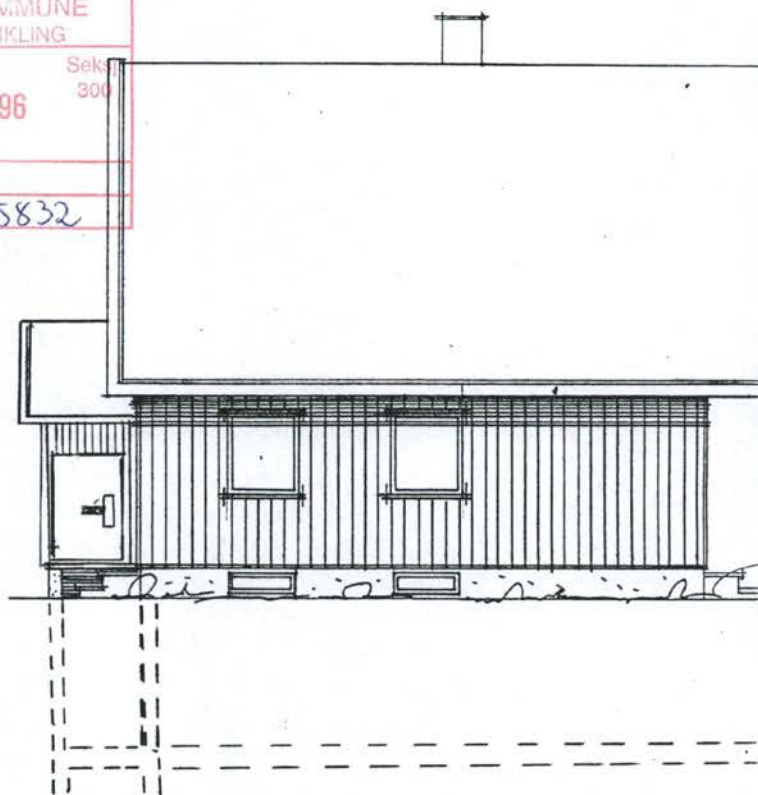
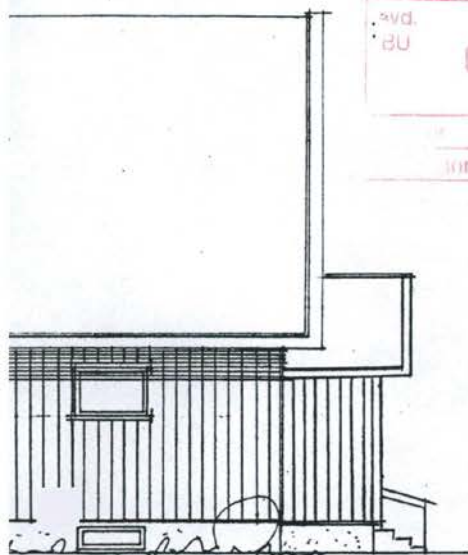
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

avd.
BU

Sekt.
300

02 APR 1996

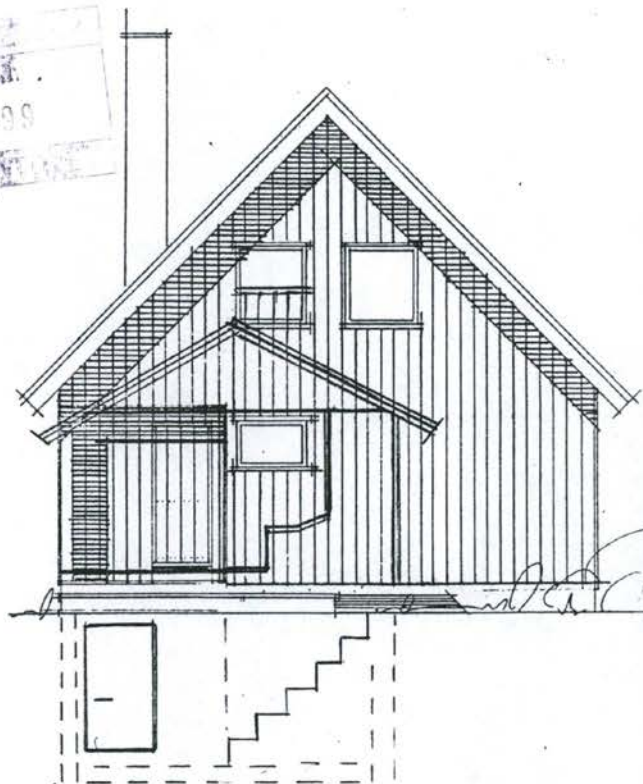
96/35832



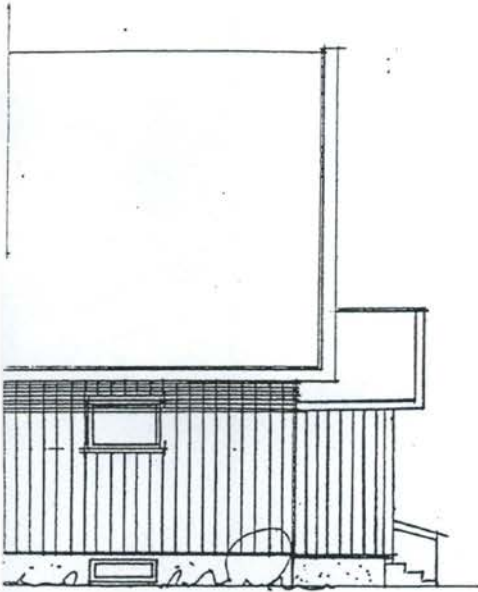
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

