

# Simon Leinums veg 4



MEGLERHuset  
**NYLANDER**

# Velkommen til Simon Leinums veg 4

## Nøkkelinformasjon

Prisantydning	6 190 000,-
Totalt (prisantydning + fellesgjeld)	6 190 000,-

## Totale omkostninger

Omkostninger*	171 970,-
Totalt inkl. omkostninger (prisantydning + omkostninger)**	6 345 920,-

## Areal

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Primærrom	169m <sup>2</sup>
Bruksareal	242m <sup>2</sup>
Antall soverom***	4
Antall rom	5
Byggeår	1952
Parkering	1 carport samt oppstillingsplass på egen tomt
Tomt	912 m <sup>2</sup> eiet tomt
Energimerke	G - Oransje

\* Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

\*\* Hvis salg til prisantydning.

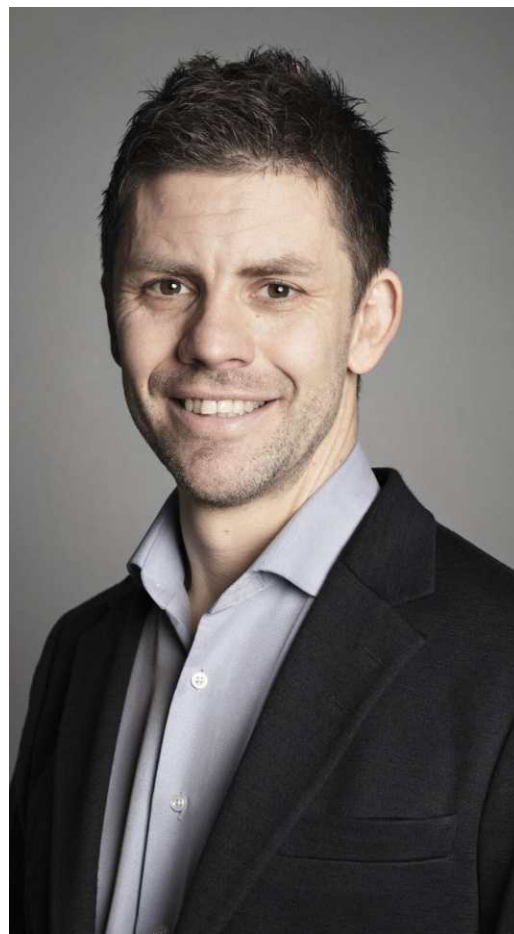
\*\*\* Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

## Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

Mobil 92806258

E-post [jahn.dalheim@nylanderpartners.no](mailto:jahn.dalheim@nylanderpartners.no)



# Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Bildesider	7
Bildesider	6
Stue	7
Kjøkken	10
Soverom	12
Bad	16
Uterom	20
Informasjon om boligen	26
Vedlegg	49
Megler	103







## Simon Leinums veg 4





Velkommen til Simon Leinums veg 4! En flott, innholdsrik enebolig (201 kvm BRA) med fantastisk tomt rett ved skole og Heimdal sentrum. Herlig hagestue.



# Stue

*- Et rom for kos, selskap  
og avslapning*





Fra stuen er det udgang til en stor, sørvendt og solrik terrasse.









# Kjøkken

*- Hjemmets samlingspunkt  
for hverdag og fest*



Kjøkkenet er svært innholdsrikt og har bl.a. innebygd venskap. Downlights i himling.



Stemningsfull og åpen peis ved spisestuen.





# Soverom

*Stedet for rekreasjon for å møte neste dag,  
og starte den på best mulig måte.*





Lyst og luftig hovedsoverom i 1.etg. med skyvedørsgarderobe.



Soverom 2 i 2.etg.



Romslig gang/entré med skyvedørsgarderobe i speil som gir god romfølelse.







# Bad

*Rommet for velvære i det moderne hjem.  
Første og siste stopp for dagen.*





Flott servant og ekstra skaplass på badet.





Delikat flislagt bad med varmekabler, vegghengt toalett, mekanisk avtrekk og luftevindu som gir godt lys i rommet.







# Uterom

*- Rom for opplevelser,  
lek og glede*





Fantastisk skjermet og solrik hage. Pent opparbeidet og beplantet tomt på ca. 900 kvm.





Koselig hagestue med skyvedører og oppmurt pizzaovn.



Stor, fullisolert garasje med masse lagringsplass og egen praktisk inngangsdør. Hems med god lagringsplass. Utvendig sportsbod på ca. 4 kvm.





Herlig hagestue for sene sommerkvelder.



Hagestuen har vedfyrt pizzaovn, opplegg for strøm, kjøkkenbenk og god plass til sittegruppe.

# Heimdal

Eneboligen har fin beliggenhet med skjermet hage og flere solrike uteområder. Området er rolig og fredelig med lekeplasser og internveier.

Fra eiendommen er det kort vei til flotte turterreng , sommer som vinter. I nærheten finner man blant annet lekeområder og fotballbaner. Det er også flere turstier gjennom skogen.

Nærområdet bugner av shoppingmuligheter med flere store handlesenter som blant annet City Syd, StorM og Tiller Torget. Det er god offentlig kommunikasjon i området med hyppige avganger til Trondheim sentrum.





A dark blue, rounded rectangular shape with clipped corners, serving as a background for the text.

# Informasjon om boligen



# Kjøpesum og omkostninger

---

Prisantydning:

**6 190 000,-**

Prisantydning 6 190 000,-

Totalpris inkl. fellesgjeld 6 190 000,-

## Omkostninger

2,5% dokumentavgift 154 750,-

Tinglysing skjøte 585,-

Tinglysing pantedok. pr. stk 585,-

---

Omkostninger totalt 171 970,-

---

Totalpris inkl. omkostninger 6 345 920,-

*NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.*



## Informasjon om eiendommen

---

Oppdragsnummer:	1230048
Eier:	Trond Bjørsvik
Matrikkel:	Gnr. 176. Bnr. 33. Trondheim kommune.
Adresse:	Simon Leinums veg 4, 7088 Heimdal
Byggeår:	1952
Tomt:	912 kvm eiet tomt
Eierform:	Eier
Oppdragsansvarlig:	Jahn Dalheim



# Beskrivelse av boligen

---

## Kort om eiendommen

Frittliggende enebolig med rolig, solrik og populær beliggenhet på Heimdal.

Av kvaliteter nevnes:

- Pent opparbeidet, skjermet og svært solrik eiendomstomt på 900 kvm.
- Koselig hagestue med pizzaovn og spisestue.
- Stor, lys og luftig stue på totalt 70 kvm med gjennomlys.
- Stort og innholdsrikt kjøkken med integrerte hvitevarer.
- 4(5) soverom.
- Delikat flislagt bad med varmekabler.
- Eget vaskerom.
- Matbod og oppbevaringsbod i kjeller.
- Disponibelt rom med vedovn som kan utvikles til kjellerstue.
- Stor, fullisolert garasje med god lagringsplass.
- Utvendig sportsbod på ca. 4 kvm.
- Kun 100 meter til nærmeste skole.
- Nærhet til Heimdal sentrum med alle fasiliteter.
- Kort vei til Saupstad skistadion og fantastiske Bymarka.
- Ca. 15 - 20 min fra Sentrum.

## Beliggenhet

Eneboligen har fin beliggenhet med skjermet hage og flere solrike uteområder. Området er rolig og fredelig med lekeplasser og internveier.

Fra eiendommen er det kort vei til flotte turterreng, sommer som vinter. I nærheten finner man blant annet lekeområder og fotballbaner. Det er også flere turstier gjennom skogen.

Nærområdet bugner av shoppingmuligheter med flere store handlesenter som blant annet City Syd, StorM og Tiller Torget. Det er god offentlig kommunikasjon i området med hyppige avganger til Trondheim sentrum.

## Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Nylanderskilt ved fellesvisning.

## Beskrivelse av boligen

---

### Parkering

I carport samt oppstillingsplass på egen tomt

### Hvitevarer/tilbehør

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis videre ingen garanti for tilstand eller levetid på disse

### Oppvarming

Boligens oppvarming består av elektrisk panelovner og vedfyring samt varmepumpe.



# Innhold

---

## Type bolig og eierform

Enebolig og Eier

## Byggemåte

Enebolig

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Garasje

Garasje er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag.

## Byggeår

1952

## Innhold

Enebolig

Primærrrom:

Kjeller: Vaskerom, gang

1. etasje: Stue, kjøkken, spisestue, kontor, soverom, gang, bad.

Loft: 3 soverom, gang.

Sekundærrrom:

Kjeller: 4 boder.

Garasje

Sekundærrrom:

1. etasje: Garasje, vinterhage.

## Standard

Enebolig

Kjeller

Vaskerom: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Utstyrt med bereder, stoppekran og skyllekum.

Bod 1: Støpt gulv og panel på vegger. Panel i himling.

# Innhold

---

Bod 2: Støpt gulv og panel på vegger. Panel i himling.  
Bod 3: Laminat på gulv og panel på vegger. Panel i himling.  
Bod 4: Støpt gulv, ubehandlet vegger. Panel i himling.  
Gang: Støpt gulv, malt panel på vegger og panel i himling.