02 APR 1996

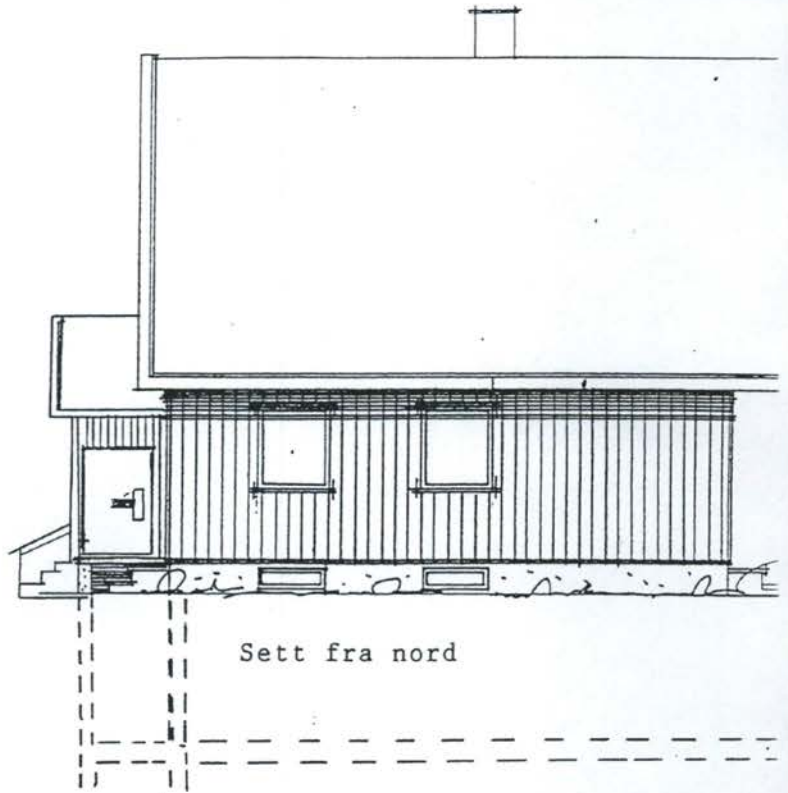
96/35832



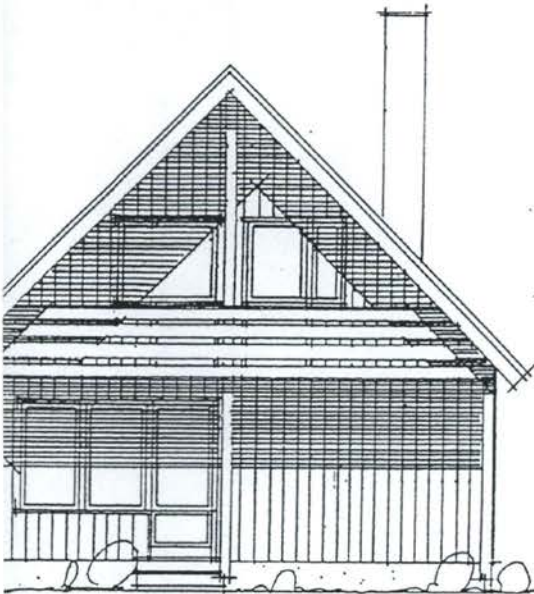
96/35832



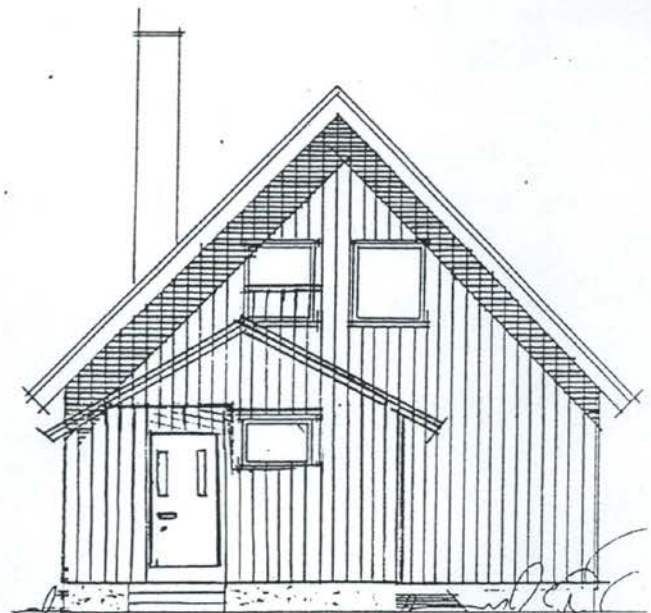
Sett fra syd



Sett fra nord

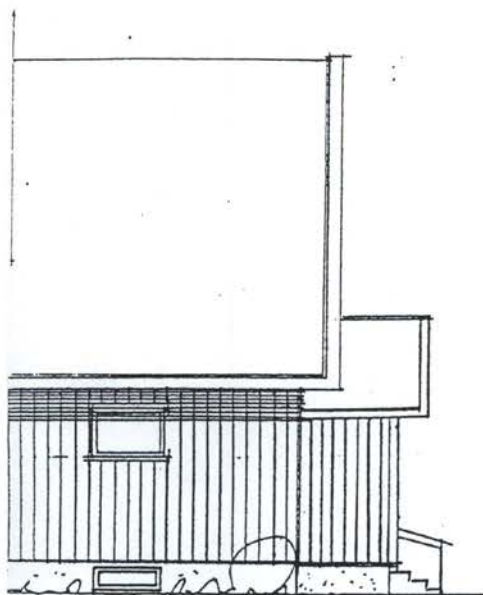


Sett fra vest

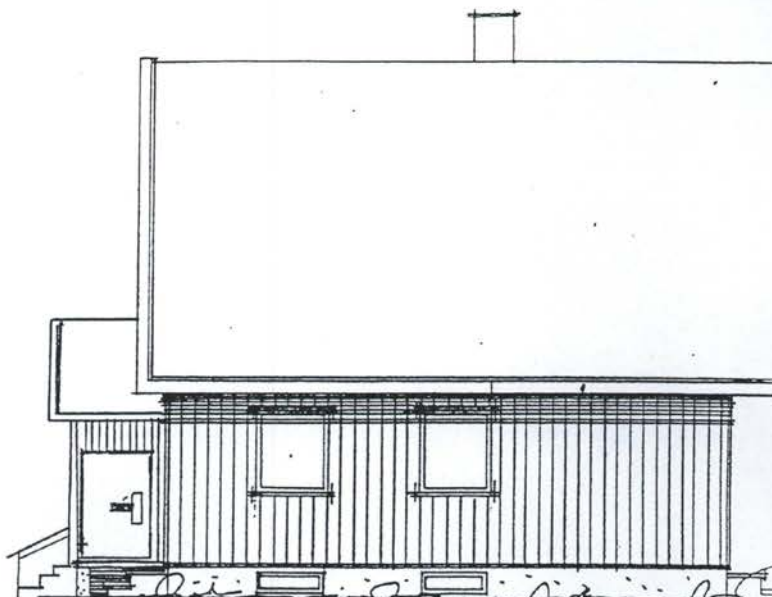


Sett fra øst

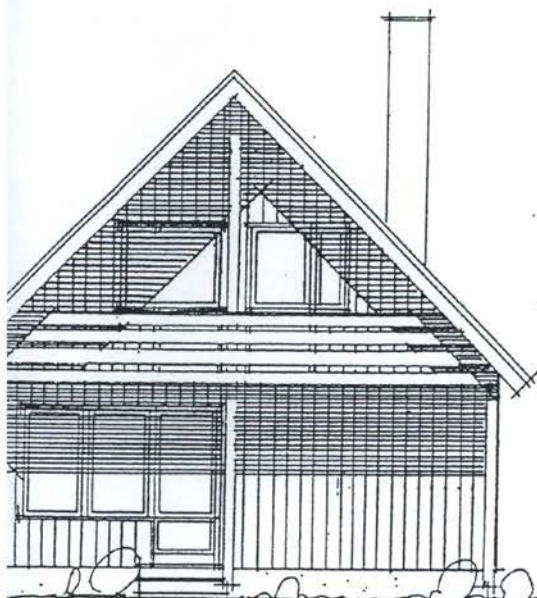
TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Avd. BU	Saksj 300
03 MAI 1996	
Reg.nr	135025/96
Journalnr	96/35832