## 1. etasje

Stue: Parkett på gulv, og tapet og malte plater på vegger. Takess i himling. Varmepumpe. Utgang til terrasse.  
Kjøkken: Parkett på gulv, og glass på vegg over benk og tapet på vegger. Downlights i himling mdf panel. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, gassbluss, platetopp, kjøl/fryseskap, vinskap og oppvaskmaskin.  
Spisestue: Parkett på gulv og tapet på vegger. Takess i himling. Peis.  
Kontor: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.  
Soverom: Tregulv og malt overflate på vegger. Takess i himling.  
Skyvedørsgarderobe.  
Gang: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.  
Gulvvarme. Trapp.  
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel og downlights i himling.  
Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servant, veggmontert wc og servantskap.

## Loft

Soverom 1: Tregulv og panelplater på vegger. Malt overflate i himling.  
Soverom 2: Tregulv og malt panel på vegger. MDFpanel i himling.  
Soverom 3: Tregulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.  
Gang: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Downlights i himling og MDF panel. Trapp, utgang til balkong og skyvedørsgarderobe.

## Garasje

### 1. etasje

Garasje: Støpt gulv og ubehandlet vegger. Plater i himling. Leddport i tre og mekanisk portåpner.  
vinterhage: Flis på gulv og malte plater på vegger. Ubehandlet himling.

## Areal

Bruksareal (BRA): 242m<sup>2</sup>. Primærrom (P-ROM): 169m<sup>2</sup>.



# Innhold

---

## P-rom pr. etasje

Enebolig

Primærareal (P-ROM) Kjeller: 16m<sup>2</sup>.

Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 112m<sup>2</sup>.

Primærareal (P-ROM) Loft: 41m<sup>2</sup>.

Primærareal (P-ROM) totalt: 169m<sup>2</sup>.

## BRA pr. etasje

Enebolig

Bruksareal (BRA) Kjeller: 48m<sup>2</sup>.

Bruksareal (BRA) 1. etasje: 112m<sup>2</sup>.

Bruksareal (BRA) Loft: 41m<sup>2</sup>.

Bruksareal (BRA) totalt: 201m<sup>2</sup>.

Garasje

Bruksareal (BRA) 1. etasje: 41m<sup>2</sup>.

Bruksareal (BRA) totalt: 41m<sup>2</sup>.

## Antall soverom

4

## Antall rom

5

## Takstmanns konklusjon og

### kommentar til areal OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1

TG 1: 7

TG 2: 21

TG 3: 2

TG IU: 0

# Innhold

---

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Drenering: Tilstandsgrad 2 settes da drenering rundt ringmur har nådd en høy alder samt at grunnmursplast mot gårdsplass har blitt trukket ned. Dette kan føre til at vann kan komme på innsiden av grunnmursplast. Det anbefales å gjøre tiltak.
- Kryp kjeller: Tilstandsgrad 2 settes på avvikene som er registrert, manglende fuktspærre på grunn og redusert lufting av kryprom under bad/inngangsparti. Klimaet i en kryp kjeller kan endre seg på kort tid slik at jevnlig tilsyn bør gjøres. Det anbefales å etablere fuktspærre mot grunnmasser under stue.
- Balkong: Det bemerkes at rekkverkshøyden er for lavt i i henhold til dagens forskriftskrav, Det er målt til 90cm og dagens krav er 100cm. Det kreves ikke tiltak på rekkverkshøyde da det ikke har tilbakevirkende kraft, men til opplysning.
- Terrasse: Rekkverk er for lavt i henhold til dagens forskrift. Det er ikke påkrevd tiltak.
- Yttervegger: Selger opplyser om at kledning er skiftet rundt hele boligen i 2008-2009. Det er benyttet museklosser bak overligger der det stedvis er tett mellom klosser og underligger. Dette medfører til redusert lufting av kledningen og det anbefales derfor å gjøre tiltak på lufting av kledning. Musetetting er ivare tatt. TG-2 settes på bruk av museklosser som fører til redusert lufting av kledning.
- Renner og nedløp: Det registreres ingen lekkasjer på befaringssdag og det er heller ikke opplyst fra selger om det, men det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker. Det er ikke nødvendig med tiltak i dag, men det vil være fornuftig ved skifte av takteking å skifte nedløp og renner.
- Takteking: Det registreres rust i nedkant av takplater og at lakkering er slitt bort. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Tiltak / skifte av takteking må påregnes.
- Utstyr på tak: Det er ikke etablert snøfangere. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunkt, men det anbefales å montere for å bedre personsikkerheten der personer kan ferdes.
- Ildsted/Skorstein: Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. (TG-2) Selger opplyser om at det har vært



# Innhold

---

utført brann og feiertilsyn uten avvik.

- Kjøkken: I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

- Trapp: I kjellertrapp er det ikke etablert rekkverk. Det er ikke etablert håndløper på vegg i begge trapper samt at åpninger i rekkverk tilhørende trapp til loft har større åpninger enn 10 cm. Det anbefales å gjøre tiltak for å bedre personsikkerheten.

- Avløpsrør: Avløpsanlegget fra byggeår har nådd en høy alder og skader kan oppstå. (TG-2) Innvendige avløpsrør i plast får TG-1. Det ble på befaring ikke registrert tegn til behov for tiltak, men på eldre anlegg kan skader oppstå som vil føre til tiltak.

- Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran plassert på vaskerom i kjeller. Fungerer som tiltenkt. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

- Elektrisk: Det er foretatt el-tilsyn i 2016 med påviste avvik.

Avvikene er rettet og lukket i 2017. Det foreligger samsvarserklæring for legging av varmekabel og installasjon i entre i 2006, legging av varmekabel på bad i 2006, ny installasjon av kjøkken i 2012 og montering av nye jordfeilautomater i fordeling 2. etg 2012. Utover dette foreligger det ikke dokumentasjon av anlegget og el-tilsyns rapporten er over 5 år. Det anbefales derfor en el-kontroll for å få en riktig tilstand på anlegget.

- Varmesentral: Varmepumpe har nådd over halvparten av forventet levetid. Varmepumpen fungerer som den skal i dag, men på eldre pumper kan det oppstå skader eller nedsatt funksjon. TG-2 er satt basert på alder.

- Varmtvannsbereder: Bereder er plassert i rom med sluk. Bereder er over 20 år.

- Våtrom:

- Overflater: Det registreres et fallforhold fra underkant dør til topp sluk på 12mm og ingen synlig tettesjikt ved dør. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det anbefales å rengjøre sluket jevnlig. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

- Sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen

# Innhold

---

godkjent løsning.

- Fukt: Hulltaking er foretatt fra kjellertrapp mot dusjsone.

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt eller skader fra fukt inne i vegg, men det påvises at det er plast på vegg mot bad. Dette kan medføre til magasinering av fukt inne i vegg og videre til skader (TG-2). Nærmere undersøkelser anbefales.

- Vaskerom: Vaskerommet er uten membran på vegger og gulv. Det er ikke avtrekk fra rommet og sluket er et soilsluk fra byggeår. Rommet tilfredsstillende ikke kravene til våtrom, men fungerer sånn som det står i dag. Det anbefales å rengjøre sluk jevnlig, montere avtrekk og på sikt oppgradere rommet.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

- Rom under terreng: Det er ved fuktmåling på fritt eksponert betonggulv registrert høye fuktverdier. Dette kan komme av kapillærtopptrykk fra grunnen og er normalt i boliger bygget på dette tidspunktet da det ikke ble brukt fuktsikring mot grunn. Det er foretatt hulltaking i tilfarergulv samt i utlektet vegg på bod. Ved hulltaking i tilfarergulv ble det registrert en fuktkvotevekt på 18%. Dette er over grensen for tørt treverk med fare for utvikling av skader.

Det registreres ved hulltaking at tilfarere har råteskader og at oppbygningen av tilfarergulvet er utført feil. Dampsperre er etablert over isolasjon (på varm side) slik at fuktighet fra betonggulvet vil trekke inn i treverket. Ved hulltaking i vegg ble det registrert en fuktkvotevekt på 16,4%. Dette er i grensen mellom tørt treverk og fuktig treverk. Det registreres i vegg at det er etablert plast mot grunnmur. Dette er feil oppbygning da det kan magasinere fukt inne i vegg og føre til skader. Tilstandsgrad 3 settes grunnet påviste råteskader i tilfarergulv og tiltak må påregnes.

- Utvendig trapp: Det er ikke etablert rekkverk.

Arealmålingene måles 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 ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av enkelte rom



# Innhold

---

fastsettes etter skjønn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no)

## Takstfirma

Takst-Forum Trøndelag AS

## Dato for takst

03-07-2023

## Energimerke

Energimerke G. Oppvarmingskarakter Oransje.

## Tomt

Areal 912 kvm. eiet tomt.

# Offentlig informasjon

---

## Tinglyste rettigheter

Bestemmelse om veg  
Dagboknr.: 405796  
Dato: 23.12.1963  
Rett til å anlegge og bruke vegen på forskj. bet.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## Kommentar til heftelser

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter iht. panteloven § 6-1. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

## Regulering

Området er regulert til boligformål ihht R1065a.  
Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.  
Det opplyses også om planforslag ..... som kan påvirke området.

## Ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 27.05.1980  
Midlertidig brukstillatelse gjelder for simon leinums v. 4. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes. Hvor midlertidigbrukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan i disse tilfeller vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent søknad/lovens krav.

## Adgang til utleie

Eiendommen kan i sin helhet leies ut til boligformål.

## Kommunale avgifter pr. år

Kr. 22 536,- pr 2024



# Offentlig informasjon

---

## Kommentar til kommunale avg.

Kommunale avgifter faktureres månedlig og beløpet kan avvike fra en måned til en annen.

April -24 er oppgitt til 1 878,-.

Totalt beløp kommunale avgifter per år er estimert ut fra ovennevnte terminbeløp.

## Vannmåler

Det er installert vannmåler. Førrige avregning av vann- og avløpsforbruket er basert på en stipulering 31.12.2022 av vannmålerstanden.

## Kommentar vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg.

## Formuesverdi

Primær kr. 1 252 203,-. Sekundær kr. 4 507 932,-. Årstall 2021. Med primærbolig menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærbolig menes andre eiendommer så som pendlerbolig, utleiebolig, hytte i byen, helårsbolig brukt som fritidsbolig (hytte).

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25 prosent av boligverdien og 90 prosent for sekundærboliger.

# Avtalerettslige forhold

---

## Forbehold

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven. Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

## Overtagelse

Etter nærmere avtale med selger. Angi ønske i budskjema.

## Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås i forbrukerforhold\*: For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygnings sakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.



## Avtalerettslige forhold

---

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

\* Med forbrukerforhold menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås av kjøper som ikke anses som forbruker selges eiendommen «som den er»:

Eiendommen overdras slik den fremstår ved besiktigelse. Selger fraskriver seg ansvar ut over det som følger av avhendingsloven § 3-9, dog slik at forhold dekket av avhendingslovens § 3-9, andre punktum ikke kan utgjøre en mangel. § 3-9 fravikes videre slik at forsømte opplysninger fra selgers side bare skal ansees som mangel dersom disse er vesentlige for kjøper og er dokumentert kjent av selger. Videre kan ikke kjøper gjøre gjeldende som mangel forhold etter avhendingslovens § 3-8 (1), andre setning hvor opplysningene

## Avtalerettslige forhold

---

er gitt av andre enn selger. Avhendingslovens § 4-19, andre ledd fravikes slik at reklamasjon senest kan skje 1 år etter overtagelse av eiendommen.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann før bud inngis. Se også teknisk beskrivelse av boligen, som framkommer i takst/tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i budet.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Informasjon vedr. lovendring finnes også her:  
<https://nylander.no/informasjon-til-vare-kunder-vdr-lovendring-2022/>

### KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Kjøperen skal regnes for å kjenne til forhold som går tydelig fram av en godkjent tilstandsrapport jfr. ny forskrift, (tryggere bolighandel) eller andre salgsdokument som kjøperen er gitt anledning til å sette seg inn i.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en anmodning fra selgeren om å undersøke eiendommen, kan kjøperen heller ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig eller for- øvrig handlet i strid med god tro.

Kjøpers undersøkelsesplikt er utvidet i nytt lovverk av 2022. Nytt lovverk har nå reguleringer hvor kjøper er underlagt en egenandel når eiendommen har en kjøpsrettslig mangel jfr. § 3-1, fjerde ledd. Egenandelen kommer først på tale når det er påvist at eiendommen har en kjøpsrettslig mangel, (avvik fra hvordan eiendommen er

# Avtalerettslige forhold

---

beskrevet i salgsdokumentene vurdert ut fra de konkrete forholdene i saken). Er det konstatert en kjøpsrettslig mangel som nevnt ovenfor, skal det trekkes kr 10 000,- fra utbedringskostnadene ved oppjøret.

## Personvern

Ditt personvern er viktig for Meglerhuset Nylander AS og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Meglerhuset Nylander AS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven.

Personvernerklæringen gir utfyllende opplysninger om hvilke personopplysninger som samles inn, hvordan opplysningene samles inn og hvilke rettigheter du har dersom personopplysninger om deg er registrert hos oss. Se mer på:  
<https://nylander.no/personvernerklaering-for-meglerhuset-nylander-as/>

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklærings skjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen



## Avtalerettslige forhold

---

utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette. Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### Boligkjøper- forsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

### Hvitvasking og terrorfinansiering

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon, erklæring om sivilstatus vedr. PEP, (politisk eksponert person) samt oppgi evt. egenkapitalens opphav i forbindelse med utfylling av oppgjørsskjema.

# Avtalerettslige forhold

---

Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

## Budgivning

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.

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også bud forhøyelser og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med 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 informasjon 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; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

## Avtalerettslige forhold

---

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er for bruker) skal ikke megleren 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 vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor 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).



## Avtalerettslige forhold

---

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.

### Visning

Velkommen til visning

Meld deg på visning eller kontakt eiendomsmegler for privatvisning. Visning blir ikke gjennomført uten påmeldte.

### Finansiering

Vi samarbeider med Danske Bank, og de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med en dyktig finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

### Meglernes vederlag

Oppdragsgiver betaler:

Meglerprovisjon 0,8 %  
 Tilretteleggingsgebyr kr. 15 000,-  
 Markedsføringspakke kr. 14 990,-  
 Deltakelse på overtakelsekr. 2 500,-  
 Visningshonorar pr. stk.kr. 2 500,-  
 Salgsoppgaver kr. 2 590,-  
 Oppgjørsgebyr kr. 6 290,-  
 Digitale tjenester kr. 2 090,-  
 Utleggsgebyr pr. stk kr. 750,-  
 Ekstratjenester pr. stk kr. 1 250,-

Meglerforetakets utlegg:  
 Servitutter, pr. stk kr. 172,-  
 Tgl. sikringsobligasjon kr. 585,-

## Avtalerettslige forhold

---

Kommunal info kr. 3 470,-  
Foto kr. 5 000,-  
Interiørrådgiver kr. 1 875,-

Alle beløp er ink. mva.

### Vedlegg

Vedlegg i salgsoppgave anses som en del av salgsoppgaven og må leses i sammenheng med den informasjon som framgår av denne.

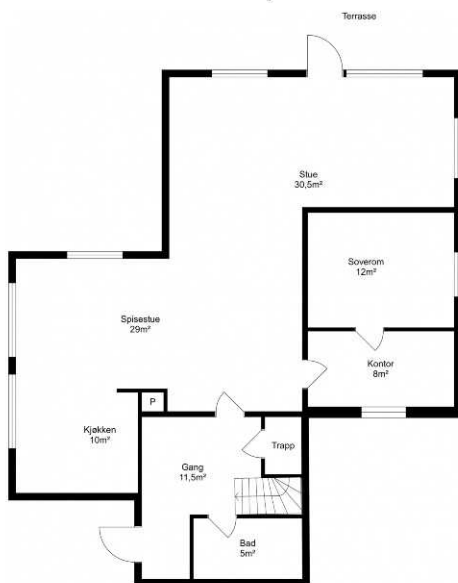
- Tilstandsrapport med arealberegning
- Selgers egenerklæring
- Energiattest
- Planskisser
- Målebrev/skylddeling
- Regulering og situasjonskart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse/ferdig attest
- Tinglyst erklæring vedr. X "

A dark blue rounded rectangle with a white text label in the center.

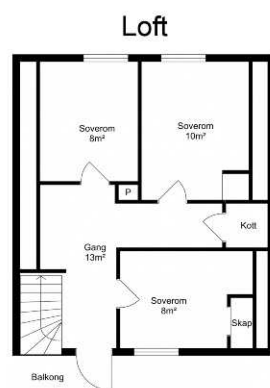
Vedlegg



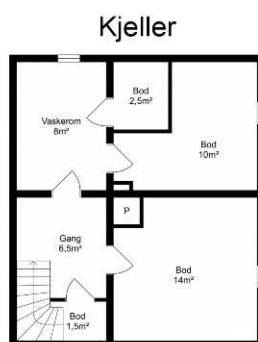
## Simon Leinums veg 4 1. Etasje



## Simon Leinums veg 4



## Simon Leinums veg 4





# Simon Leinums veg 4 7088 HEIMDAL

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 1952  
Areal (BRA): 201 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er inge

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstilte Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokur mangler.

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade elle slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsd tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen e varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeska

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som i utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også bi eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unr snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilg tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig f dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og 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/7175>

### 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

#### Rom under terreng

##### Oppsummering

Det er ved fuktmåling på fritt eksponert betonggulv registrert høye fuktverdier. Dette kan komme av kapillærtopptrykk fra grunnen og er normalt i boliger bygget på dette tidspunktet da det ikke ble brukt fuktsikring mot grunn.

Det er foretatt hulltaking i tilfarergulv samt i utlektet vegg på bod.

Ved hulltaking i tilfarergulv ble det registrert en fuktkvotevekt på 18%. Dette er over grensen for tørt treverk med fare for utvikling av skader.

Det registreres ved hulltaking at tilfarere har råteskader og at oppbygningen av tilfarergulvet er utført feil. Dampsperre er etablert over isolasjon (på varm side) slik at fuktighet fra betonggulvet vil trekke inn i treverket.

Ved hulltaking i vegg ble det registrert en fuktkvotevekt på 16,4%. Dette er i grensen mellom tørt treverk og fuktig treverk.

Det registreres i vegg at det er etablert plast mot grunnmur. Dette er feil oppbygning da det kan magasinere fukt inne i veggen og føre til skader.

Tilstandsgrad 3 settes grunnet påviste råteskader i tilfarergulv og tiltak må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### Øvrig: Utvendig trapp

##### Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Drenering er oppgradert i ca 2006. Oppgraderingen av drenering er fra tilbygg (stue/kjøkken) med ringmur og rundt inngangsparti.

Det registreres grunnmursplast mot vei, men at grunnmursplast har blitt dratt ned under terreng ved gårdsplass. Det er påmontert topplist som henger igjen på gårdsplass siden.

Drenering rundt ringmur er fra byggeår.

I stor grad er kjellervegger innvendig kledd med panel. Se pkt. Rom under terreng for videre omtale.

Tilstandsgrad 2 settes da drenering rundt ringmur har nådd en høy alder samt at grunnmursplast mot gårdsplass har blitt trukket ned. Dette kan føre til at vann kan komme på innsiden av grunnmursplast. Det anbefales å gjøre tiltak.

## Krypkjeller

### Oppsummering

Krypkjeller under inngangsparti: Inspeksjonen er gjort fra luke i vegg. Det er etablert plast mot grunnmasser og ventil på vegg. Det er lagt isolasjonsmatter foran ene ventilen noe som begrenser luftingen. Ved fuktmåling i stubbeloft ble det registrert en fuktkvotevekt på 9.1% og relativ luftfuktighet var på befaringdag 57%.

Krypkjeller under stue: Begrenset inspeksjon fra vindu i grunnmur. Krypkjelleren mangler fuktsperre mot grunn, men er luftet via flere ventiler i ringmur. Det registreres at grunnmassene har tørket ut og komprimert seg. Det er 3 stolper som henger i luften uten understøttelse, men det er heller ikke påvist hvilken funksjon disse har. Fuktmålinger i stubbegulv viser en fuktkvotevekt på 16% og relativ luftfuktighet ble på befaring målt til 57%.

Begge fuktmålinger i treverk er å anse som tørt treverk og Luftfuktigheten er innenfor en godkjent verdi.

Tilstandsgrad 2 settes på avvikene som er registrert, manglende fuktsperre på grunn og redusert lufting av kryprom under bad/inngangsparti. Klimaet i en krypkjeller kan endre seg på kort tid slik at jevnlig tilsyn bør gjøres. Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunnmasser under stue.

## Balkong, terrasse, platting: Balkong

### Oppsummering

Det bemerkes at rekkverkshøyden er for lavt i i henhold til dagens forskriftskrav, Det er målt til 90cm og dagens krav er 100cm. Det kreves ikke tiltak på rekkverkshøyde da det ikke har tilbakevirkende kraft, men til opplysning.

## Balkong, terrasse, platting: Terrasse

### Oppsummering

Rekkverk er for lavt i henhold til dagens forskrift. Det er ikke påkrevd tiltak.

## Yttervegger

### Oppsummering

Selger opplyser om at kledning er skiftet rundt hele boligen i 2008-2009. Det er benyttet museklosser bak overligger der det stedvis er tett mellom klosser og underligger. Dette medfører til redusert lufting av kledningen og det anbefales derfor å gjøre tiltak på lufting av kledning. Musetetting er ivaretatt.

TG-2 settes på bruk av museklosser som fører til redusert lufting av kledning.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det registreres ingen lekkasjer på befaringdag og det er heller ikke opplyst fra selger om det, men det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Det er ikke nødvendig med tiltak i dag, men det vil være fornuftig ved skifte av taktekking å skifte nedløp og renner.

## Taktekking

### Oppsummering

Det registreres rust i nedkant av takplater og at lakkering er slitt bc

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt ko

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tet

Tiltak / skifte av taktekking må påregnes.

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det er ikke etablert snøfangere.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunkt, men det anbefales å der personer kan ferdes.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke k

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinsj (TG-2)

Selger opplyser om at det har vært utført brann og feiertilsyn uten

---

## Kjøkken

### Oppsummering av avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk)

---

## Trapp

### Oppsummering

I kjellertrapp er det ikke etablert rekkverk.

Det er ikke etablert håndløper på vegg i begge trapper samt at åp har større åpninger enn 10 cm.

Det anbefales å gjøre tiltak for å bedre personsikkerheten.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Avløpsanlegget fra byggeår har nådd en høy alder og skader kan c

Innvendige avløpsrør i plast får TG-1.

Det ble på befaring ikke registrert tegn til behov for tiltak, men på e føre til tiltak.

---



## Vannledninger

### Oppsummering

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

Stoppekran plassert på vaskerom i kjeller. Fungerer som tiltenkt.

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

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er foretatt el-tilsyn i 2016 med påviste avvik.

Avvikene er rettet og lukket i 2017.

Det foreligger samsvarserklæring for legging av varmekabel og installasjon i entre i 2006, legging av varmekabel på bad i 2006, ny installasjon av kjøkken i 2012 og montering av nye jordfeilautomater i fordeling 2. etg 2012.

Utover dette foreligger det ikke dokumentasjon av anlegget og el-tilsyns rapporten er over 5 år.

Det anbefales derfor en el-kontroll for å få en riktig tilstand på anlegget.

## Varmesentral

### Oppsummering

Varmepumpe har nådd over halvparten av forventet levetid.

Varmepumpen fungerer som den skal i dag, men på eldre pumper kan det oppstå skader eller nedsatt funksjon.

TG-2 er satt basert på alder.

## Varmtvannsbereeder

### Oppsummering

Bereeder er plassert i rom med sluk.

Bereeder er over 20 år.

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Det registreres et fallforhold fra underkant dør til topp sluk på 12mm og ingen synlig tettesjikt ved dør. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det anbefales å rengjøre sluket jevnlig.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

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

**Oppsummering av sanitærutstyr**

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

**Oppsummering av fukt**

Hulltaking er foretatt fra kjellertrapp mot dusjsone.

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt eller skader fra fukt inne i veggen, men det påvises at det er plast på vegg mot bad. Dette kan medføre til magasinerings av fukt inne i veggen og videre til skader (TG-2). Nærmere undersøkelser anbefales.

---

**Øvrig: Vaskerom****Oppsummering**

Vaskerommet er uten membran på vegger og gulv. Det er ikke avtrekk fra rommet og sluket er et soilsluk fra byggeår.

Rommet tilfredsstill ikke kravene til våtrom, men fungerer sånn som det står i dag. Det anbefales å rengjøre sluk jevnlig, montere avtrekk og på sikt oppgradere rommet.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 3.7.2023      Rapportdato: 14.7.2023

### Hjemmelshavere

Navn: Trond Bjørsvik      Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Anders Tannvik      Telefon: 91913498  
 Firma: Takst-Forum Trøndelag AS      Dato: 14.7.2023  
 Adresse: Jacob Schives Veg 29, 7603 LEVANGER      Epost: at@ft.no



### Informasjon om boligen

Adresse: Simon Leinums veg 4, 7088 Heimdal  
 Kommunenr: 5001      Gårdsnr: 176      Bruksnr: 33      Festenr:  
 Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:  
 Byggeår: 1952 - Opplysninger fra eier.  
 Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1975	Tilbygg med bad.	Nei
1979	Tilbygg med stue	Nei

## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	48	16	32	Vaskerom, gang	4 boder.
1. etasje	112	112	0	Stue, kjøkken, spisestue, kontor, soverom, gang, bad.	
Loft	41	41	0	3 soverom, gang.	
<b>Totalt</b>	<b>201</b>	<b>169</b>	<b>32</b>		

### Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse
Garasje med vinterhage.	41	0	41		Garasje, vit
<b>Totalt</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>41</b>		



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at drenering er oppgradert i ca 2006.	
Selger opplyser da om at det er lagt nye drensør og grunnmursplast. Tiltaket er ikke dokumentert.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
<p>Drenering er oppgradert i ca 2006. Oppgraderingen av drenering er fra tilbygg (stue/kjøkken) med ringmur og rundt inngangsparti.</p> <p>Det registreres grunnmursplast mot vei, men at grunnmursplast har blitt dratt ned under terreng ved gårds plass. Det er påmontert topplis som henger igjen på gårds plass siden.</p> <p>Drenering rundt ringmur er fra byggeår.</p> <p>I stor grad er kjellervegger innvendig kledd med panel. Se pkt. Rom under terreng for videre omtale.</p> <p>Tilstandsgrad 2 settes da drenering rundt ringmur har nådd en høy alder samt at grunnmursplast mot gårds plass har blitt trukket ned. Dette kan føre til at vann kan komme på innsiden av grunnmursplast. Det anbefales å gjøre tiltak.</p>	

### 6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Ringmur
Det er grunnmur med kjeller på bygning fra byggeår og ringmur på begge tilbygg.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser

Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Det registreres ikke riss eller sprekker i grunnmur/ringmur som er over terreng. Innvendig inspeksjon er begrenset da det kun er 2 vegger på vaskerom som er åpen og resterende er igjenkledd.	