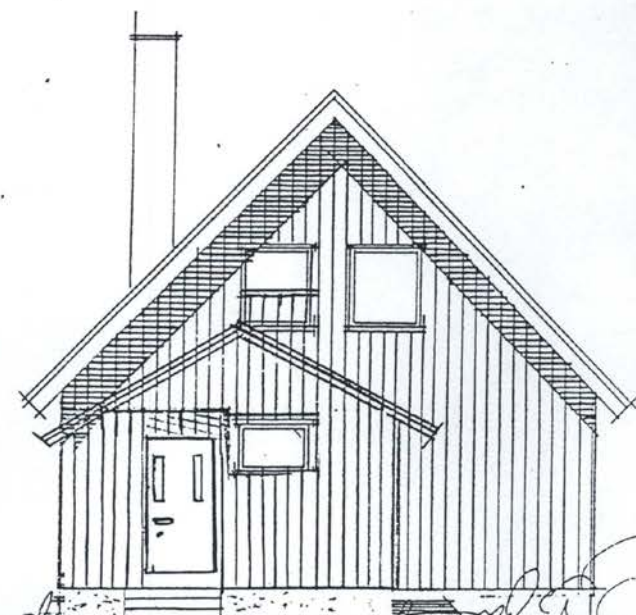
Sett fra syd



Sett fra nord



Sett fra vest



Sett fra øst

TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Avd. BU	Saksj 300
03 MAI 1996	
Reg.nr	
Journalnr	96/35832



TRONDHEIM KOMMUNE

Journalnr.: T/00792/93
Faktura/sak nr.: MB 0034/93

M E L D I N G O M M I N D R E
B Y G G E A R B E I D E R : 0 1

Grytdal Bjarne
Tonstadbrinken 255

7075 TILLER

Ved alle henvendelser oppgi
journalnr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 08.00 - 15.30

Trondheim 19.04.93

BYGGESTED : TONSTADBRINKEN 255

G.nr.00323 Br.nr. 1008

BYGGHERRE : Grytdal Bjarne

Deres melding om mindre byggearbeid, j.fr. plan-og bygningslovens
§ 86a, er mottatt 03.03.93.

Arbeidets art: NYTT TAK

Byggets art : BOLIG

Det kan opplyses om at det ikke er kommet innsigelser fra berørte
naboer og at byggesakskontoret ikke har innvendinger mot planene.
Arbeidet kan derfor settes i gang. Byggherre må vurdere om taket
tåler belastning av takstein.

Kontroll kan bli utført på vanlig måte av byggekonsjoller.

Innbetalingsblankett for gebyr på kr. 630,00 er betalt.

BYGGESAKSKONTORET

.....

....*B. M. Jansen*....

Saken er behandlet av: Stie von Krogh

Se vedlagte orientering om byggherrens ansvar for byggearbeidets
lovlighet.

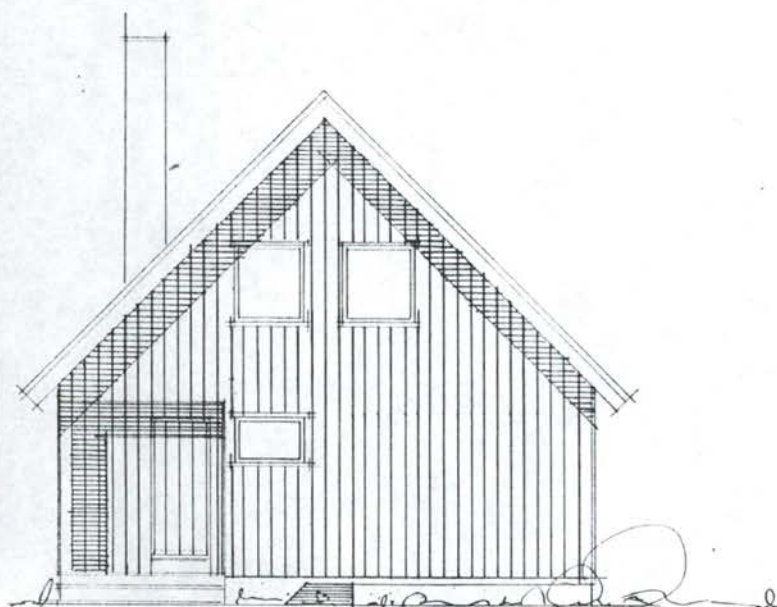
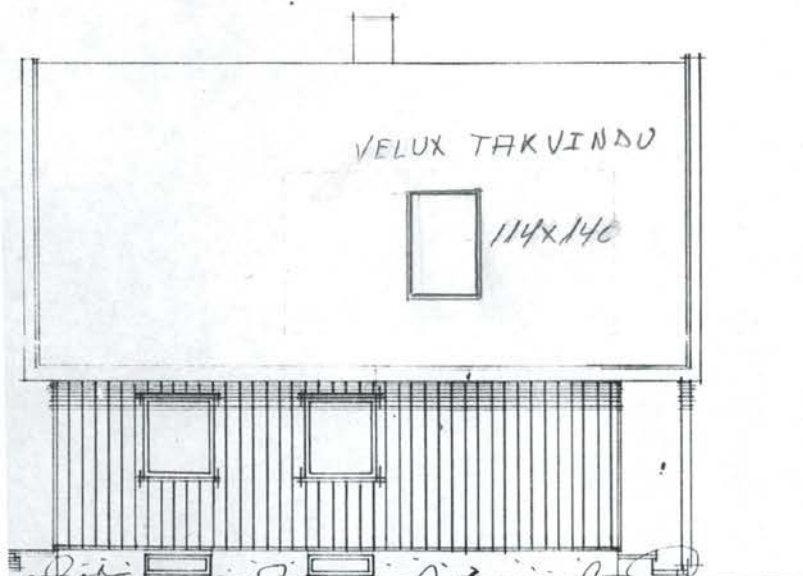
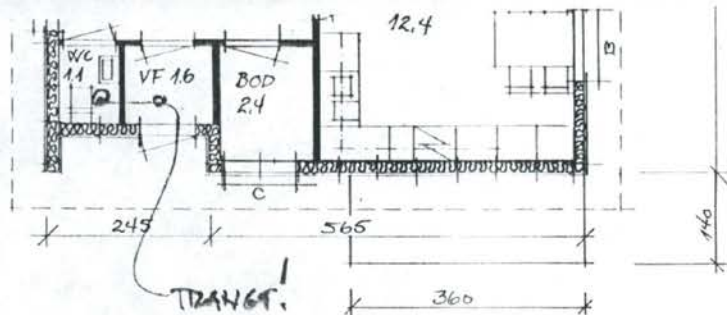
Byggesakskontoret