### 6.3 Krypkjeller

TG-2

Beskrivelse	
Det er etablert krypkjeller under bad og stue.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i krypprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i krypprommet	
16	

## Oppsummering av krypkjeller

Krypkjeller under inngangsparti: Inspeksjonen er gjort fra luke i vegg. Det er etablert plast mot grunnmasser og ventil på vegg. Det er lagt isolasjonsmatter foran ene ventilen noe som begrenser luftingen. Ved fuktmåling i stubbeloft ble det registrert en fuktkvotevakt på 91% og relativ luftfuktighet var på befaringdag 57%.

Krypkjeller under stue: Begrenset inspeksjon fra vindu i grunnmur. Krypkjelleren mangler fuktsperre mot grunn, men er luftet via flere ventiler i ringmur. Det registreres at grunnmassene har tørket ut og komprimert seg. Det er 3 stolper som henger i luften uten understøttelse, men det er heller ikke påvist hvilken funksjon disse har. Fuktmålinger i stubbegulv viser en fuktkvotevakt på 16% og relativ luftfuktighet ble på befaring målt til 57%.

Begge fuktmålinger i treverk er å anse som tørt treverk og Luftfuktigheten er innenfor en godkjent verdi.

Tilstandsgrad 2 settes på avvikene som er registrert, manglende fuktsperre på grunn og redusert lufting av kryprom under bad/ingangsparti. Klimaet i en krypkjeller kan endre seg på kort tid slik at jevnlig tilsyn bør gjøres. Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunnmasser under stue.

## 6.4 Rom under terreng

TG-3

Type rom under terreng	Delvis innredet
De fleste rom har utlekkede vegger med panel og en bod har tilfarergulv. Synlig mur på vaskerom og i bod under trapp.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Bod innredet med tilfarergulv i senere tid. Panel på vegg fra ca 1975.	
Er det foretatt hulltaking i utlekket vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilt?	Nei

#### Oppsummering av rom under terreng

Det er ved fuktmåling på fritt eksponert betonggulv registrert fukt. Dette kan komme av kapillærtoppptrekk fra grunnen og er normalt tidspunktet da det ikke ble brukt fuktsikring mot grunn.

Det er foretatt hulltaking i tilfarergulv samt i utlektet vegg på bo

Ved hulltaking i tilfarergulv ble det registrert en fuktkvotevekt på treverk med fare for utvikling av skader.

Det registreres ved hulltaking at tilfarere har råteskader og at oppført feil. Dampspørre er etablert over isolasjon (på varm side) trekke inn i treverket.

Ved hulltaking i vegg ble det registrert en fuktkvotevekt på 16,4% i treverk og fuktig treverk.

Det registreres i vegg at det er etablert plast mot grunnmur. Det er magasinert fukt inne i veggen og føre til skader.

Tilstandsgrad 3 settes grunnet påviste råteskader i tilfarergulv og

#### Utbedringskostnader

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong

#### Type

Det er etablert en balkong i impregnerte materialer med tilkoms

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

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

Er det krav til rekkverk?

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

Er balkong / terrassen tekket?

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Det bemerkes at rekkverkshøyden er for lavt i i henhold til dagens krav på 90cm og dagens krav er 100cm. Det kreves ikke tiltak på rekkverkshøyde da det ikke har tilbake



## 6.6 Balkong, terrasse, plating: Terrasse

TG-2

Type	Terrasse
Det er etablert terrasse med tilkomst fra stue i impregnerte materialer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses at terrassen er utvidet, men årstall er ukjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt?	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 befaringspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plating	
Rekkverk er for lavt i henhold til dagens forskrift. Det er ikke påkrevd tiltak.	

## 6.7 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og kjellervinduer med koblet glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er skiftet i perioden 2008-2009. Stort vindu på stue fra 1979 og kjellervinduer fra byggeår.	
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/lukkemeanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

## Oppsummering av vinduer og dører

Vinduer i 1. etasje og loft fremstår uten avvik.  
Vinduer i kjeller fremstår i god stand med tanke på alder, men tiltak kan bli nødvendig da de har nådd en høy alder.

Selger opplyser om at nye kjellervinduer står i garasje.

## 6.8 Yttervegger

TG-2

Type fasade	Stående kledning
-------------	------------------

Utvendige fasader er kledd med stående tømmermannskledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Selger opplyser om at kledning er skiftet i perioden 2008-2009. Vegger er ikke etterisolert.

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

Selger opplyser om at kledning er skiftet rundt hele boligen i 2008-2009.  
Det er benyttet museklosser bak overligger der det stedvis er tett mellom klosser og underligger. Dette medfører til redusert lufting av kledningen og det anbefales derfor å gjøre tiltak på lufting av kledning. Musetetting er ivaretatt.

TG-2 settes på bruk av museklosser som fører til redusert lufting av kledning.

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
-----------	-------------------------------------

Det er innredet loftsetasje med luke i himling til kaldloft over hanebjelker.

Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
-----------------------------------	-----

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
--	-----

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
--	-----

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	
<p>Takkonstruksjonen er med A-takstoler med kaldloft over hanebjelker. Luke til kaldloft i gang.</p> <p>Inspeksjonen av kaldloft er begrenset fra luke da det ikke er etablert gangbane. Det ble ved inspeksjonen av kaldloft registrert stedvis misfarging i rupanel med noe svertesopp. Luftingen av konstruksjonen er ivaretatt med ventiler på gavlvegger. Fuktmålinger i rupanel og sperrer viser en fuktkvotevækt på 9,3% som er å regne som tørt treverk.</p> <p>Det er etablert knevegger på soverom, men manglende tilkomst for å inspeksjon. Videre inspeksjon av loft er foretatt på innvendige overflater der det ikke er tegn til kondens eller andre skader.</p> <p>Det er ikke foretatt inspeksjon av kaldloft over stue og bad da det er en lukket konstruksjon (TG-IU).</p>	

## 6.10 Renner og nedløp

TG-2

Type	Metall
<p>Det er etablert takrenner i metall og zink. Nedløp i metall.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	
<p>Det registreres ingen lekkasjer på befaringsdag og det er heller ikke opplyst fra selger om det, men det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.</p> <p>Det er ikke nødvendig med tiltak i dag, men det vil være fornuftig ved skifte av taktekking å skifte nedløp og renner.</p>	

## 6.11 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon	Saltak
<p>Takkonstruksjonen har saltaks form og er oppbygd med A-takstoler og W-takstoler.</p>	
Inspisert fra	Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjon

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen e

## 6.12 Taktekking

Type tekking

Inspisert fra

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Det opplyses av selger at tekkingen er fra ca. 1979.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller b

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller f

Oppsummering av taktekking

Det registreres rust i nedkant av takplater og at lakkering er slit  
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt overganger.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og usikker.

Tiltak / skifte av taktekking må påregnes.

## 6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

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

Er det krav til stige for adkomst feier?

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på sti



## Oppsummering av utstyr på tak

Det er ikke etablert snøfangere.  
 Dette var ikke et krav på oppføringstidspunkt, men det anbefales å montere for å bedre personsikkerheten der personer kan ferdes.

## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

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

## 6.15 Ildsted/Skorstein

TG-2

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

## Oppsummering av ildsted/skorstein

Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. (TG-2)

Selger opplyser om at det har vært utført brann og feiertilsyn uten avvik.

## 6.16 Kjøkken

## Overflater og innredning

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

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
--	------

#### Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

Oppsummering av avtrekk	TG-2
-------------------------	------

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	
---	--

## 6.17 Lovlighet

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

Har boligen åpenbare ulovligheter (Føks 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?	Nei
--	-----

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

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

## 6.18 Trapp

**TG-2**

Beskrivelse	
Det er etablert lukkede tretrapper ned til kjeller og til loft.	

Er det manglende rekkverk?	Nei
----------------------------	-----

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
-----------------------------------	----

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
---	-----

Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	
<p>I kjellertrapp er det ikke etablert rekkverk.          Det er ikke etablert håndløper på vegg i begge trapper samt at åpninger i rekkverk tilhørende trapp til loft har større åpninger enn 10 cm.</p> <p>Det anbefales å gjøre tiltak for å bedre personsikkerheten.</p>	

## 6.19 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
<p>Innvendige avløpsrør er av plast.          Disse er tilkoblet soilrør fra byggeår under støpt gulv.</p>	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Avløpsrør fra kjøkken er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2012.          Avløpsrør fra bad er skiftet ved oppgradering av bad. Tilkoblet soilrør.</p>	
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	
<p>Avløpsanlegget fra byggeår har nådd en høy alder og skader kan oppstå. (TG-2)</p> <p>Innvendige avløpsrør i plast får TG-1.</p> <p>Det ble på befaring ikke registrert tegn til behov for tiltak, men på eldre anlegg kan skader oppstå som vil føre til tiltak.</p>	

## 6.20 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følge

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for fros

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Oppsummering av vannledninger

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være

Stoppekran plassert på vaskerom i kjeller. Fungerer som tiltenkt

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

## 6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5

Type sikringer

Type anlegg

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Det er gjort elektriske arbeider på bad, kjøkken og enkelte rom. Det er gjort utbedringer etter el-kontroll fra 2016.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter O

Er det manglende kursfortegnelse?

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sik

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, og elektrisk utstyr?

Er kabler utilstrekkelig festet?



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, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	
<p>Det er foretatt el-tilsyn i 2016 med påviste avvik. Avvikene er rettet og lukket i 2017.</p> <p>Det foreligger samsvarserklæring for legging av varmekabel og installasjon i entre i 2006, legging av varmekabel på bad i 2006, ny installasjon av kjøkken i 2012 og montering av nye jordfeilautomater i fordeling 2. etg 2012.</p> <p>Utover dette foreligger det ikke dokumentasjon av anlegget og el-tilsyns rapporten er over 5 år. Det anbefales derfor en el-kontroll for å få en riktig tilstand på anlegget.</p>	

## 6.22 Varmesentral

TG-2

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført service hvert tredje år.	
Når var siste service på anlegget?	
2020.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	
<p>Varmepumpe har nådd over halvparten av forventet levetid. Varmepumpen fungerer som den skal i dag, men på eldre pumper kan det oppstå skader eller nedsatt funksjon.</p> <p>TG-2 er satt basert på alder.</p>	

## 6.23 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1987	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Bereder er plassert i rom med sluk.	
Bereder er over 20 år.	

## 6.24 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler på vegg og ventiler på vindu. Utover dette er det åpningsvinduer.	
Kjelleren har ikke lufting utover åpningsvindu.	
Oppsummering av ventilasjon	
Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler på vegg og spalteventiler på vindu.	

## 6.25 Våtrom

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er totalrenovert i 2006.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Det registreres et fallforhold fra underkant dør til topp sluk på 12mm og ingen synlig tettesjikt ved dør.</p> <p>Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.</p> <p>Det anbefales å rengjøre sluket jevnlig.</p>	
<b>Membran, tettesjikt og sluk</b>	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skade

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og de  
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflø

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servant, vegghengt toalett og innfellbare dusjde

Er det skader på utstyr og innredning?

Er det innebygd sisterner til klosett?

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd siste

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av ever  
sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjo

### Ventilasjon

Type ventilering

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Oppsummering av ventilasjon

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

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Oppsummering av fukt

Hulltaking er foretatt fra kjellertrapp mot dusjsone.

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt eller skader fra fukt inne  
plast på vegg mot bad. Dette kan medføre til magasinering av f  
skader (TG-2).

Nærmere undersøkelser anbefales.

### Dokumentasjon



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

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.26 Øvrig: Vaskerom

**TG-2**

### Beskrivelse

Vaskerom i grovkjeller med betongoverflater og panel i himling. Det er skyllekum, bereder, stoppekran og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et soisluk fra byggeår.

### Oppsummering av øvrig

Vaskerommet er uten membran på vegger og gulv. Det er ikke avtrekk fra rommet og sluket er et soisluk fra byggeår. Rommet tilfredsstillende ikke kravene til våtrom, men fungerer sånn som det står i dag. Det anbefales å rengjøre sluk jevnlig, montere avtrekk og på sikt oppgradere rommet.

## 6.27 Øvrig: Utvendig trapp

**TG-3**

### Beskrivelse

Det er etablert en utvendig trapp fra terrasse ned til terreng i impregnerte materialer.

### Oppsummering av øvrig

Det er ikke etablert rekkverk.

### Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.28 Øvrig: Garasje med vinterhage.

### Beskrivelse

Garasje er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak med W-takstoler og er tekket med metallplater.

### 6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

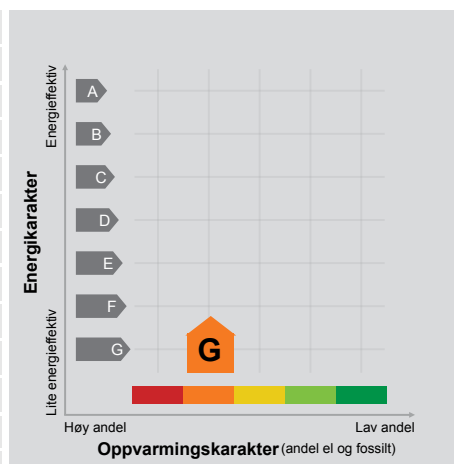
Ikke relevant



## ENERGIATTEST



Adresse	Simon Leinums veg 4
Postnummer	7088
Sted	HEIMDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	176
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	182463701
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	fe7124ab-bf5e-409c-a2e4-4d3eb9f029bc
Dato	05.07.2023



**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.

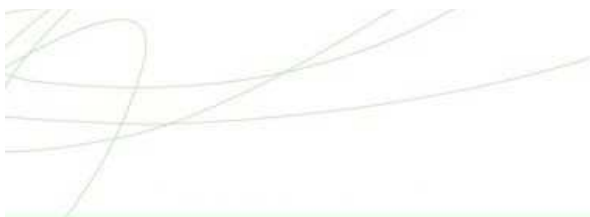
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

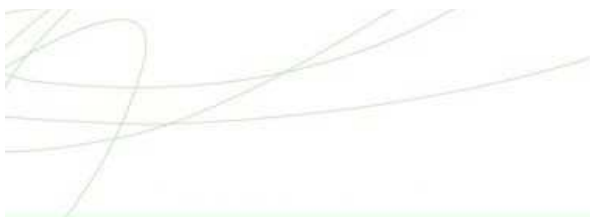
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Luft kort og effektivt**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

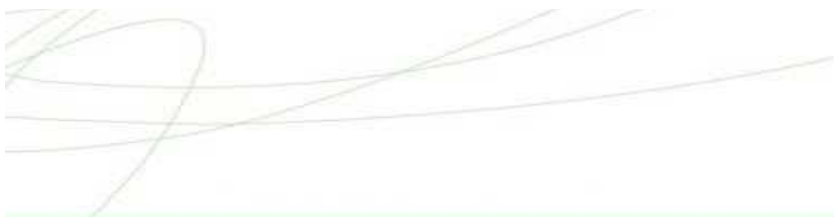
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1952
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	201
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

#### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk







### Om grunnlaget for energiattesten

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

av aktuell attest under Offisielle e skjermbildet "Valgt eiendom". Bol for at det blir brukt riktige opplysninger må derfor tas opp r dette kan ha betydning for prisfas Det kan når som helst lage en ny

### Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, ene eller gjennomføring av energieffektiviserings tiltaksordninger kan rettes til E tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninge*

*Nærmere opplysninger om energimerking kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Simon Leinums veg 4  
 Postnummer: 7088  
 Sted: HEIMDAL  
 Kommune: Trondheim  
 Bolignummer: H0101  
 Dato: 05.07.2023 6:01:29  
 Energimerkenummer: fe7124ab-bf5e-409c-a2e4-4d3eb9f029bc

Kommunennummer: 5001  
 Gårdsnummer: 176  
 Bruksnummer: 33  
 Seksjonsnummer: 0  
 Festenummer: 0  
 Bygningsnummer: 182463701

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

**Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tiltak 10: Tiltak utendørs**

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

**Tiltak 11: Slå el.apparater helt av**

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

**Tiltak 12: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de €

**Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til plater vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når c av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenm skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / bc automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når k termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles t varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser for

**Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tiltak 15: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet r varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom so deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av my Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienne varmetap gjennom vinduene.

**Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygge benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkon fagfolk.

**Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

**Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg : tetthetsprøving.

**Tiltak 21: Montering tetningslister**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak på sanitæranlegg****Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	1230048		
<b>Adresse</b>	Simon Leinumsvei 4		
<b>Postnummer</b>	7088	<b>Poststed</b>	HEIMDAL
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	2000	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	23år8mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>	Gjensidige	<b>Polise/avtalenr.</b>	75247893
<b>Selger1fornavn</b>	Trond	<b>Selger1etternavn</b>	Bjørsvik

### 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

Kommentar

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

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

Firmanavn

Byggpartner Trondheim A/S

Redegjør for hva som er gjort og når

Total renovering av bad 2008

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Gammelt gulv ble hugd opp og nytt gulv støpt med varmekabler

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar



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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Usikker om firma finnes ennå

Redegjør for hva som er gjort og når

Garage bygget i 2005

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

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

Firmanavn

Elkul elektro a/s

Redegjør for hva som er gjort og når

Skiftet sikringsskap 2 Etg

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

Nei  Ja

Kommentar

Vet ikke

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nedregulert, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?**

Nei  Ja

Kommentar

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Tilleggskommentar

#### Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).** Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Bjørsvik, Trond

-----  
Signert av





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

SAK NR.: B 740/80

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Emil Andreassen  
Simon Leinumsv. 4  
7080 HEIMDAL

**MIDLERTIDIG  
BRUKSTILLATELSE**

GJENPART

BYGGESTED	Simon Leinums v. 4
BYGGHERRE	Emil Andreassen
BYGGEARBEIDETS ART	Tilbygg til enebolig

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet  
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent.  
Arbeidet er besiktiget

99 27.5.1980  
27.5.80

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

- 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 9.4.81

*G. Petersen*

MEGLERHUSET NYLANDER  
POSTBOKS 69  
7472 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Markus Berg Fredheim 1230048  
Vår referanse: 3227548/21823797  
Bestilling: C3 2023-07-04 (6) 157

Dat  
04.