Holtermanns veg 1
7004 TRONDHEIM

Tlf.:07-546381/546375
Telefax:07-546705

93009974/TXTBSD04

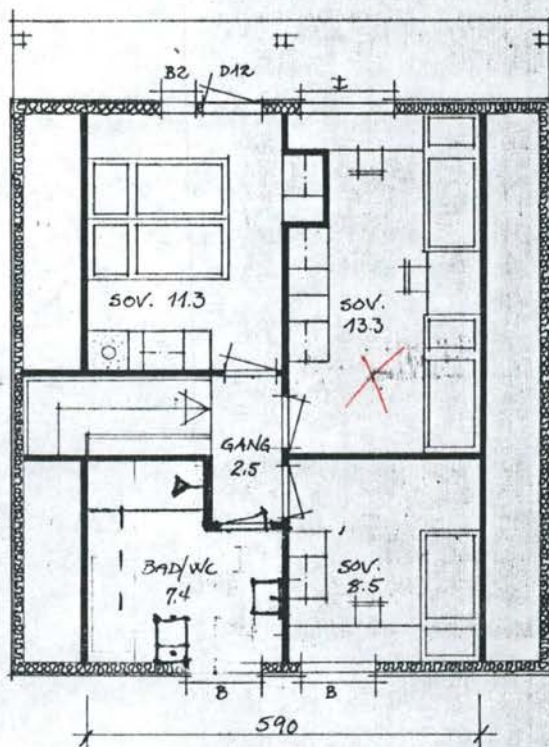
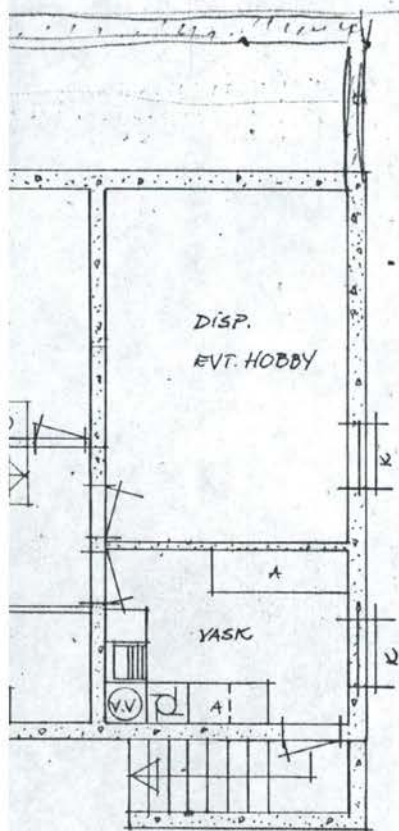
side 1



148-8
 Disse tegninger er
 utarbejdet i henhold til
 NORSKE STATERS
Gunnar Jøll
 Byggeskisse

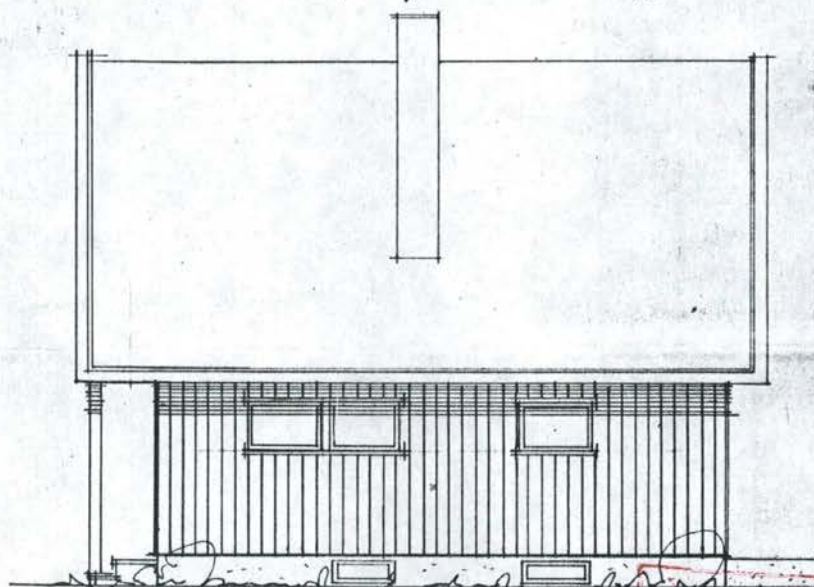


T 38542
VIKTIG
 Disse tegninger hører til grunn for
 Huslankens låne og tilvisning av
 lån og skal leveres byggelånsbanken.
 Trondheim 24/03 1982
 Den Norske Stats Husbank



ALTERNATIV INNZECHNUNG
ZU BAD UND M. ZONE.

C. 2/4





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

SAK NR.: B 225/82

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Bjarne Grytdal
Tamperevegen 4 B
7000 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Tonstadbrinken 255
BYGGHERRE	Bjarne Grytdal
BYGGEARBEIDETS ART	Oppføring av hus

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent.
Arbeidet er besiktiget
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

9.2.1982

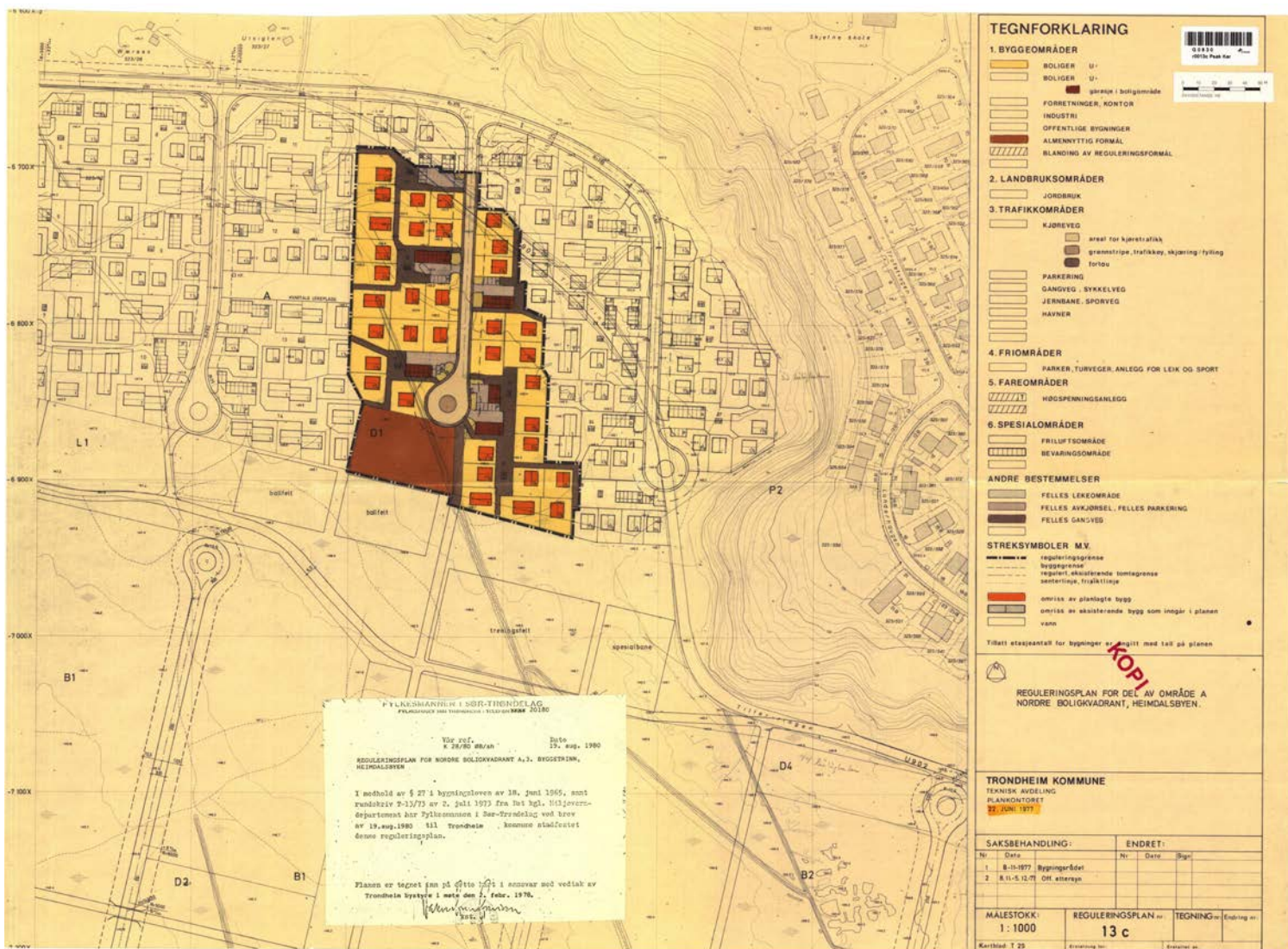
9.12.82

- ☐ for nevnte:
☐ for følgende del av bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

Arbeidet må være fullført innen _____

Seksjon for bygningskontroll 26.12.82.





**TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING**

R13

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 09.01.76

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

§ 1

Reguleringsgrense, byggegrense.

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

§ 2

Fellesbestemmelser.

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

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

§ 3

Område for småhusbebyggelse (område A).

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

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

§ 4

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

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

§ 5

Bolig/forretningsområde (område C1).

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

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

§ 6

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

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

§ 7

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

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

§ 8

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

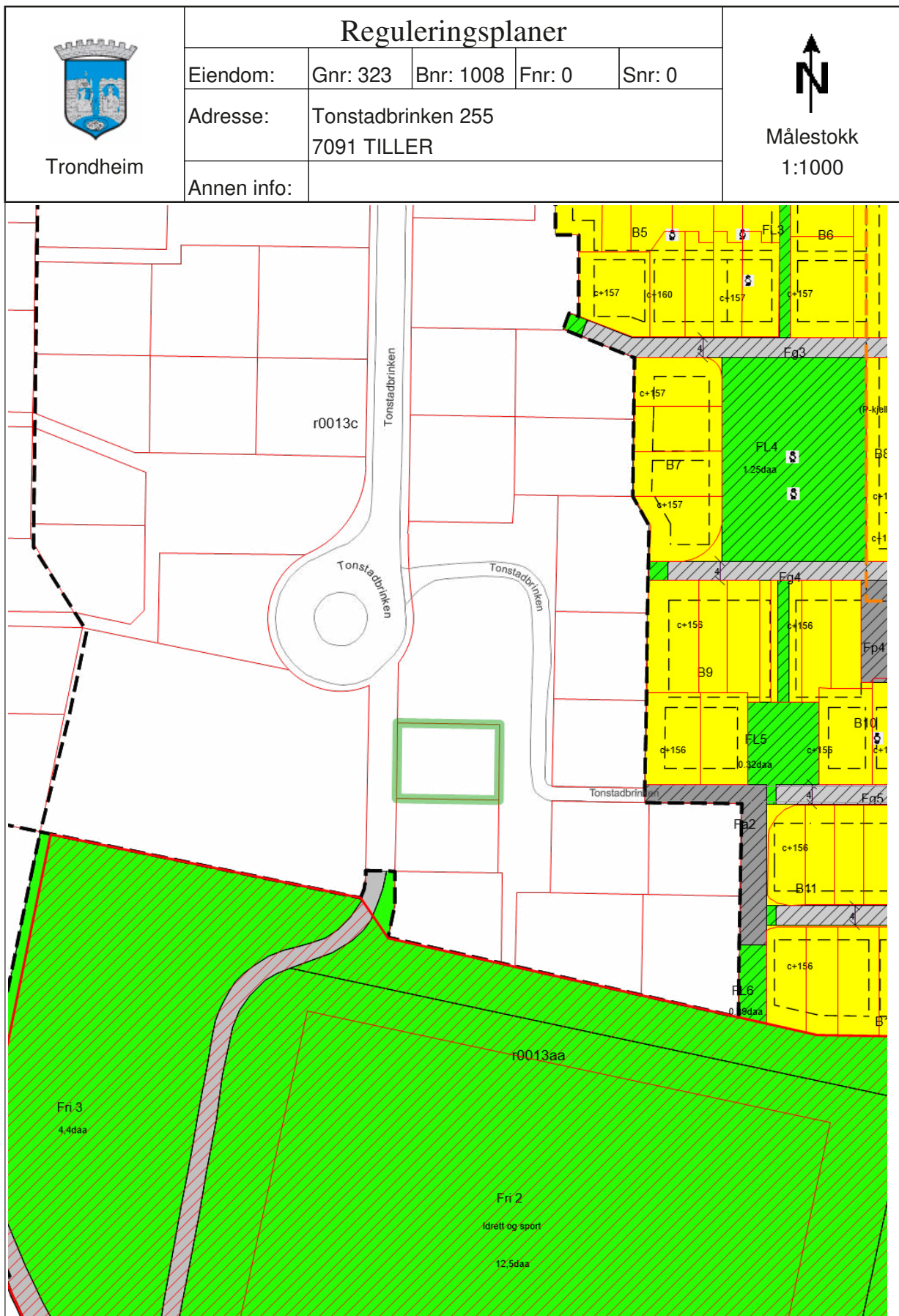
- a) Bebyggelsens høyde (etasjetall) skal godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsen forutsettes nyttet til forretningsformål. Bygningsrådet kan tillate innpasset boliger og forskjellige former for kommersiell og sosial service som har naturlig tilknytning til boligområdet. Utnyttelsesgrad skal godkjennes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

§ 9

Frimeråder (område P1 og P2).

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

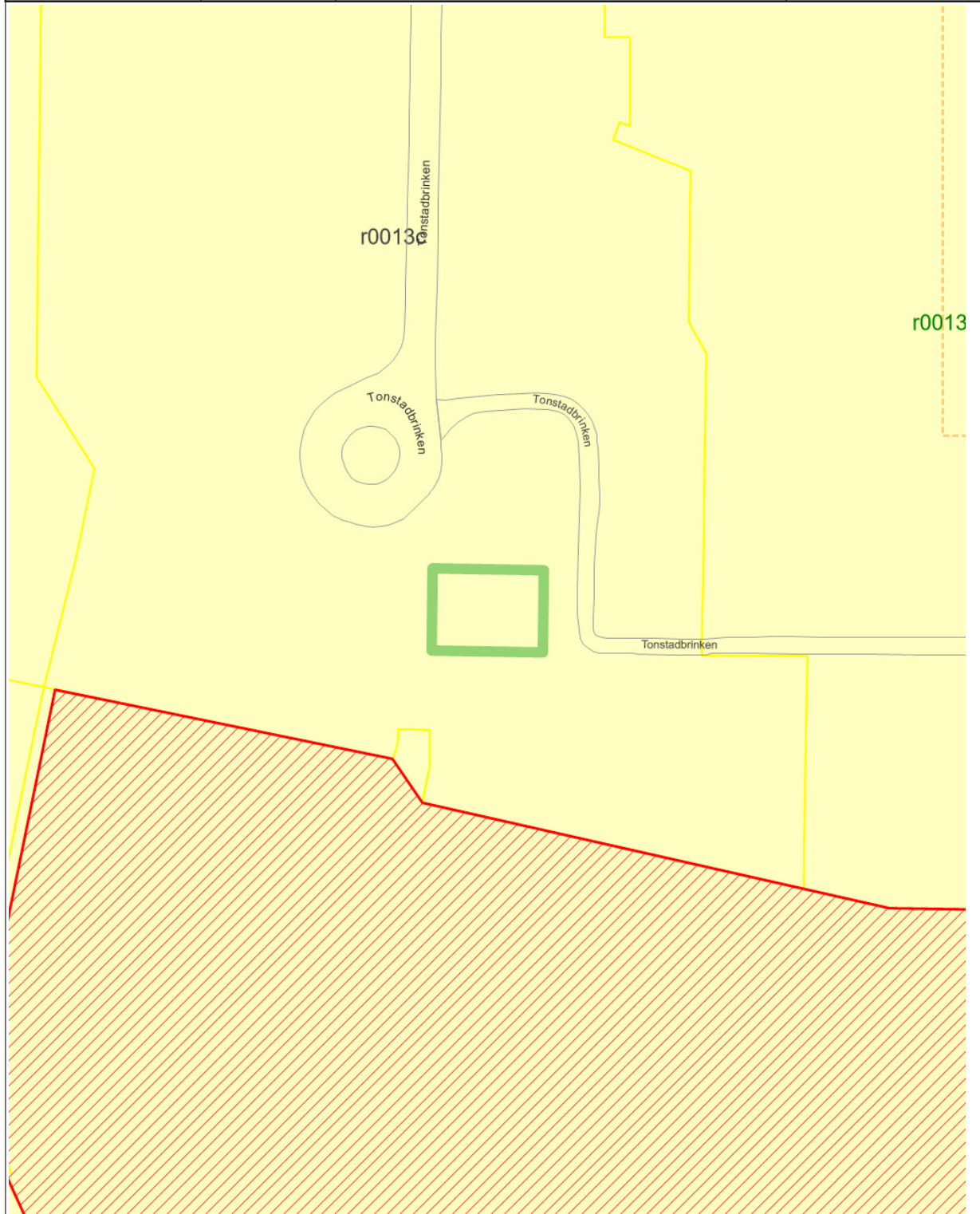
000



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpGrense
	Byggegrense		Regulert parkeringsfelt		Måle- og avstandslinje
	Bolig		Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg
	Offentlig friområde		Anlegg for idrett og sport		Felles avkjørsel
	Felles gangareal		Felles parkeringsplass		Felles lekeareal
	Felles grøntareal		Naturområde		Turveg
	RpFormålGrense		RpGrense		Felles parkeringsplass

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 1008	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Tonstadbrinken 255 7091 TILLER				
	Annen info:					



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - under
bakkenivå



RpOmråde igangsatt



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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 SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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: Tonstadbrinken 255
7091 TILLER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

Telefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet 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