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
405796	107	23.12.1963	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
5001 TRONDHEIM	176	19	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

 [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sent  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238





Kjøpekontrakt nr. 10.

23/112

Dokument nr. 5796 1963.  
Løst-Brøndelegg arkivskrivarembete

## Skjøte og kjøpekontrakt.

Undertegnede Gunnar Fjølstad f. 12/3 1921, adr. Heimdal og Jostein Fjølstad f. 19/10 1922, adr. Heimdal, skjøter og overdrar hermed til Bjørn Fjølstad f. 13/12 1942, adr. Heimdal vår eiendom VESLETUN gnr. 24 bnr. av sk.mrk. 0,01 i Leinstrand, for slik kjøpesum:

For den del som er fradelt gnr. 24 bnr. 3, eier Jostein Fjølstad kr. 700,00

Den del som er fradelt gnr. 24 bnr. 19 eier Gunnar Fjølstad overdras uten vederlag.

Denne del av parsellen verdsettes til	kr. 298,00
Samlet	kr. 998,00

Parsellen skal ha rett til å anlegge og bruke vei over Gunnar Fjølstads eiendommer Myrmoen gnr. 24 bnr. 19 og Myrmoen II gnr. 45 bnr. 190. Veien skal inkl. event. grøfter ha en maksimal bredde på 3 mtr. Den skal bygges langs de forannevnte eiendommers nordgrense. Vedlikeholdet av veien er selgeren uvedkommende.

Ingen andre kan gis veirett der uten først å ha innhentet tillatelse fra grunneieren, og betalt de erstatninger som denne gjør krav på.

Heimdal 21/12-1963.

Jostein Fjølstad                      Gunnar Fjølstad

Som kjøper godtas de foran nevnte betingelser.

Bjørn Fjølstad

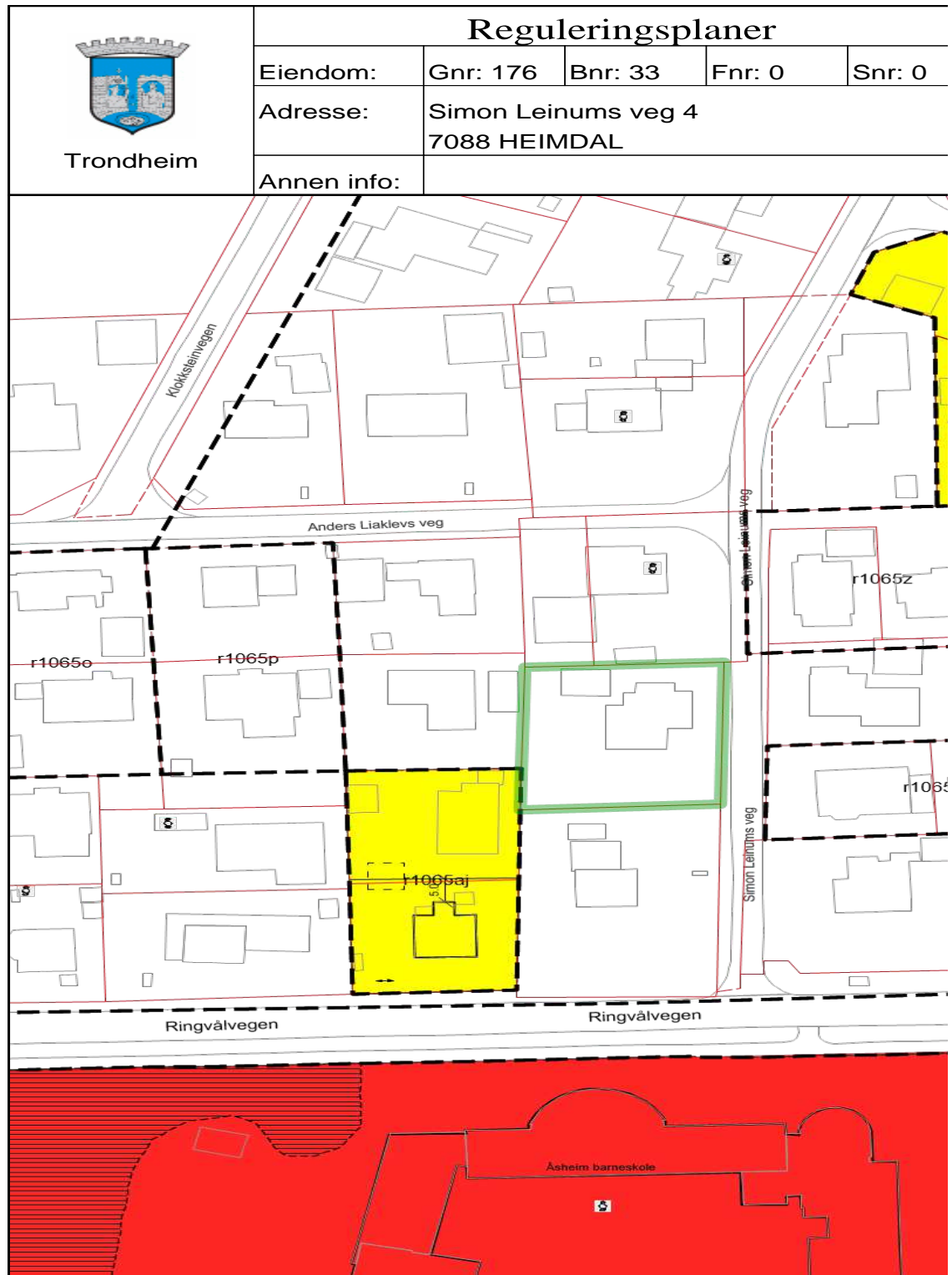
Undertegnede bevitner at Jostein Fjølstad, Gunnar Fjølstad og Bjørn Fjølstad egenhendig i vårt nærvær har underskrevet dette dokument, og at alle er over 21 år.

Lensmannen i Leinstrand



















bnr. 133.

0,01 0,02

CP/M








































## Tegnforklaring

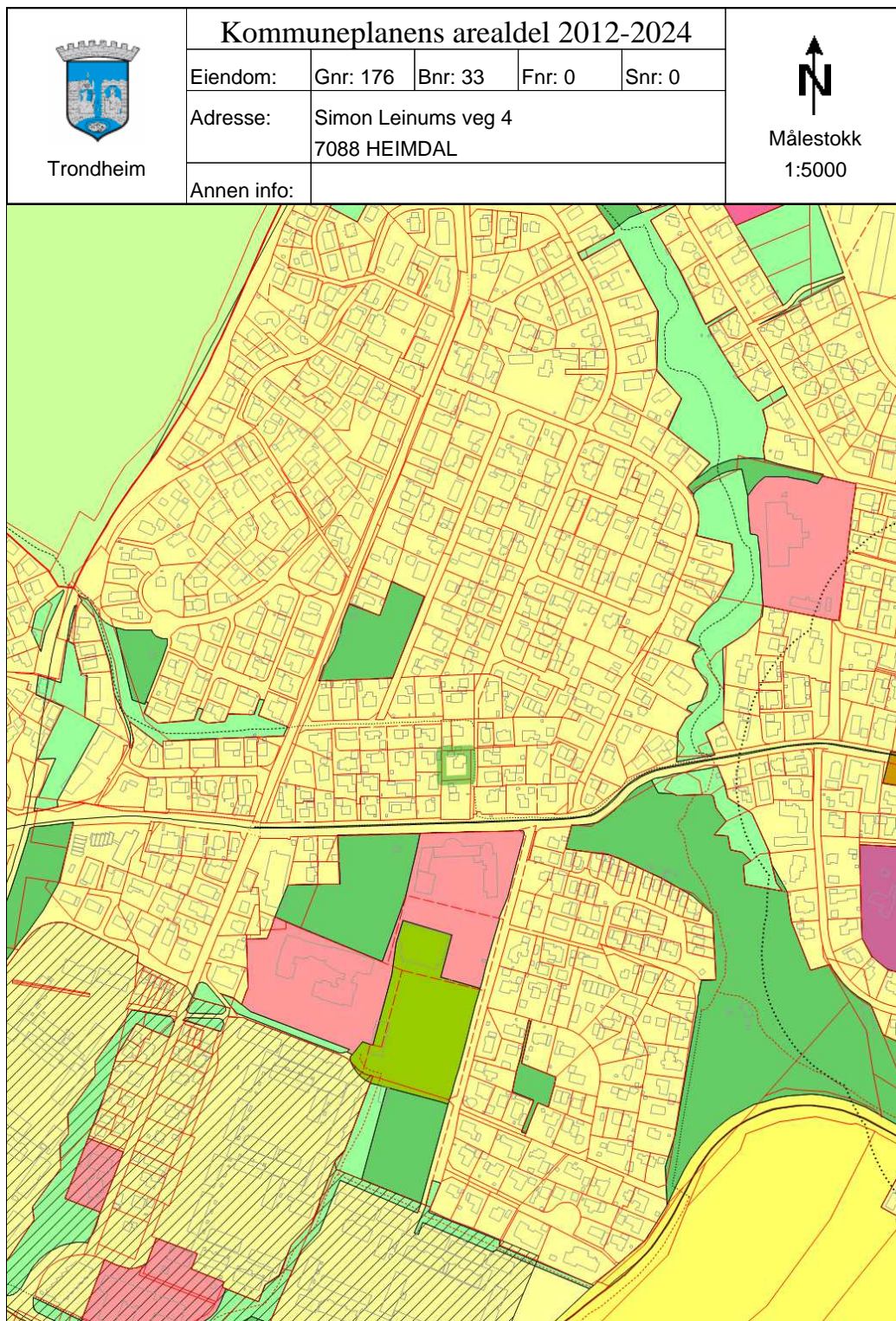
	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Udefinert bygning		Bygning
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtgrense		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle- og avstandslinje		Frisiktsone ved veg		Bolig
	Offentlig bebyggelse		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Gang- og sykkelveg		Veg		

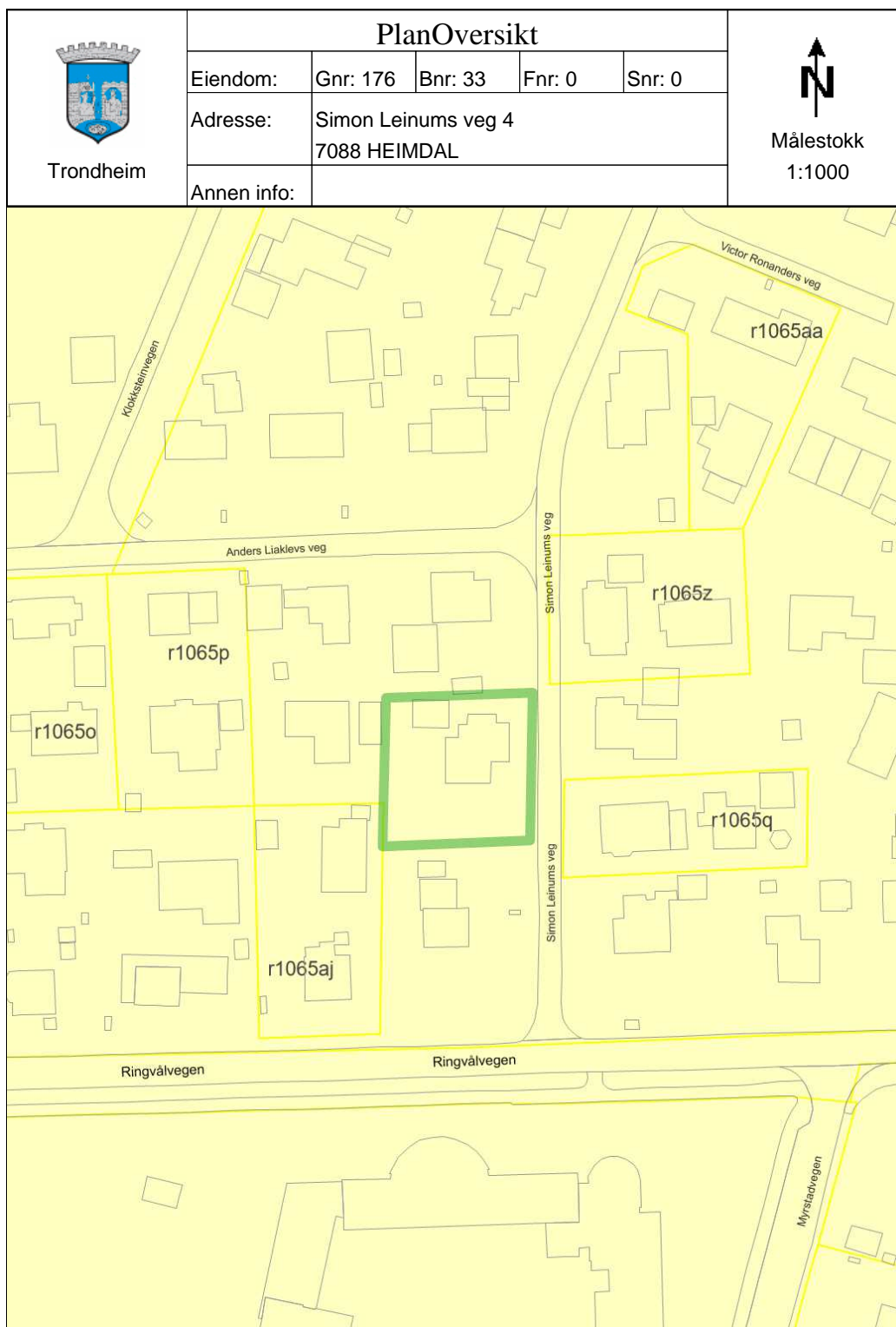




## Tegnforklaring

 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrense dårlig nøyaktighet	 Teiggrensepunkt
 Hekk	 Gatelys (belysningspunkt)	 AnnetGjerde
 Loddrett mur	 Tankkant	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Godkjent byggesak etter 2015	 Frittstående trapp
 Tank	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
Husnummer	Husnummer med bokstav	Matrikelnummer
 Vegdekkekant	 Gangvegkant	 Gang- og sykkelvegkant
 Vegkant annet vegareal avgrensning	 Vegkantavkjørsel	 Annet vegareal avgrensning
 Fortauskant	 Veg	 Gang- og sykkelveg
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	 Kanal og grøft
 Forsenkingskurve	 Høydekurve	 Høydekurve 5 m
Seksjonert grunneiendom	Eiendomsinfo	





# BUDSKJEMA

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDEnde BUD PÅ EIENDOMMEN

**Adresse:** Simon Leinums veg 4, 7088 Heimdal

**Matrikkel:** Gnr. 176. Bnr. 33. Trondheim kommune.

Stort kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og ev. andel fellesgjeld iht. salgsoppgave

### AKSEPTFRIST

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Meglerforetaket kan ikke -verken til selger eller markedet- formidle bud som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, jmf. forskrift til lov om eiendomsmegling § 6-3. Kontakt evt. meglerforetaket for å få informasjon om budfristen.

### EVENTUELLE FORBEHOLD

(f.eks. finansiering, salg av egen bolig etc.)

### ØNSKET OVERTAKELSESDATO

### FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Referanse og tlf.nr. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Total: \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

### Jeg ønsker:

uforbindtlig prisvurdering av egen bolig  uforpliktende finansieringstilbud  å tegne HELP boligkjøperforsikring

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgave med tilhørende vedlegg samt å ha besiktet eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som av salgsoppgaven. Personvern: Se [www.nylander.no](http://www.nylander.no) for vår personvernerklæring. Offentliggjøring av bud: Iht. lov om eiendomsmegling vil alle bud og innhold i disse bli opplyst/utlevert til både kjøper og selger av eiendommen. Inntekter for kreditformidling: Det gjøres oppmerksom på at foretaket mottar inntekter ved formidling av kreditt/lånesøknader til Danske Bank som foretaket samarbeider med. Ansatte mottar ingen inntekter eller fordeler av slik formidling. Dersom budet aksepteres av selger gjelder det som kjøpekontrakt inntil den endelige kontrakt blir opprettet. Et avgitt bud er bindende, hvis det ikke er tatt spesielle forbehold ovenfor og budet kan heller ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Dersom det ikke er satt noen spesiell akseptfrist, står budet i en rimelig for selger til å vurdere dette. Selger kan når som helst akseptere eller avslå et bud uten nærmere begrunnelse. Ved signatur av nærværende budskjema samtykker budgiverne i at i det tilfelle det er flere budgivere så kan disse hver for seg gjensidig representere hverandre ved inngivelse av bud, herunder også forhøyelser og endringer i forhold til forbehold og akseptfrister.

### Budgiver

Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet, og registrerer bud på vegne av selskap

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Poststed: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Poststed: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

Mobil 92806258

E-post [jahn.dalheim@nylanderpartners.no](mailto:jahn.dalheim@nylanderpartners.no)



Meglerhuset Nylander  
har i generasjoner vært eiendomsmegleren  
som har hatt høy tillitt hos trøndere.

Vi har hjulpet folk med å finne et bedre sted å bo  
siden 1936.

Ta kontakt for verdivurdering av din bolig i dag!

Kontakt:

**Jahn Dalheim**, mobil: 92806258, epost: [jahn.dalheim@nylanderpartners.no](mailto:jahn.dalheim@nylanderpartners.no)



I samarbeid med



Trykket hos norsk trykkeri med følgende miljøsertifiseringer:

