

# Nessbakkvegen 28 7550 Hommelvik

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1969

BRA: 232 m<sup>2</sup>

BRA-i: 210 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

21

TG-3

4

TG-IU

2

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27571>

### 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

#### Vinduer og dører: Kjellervindu

##### Oppsummering

Det blir påvist sprekk i vindusglass på spisetuen. Det mangler en lås på dette vinduet.

Det er manglende beslag under vinduene utvendig.

##### Anbefalte tiltak

Skadd glass bør byttes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

##### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Ildsted/Skorstein

##### Oppsummering

Opplysning fra Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

- siste tilsyn ble utført 05.03.2009.

- siste feiing utført 28.12.2010.

En side av pipen er innkledd på loftet. Det er avflassing av pusslag på kaldloftet. Deler av utkragingen rundt pipen på kaldloftet har falt ned.

Det er ikke plate på gulv foran ildstedet i 1.etasje.

Det er sotvann under sotluken i kjelleren.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn i påviste avvik.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**



### Oppsummering

Eldre bad med epoxy på gulv og vegger. Badet er utstyrt med servantskap, wc, badekar og naturlig avtrekk.

Det registreres åpninger i overgang gulv og vegg, rommet vil ikke tåle fritt vann.

Badet har passert forventet brukstid og en oppgradering er påregnelig.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kott. Det registreres svertesopp, men ingen skadelige fuktverdier.

### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

## Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

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

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling.

Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

### Anbefalte tiltak

For videre omtale se "rom under terreng"

## Rom under terreng

### Oppsummering

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

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

Det registreres fuktskjolder på murvegger på vaskerommet, men ingen forhøyede indikasjoner.

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

Kjellerstuen og spisestuen kan kun ventileres via åpning av vindu.

### Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Kontroll av konstruksjonen ble veldig begrenset grunnet snø på befaringsdagen.

Det er lange spenn på bærende takkonstruksjon, konstruksjonen er underdimensjonert.

Det er avflassing på vindu samt kledning utvendig. Det er ikke beslag under vinduene.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales ytterligere undersøkelser når konstruksjonen er snøfri.

Det må påregnes skraping og overflatebehandling utvendig.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Det registreres punktert glass på takvinduet. Det er svelling og oppsprekninger på foringene på takvinduet.

Det er flere vindu med avflassing og oppsprekking utvendig.

### Anbefalte tiltak

Skraping og overflatebehandlinger må påregnes.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Kledningen er soltørket og oppsprukket.

### Anbefalte tiltak

Skraping og overflatebehandling må påregnes.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

### Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Kontrollen ble begrenset grunnet snø på befaringsdagen.

Det er manglende beslag i overgang takkonstruksjon tilbygg og vegg opprinnelig del. Samme avvik registreres også i overgang karnapp og vegg på stue.

Det er avflassing på vindskier.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre påviste forhold.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Tekkingen ble ikke inspisert pga. snø.

Taktekkingen er fra byggeårene og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Det ble ikke registrert tegn til svikt på befaringsdagen.

### Anbefalte tiltak

Taktekkingen bør oppgraderes.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Det registreres 17 mm høydeavvik på soverom på loftet og 10 mm på stuen i 1.etasje.

Det registreres knirk i 1.etasje og på loftet.

### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering

---

## Trapp

### Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

### Anbefalte tiltak

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

Lavt rekkverk bør heves for å bedre sikkerheten.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Avløpsanlegg er fra byggeårene, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

### Anbefalte tiltak

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

Utskifting av avløpsrør anbefales.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

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

Det er en eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det ble utført EI-kontroll 25.05.2016.

Det foreligger dokumentasjon på tilkobling av varmepumpe 19.05.2009.

Det er ikke mulig å låse sikringsskapet da låsen er ødelagt.

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

### Anbefalte tiltak

Lås på sikringsskapet må utbedres.

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

---

## Varmesentral

### Oppsummering

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

### Anbefalte tiltak

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

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen er 40 år og har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder er påregnelig.

---

## Varmtvannsbereder: Te-kjøkken

### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

### Anbefalte tiltak

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

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

## Ventilasjon

### Oppsummering

Stue og spisestue i kjelleren mangler ventiler (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

### Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Rommet er ikke oppført som et våtrom.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

### Anbefalte tiltak overflater

Rommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å unngå vannsøl på gulv og vegger.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke benyttet membran på gulv og vegger.

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

En oppgradering kan med fordel planlegges.

### Oppsummering av ventilasjon

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

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Balkong, terrasse, platting: Plattinger og luftebalkong

### Oppsummering

Plattinger på bakkeplan samt luftebalkongen på loftet var dekket med snø på befaringsdagen.

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av konstruksjonene når de er snøfri.

## Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

### Oppsummering

Det er ingen adkomst til kaldloftet over tilbygget.

### Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Boligen avviker fra tegninger i kommunalt arkiv. Følgende avvik registreres:

- I kjelleren på opprinnelig del er det byggemeldt vaskerom, matbod, brensel og disp. Dagens løsning har gang/trapp, spisestue, kjellerstue og vaskerom.

En bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak.

- Vinterhagen og utvendig bod mot øst fremkommer ikke på noen tegninger i kommunale arkiv.
- Det minste soverommet i tilbygget fra 1980 er i dag et te-kjøkken.

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

Vinduer på loftet er for små som rømningsvindu.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
17.2.2025

Rapportdato  
28.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Harald Brynjulf Byberg

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Espen Wæren      Telefon: 92251556  
Firma: Takst-Forum Trøndelag      Epost: espen.waeren@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

### Informasjon om boligen

Adresse: Nessbakkvegen 28, 7550 Hommelvik

|             |          |           |    |               |    |          |
|-------------|----------|-----------|----|---------------|----|----------|
| Kommunenr:  | 5031     | Gårdsnr:  | 60 | Bruksnr:      | 53 | Festenr: |
| Seksjonsnr: |          | Andelsnr: |    | Leilighetsnr: |    |          |
| Byggeår:    | 1969     |           |    |               |    |          |
| Boligtype:  | Enebolig |           |    |               |    |          |

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### Byggemåte:

Eneboligen er oppført i 1,5 etasje over kjeller, tilbygget fra 1980 er i en etasje over grovkjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med bølgeeternitt. Tilbygget har et saltak tekket med metallplater. Tak over inngangspartiet og bod mot øst er et pulttak med pappshingel. Etasjeskillene er trebjelkelag. Vinduer med koblet glass og 2-lags glass.

#### Tiltak etter byggeår:

| År   | Beskrivelse                                                                                                                        | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1980 | Tilbygd mot sør i en etasje over grovkjeller. Kjelleren med boder/lager. 1.etasje med stue, te-kjøkken, soverom og kjellernedgang. | Nei                                           |
| 1986 | Tilbygd karnapp mot nord.                                                                                                          | Nei                                           |

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg             | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Enebolig         | 232        | 210                        | 6                           | 16                         | 31                              |
| Garasje          | 24         | 0                          | 24                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>256</b> | <b>210</b>                 | <b>30</b>                   | <b>16</b>                  | <b>31</b>                       |

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

| Etasje           | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Kjeller          | 80         | 80                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| 1. etasje        | 110        | 88                         | 6                           | 16                         | 27                              |
| Loft             | 42         | 42                         | 0                           | 0                          | 4                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>232</b> | <b>210</b>                 | <b>6</b>                    | <b>16</b>                  | <b>31</b>                       |

### Gulvareal

| Etasje           | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| Loft             | 49              | 42                  | 7                                   |
| <b>Totalt m²</b> | <b>49</b>       | <b>42</b>           | <b>7</b>                            |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje           | BRA        | P-ROM      | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom                                                                 | Beskrivelse S-Rom                |
|------------------|------------|------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Kjeller          | 80         | 53         | 27        | Gang/trapp, spisestue, stue og vaskerom.                                          | 2 boder/lager.                   |
| 1. etasje        | 110        | 88         | 22        | Entre, wc, gang/trapp, stue 1, soverom, te-kjøkken, stue 2, spisestue og kjøkken. | Vinterhage, bod, kjellernedgang. |
| Loft             | 42         | 42         | 0         | Gang/trapp, 3 soverom og bad.                                                     |                                  |
| <b>Totalt m²</b> | <b>232</b> | <b>183</b> | <b>49</b> |                                                                                   |                                  |

Bygning: Garasje

Hovedareal

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

Kommentar til arealberegning

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

Tilhørende bod/lager på garasjen er på ca 9m². Rommet tilfredsstiller ikke kravene til målbarhet grunnet lav takhøyde. Målt takhøyde i rommet er ca 169-185 cm.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|                                                                                                                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                                        | Grunnmur/ringmur    |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                | Nei                 |
| Dreneringen er fra byggeår. Det opplyses å være oppfylt med elevgrus mot utvendig grunnmur.                                                           |                     |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?                       | Nei                 |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                          | Ja                  |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?                                                          | Ja                  |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?                                                                        | Ikke kontrollerbart |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                                             | Nei                 |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                                      | <b>TG-2</b>         |
| Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. |                     |
| Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling.                                            |                     |
| Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.                                                                                              |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                         |                     |
| For videre omtale se "rom under terreng"                                                                                                              |                     |

### 6.2 Grunnmur og fundament

|                                                                           |                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                                                   | Grunnmur m/kjeller, Søyer/pilarer (åpen fundamentering) |
| Det takoverbygde inngangspartiet og utvendig bod mot øst står på pilarer. |                                                         |
| Type byggegrunn                                                           | Byggegrunn av løsmasse                                  |
| Type grunnmur i kjeller                                                   | Betongstein                                             |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?                                 | Nei                                                     |

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen i kjelleren på tilbygget ble begrenset grunnet lagrede gjenstander. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

## 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Kjelleren på opprinnelig del er innredet for boligformål, kjelleren på den tilbygde delen er en grovkjeller med betonggulv og pussede murvegger.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

### Oppsummering av rom under terreng

TG-2

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

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

Det registreres fuktskjolder på murvegger på vaskerommet, men ingen forhøyede indikasjoner.

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

Kjellerstuen og spisestuen kan kun ventileres via åpning av vindu.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Annet, Platting

Det er en vinterhage med utgang fra stuen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Konstruksjonen ble innglasset på 80-tallet. Taktekkingen er nyere, alder er ikke kjent.

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                                                                                                          | Ja          |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                                                                                               | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                                                                                                            | <b>TG-2</b> |
| <p>Kontroll av konstruksjonen ble veldig begrenset grunnet snø på befaringsdagen.</p> <p>Det er lange spenn på bærende takkonstruksjon, konstruksjonen er underdimensjonert.</p> <p>Det er avflassing på vindu samt kledning utvendig. Det er ikke beslag under vinduene.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                 |             |
| <p>Det anbefales ytterligere undersøkelser når konstruksjonen er snøfri.</p> <p>Det må påregnes skraping og overflatebehandling utvendig.</p>                                                                                                                                 |             |

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Plattinger og luftbalkong

|                                                                                                   |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Tilgjengelighet                                                                                   | Ikke tilgjengelig |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                | <b>TG-IU</b>      |
| <p>Plattinger på bakkeplan samt luftbalkongen på loftet var dekket med snø på befaringsdagen.</p> |                   |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                     |                   |
| <p>Det bør foretas nærmere undersøkelser av konstruksjonene når de er snøfri.</p>                 |                   |

## 6.6 Vinduer og dører

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |
| <p>Boligen har trevinduer med koblet glass og med 2-lags glass.</p> <p>Ytterdørene malte tredører med koblet glass og med 2-lags glass.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ja |
| <p>Boligen har trevinduer med koblet glass fra opprinnelig byggeår og med 2-lags glass. Vinduer med 2-lags glass er datert 1979-2023.</p> <p>Det er et takvindu fra byggeår, vinduet er med koblet glass.</p> <p>Ytterdørene er malte tredører med 2-lags glass. Det er nyere dører ved hovedinngang og ved utvendig bod mot øst. Det er dør med glass datert 1979 på soverom i tilbygget. Dør til luftbalkongen på loftet er med 2-lags glass datert 2013.</p> |    |

|                                                                                                                                                                                                |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                                                                                   | Ja          |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                                                                                                                                   | Ja          |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                                                                                              | Nei         |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                                                   | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                                                                        | <b>TG-2</b> |
| <p>Det registreres punktert glass på takvinduet. Det er svelling og oppsprekninger på foringene på takvinduet.</p> <p>Det er flere vindu med avflassing og oppsprekking utvendig.</p>          |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                  |             |
| <p>Skraping og overflatebehandlinger må påregnes.</p> <p>Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.</p> |             |

## 6.7 Vinduer og dører: Kjellervindu

|                                                                                                                                                         |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                             |             |
| Det er kjellervindu med koblet glass.                                                                                                                   |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                  | Nei         |
| Vinduene er fra opprinnelig byggeår.                                                                                                                    |             |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                                            | Ja          |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                                                                                            | Nei         |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                                                       | Nei         |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                            | Ja          |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                                 | <b>TG-3</b> |
| <p>Det blir påvist sprekk i vindusglass på spisestuen. Det mangler en lås på dette vinduet.</p> <p>Det er manglende beslag under vinduene utvendig.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                           |             |
| Skadd glass bør byttes.                                                                                                                                 |             |

## 6.8 Yttervegger

| Type fasade                                                            | Liggende kledning |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                 | Nei               |
| Kledningen er fra byggeårene. Det opplyses å være impregnert kledning. |                   |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?                      | Ja                |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?               | Nei               |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?                        | Nei               |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?             | Nei               |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>                                     | <b>TG-2</b>       |
| Kledningen er soltørket og oppsprukket.                                |                   |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>          |                   |
| Skraping og overflatebehandling må påregnes.                           |                   |

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| Type loft                                                                                                                                                                                                                                                | Kaldtloft   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Det er luke med nedfellbar stige opp til kaldloftet.                                                                                                                                                                                                     |             |
| 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>                                                                                                                                                                                                    | <b>TG-1</b> |
| Kontrollen av kaldloftet ble veldig begrenset grunnet lagrede gjenstander.<br>Det ble på befaringsdagen ikke registrert tegn til avvik på tilgjengelige deler av kaldloftet.<br><br>Det anbefales ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. |             |



## 6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

|                                                               |                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|
| Tilgjengelighet                                               | Ikke tilgjengelig |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>         |                   |
| TG-IU                                                         |                   |
| Det er ingen adkomst til kaldloftet over tilbygget.           |                   |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b> |                   |
| Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.  |                   |

## 6.11 Renner og nedløp

|                                                                               |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type                                                                          | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                             | Nei    |
| Renner og nedløp er fra byggeårene 1969 og 1980.                              |        |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                                       | Ja     |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>                                       |        |
| TG-2                                                                          |        |
| Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.                   |        |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                 |        |
| En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking. |        |

## 6.12 Takkonstruksjon

|                                                                                                                                                      |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Takkonstruksjon                                                                                                                                      | Saltak, Pulttak |
| Det er pulttak over inngangspartier og utvendig bod.                                                                                                 |                 |
| Inspisert fra                                                                                                                                        | Fra bakken      |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?                                                                 | Nei             |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?                                                                | Nei             |
| <b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>                                                                                                               |                 |
| TG-2                                                                                                                                                 |                 |
| Kontrollen ble begrenset grunnet snø på befaringsdagen.                                                                                              |                 |
| Det er manglende beslag i overgang takkonstruksjon tilbygg og vegg opprinnelig del. Samme avvik registreres også i overgang karnapp og vegg på stue. |                 |
| Det er avflassing på vindskier.                                                                                                                      |                 |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å utbedre påviste forhold.

## 6.13 Taktekking

|                                                                                                                                                                                                                                                       |                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Type tekking                                                                                                                                                                                                                                          | Eternittplater, Metallplater, Pappshingel |
| Det opplyses å være bølgeeternitt på opprinnelig del fra 1969. Tilbygget fra 1980 er tekket med metallplater. Det er pappshingel fra 1986 på karnappet på stuen.<br>Det er ukjent alder på pappshingelen over inngangspartiet og den utvendige boden. |                                           |
| Inspisert fra                                                                                                                                                                                                                                         | Fra bakken                                |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                | Nei                                       |
| Det opplyses å være bølgeeternitt på opprinnelig del fra 1969. Tilbygget fra 1980 er tekket med metallplater. Det er pappshingel fra 1986 på karnappet på stuen.<br>Det er ukjent alder på pappshingelen over inngangspartiet og den utvendige boden. |                                           |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?                                                                                                                                                                      | Ikke kontrollert                          |
| Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?                                                                                                                                                                      | Ikke kontrollert                          |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                          | Ja                                        |
| <b>Oppsummering av taktekking</b>                                                                                                                                                                                                                     | <b>TG-2</b>                               |
| Tekkingen ble ikke inspisert pga. snø.<br><br>Taktekkingen er fra byggeårene og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.<br><br>Det ble ikke registrert tegn til svikt på befaringsdagen.       |                                           |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                         |                                           |
| Taktekkingen bør oppgraderes.                                                                                                                                                                                                                         |                                           |

## 6.14 Utstyr på tak

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det krav til snøfanger?                                         | Ja  |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?                | Ja  |
| Er det krav til stige for adkomst feier?                           | Ja  |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Nei |

|                                                               |                        |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Oppsummering av utstyr på tak</b>                          | <b>TG-3</b>            |
| Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.                 |                        |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b> |                        |
| Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.               |                        |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                    | <b>10 000 – 50 000</b> |

## 6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                     |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Type                                                                                                                                | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                   | Ja           |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                | <b>TG-2</b>  |
| Det registreres 17 mm høydeavvik på soverom på loftet og 10 mm på stuen i 1.etasje.                                                 |              |
| Det registreres knirk i 1.etasje og på loftet.                                                                                      |              |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                       |              |
| Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. |              |
| Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.                                                        |              |

## 6.16 Ildsted/Skorstein

|                                                                                                                                                                                                                                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Type pipe                                                                                                                                                                                                                         | Tegl       |
| Det er en teglsteinspipe fra byggeår.                                                                                                                                                                                             |            |
| Er det montert ildsted?                                                                                                                                                                                                           | Ja         |
| Type ildsted                                                                                                                                                                                                                      | Vedovn     |
| Det er en kombinert ved- og oljeovn fra opprinnelig byggeår på stuen i 1.etasje. Det er en dagtank for fyringsolje i gang/trapp i 1.etasje.<br>Det er en vedovn fra 1983 i kjellerstuen.<br>Sotluken er i gang/trapp i kjelleren. |            |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?                                                                                                                                                                       | Ja         |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/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?                                                                                                                                                                            | Ja         |

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-3

Opplysning fra Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

- siste tilsyn ble utført 05.03.2009.

- siste feiing utført 28.12.2010.

En side av pipen er innkledd på loftet. Det er avflassing av pusslag på kaldloftet. Deler av utkragingen rundt pipen på kaldloftet har falt ned.

Det er ikke plate på gulv foran ildstedet i 1.etasje.

Det er sotvann under sotluken i kjelleren.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn i påviste avvik.

#### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.17 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

Innredning fra ca 1990.

Det er en liten fuktskade/svelling i benkeskap under vaskeummen.

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.18 Lovlighet

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ja  |
| <p>Boligen avviker fra tegninger i kommunalt arkiv. Følgende avvik registreres:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I kjelleren på opprinnelig del er det byggemeldt vaskerom, matbod, brensel og disp. Dagens løsning har gang/trapp, spisestue, kjellerstue og vaskerom.</li> <li>En bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak.</li> <li>- Vinterhagen og utvendig bod mot øst fremkommer ikke på noen tegninger i kommunale arkiv.</li> <li>- Det minste soverommet i tilbygget fra 1980 er i dag et te-kjøkken.</li> </ul> |     |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ja  |
| Vinduer på loftet er for små som rømningsvindu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nei |

## 6.19 Toalettrom

|                                                                                                                                                                                                                  |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet?                                                                                                                                                                          | Nei              |
| Type ventilasjon                                                                                                                                                                                                 | Naturlig avtrekk |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                                                           | Nei              |
| Er det innebygd systerne?                                                                                                                                                                                        | Nei              |
| <b>Oppsummering av toalettrom</b>                                                                                                                                                                                | <b>TG-2</b>      |
| <p>Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.</p> <p>Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.</p> |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                    |                  |
| Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering                                                                                                                                     |                  |

## 6.20 Trapp

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Beskrivelse                       |     |
| Det er tretrapper fra byggeårene. |     |
| Er det manglende rekkverk?        | Nei |

|                                                                                                  |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er høyden på rekkverk under 90cm?                                                                | Ja          |
| 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>                                                                     | <b>TG-2</b> |
| Rekkverk måles til en høyde under 90cm.                                                          |             |
| Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.                 |             |
| Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.                      |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                    |             |
| Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. |             |
| Lavt rekkverk bør heves for å bedre sikkerheten.                                                 |             |
| Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.                                      |             |

## 6.21 Avløpsrør

|                                                                                                |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type avløpsrør                                                                                 | Støpejern, Plast |
| Det er avløp i støpejern i opprinnelig del.<br>Det er avløp i plast i tilbygget.               |                  |
| Boligen er tilkoblet kommunalt avløpsnett.                                                     |                  |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                         | Nei              |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                   | Nei              |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                            | Nei              |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                 | Nei              |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                   | Ja               |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                               | <b>TG-2</b>      |
| Avløpsanlegg er fra byggeårene, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. |                  |

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utskifting av avløpsrør anbefales.

## 6.22 Vannledninger

|             |        |
|-------------|--------|
| Type anlegg | Kobber |
|-------------|--------|

Boligen har kommunalt vannforsyning.

|                                                   |     |
|---------------------------------------------------|-----|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
|---------------------------------------------------|-----|

Vannrørene er fra byggeårene 1969 og 1980.

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
|----------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                   |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
|---------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
|-------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
|--------------------------------------------------|-----|

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Ikke kontrollert |
|---------------------------------------|------------------|

#### Oppsummering av vannledninger

**TG-2**

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

Det er en eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.23 Elektrisk

|                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|

|                |                                 |
|----------------|---------------------------------|
| Type sikringer | Skrusikringer, Automatsikringer |
|----------------|---------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ja          |
| Anlegget er i hovedsak fra byggeårene 1969 og 1980.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
| Det ble koblet til varmepumpe på eksisterende kurs 19.05.2009.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nei         |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei         |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei         |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nei         |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei         |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nei         |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nei         |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei         |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>TG-2</b> |
| <p>Det ble utført EI-kontroll 25.05.2016.</p> <p>Det foreligger dokumentasjon på tilkobling av varmepumpe 19.05.2009.</p> <p>Det er ikke mulig å låse sikringsskapet da låsen er ødelagt.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
| <p>Lås på sikringsskapet må utbedres.</p> <p>Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |

## 6.24 Varmesentral

|             |            |
|-------------|------------|
| Type anlegg | Varmepumpe |
|-------------|------------|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ja          |
| Det er to varmepumper i boligen, en på hver stue i 1.etasje. Pumpene er fra 2008 og ble satt inn i 2009.                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Når var siste service på anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
| Det ble utført service i 2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
| Finnes det oljetank på eiendommen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei         |
| <b>Oppsummering av varmesentral</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>TG-2</b> |
| Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.                                                                                                                                    |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
| For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker. |             |

## 6.25 Varmtvannsbereder

|                                                |                     |
|------------------------------------------------|---------------------|
| Plassering bereder                             |                     |
| Vaskerom                                       |                     |
| Fundament                                      |                     |
| Plassert på gulv                               |                     |
| Årstall                                        |                     |
| 1985                                           |                     |
| Størrelse                                      |                     |
| 150 liter                                      |                     |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?   | Nei                 |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?     | Ikke kontrollerbart |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?         | Nei                 |
| Er bereder over 20 år?                         | Ja                  |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>       | <b>TG-2</b>         |
| Berederen er 40 år og har usikker restlevetid. |                     |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder er påregnelig.

## 6.26 Varmtvannsbereder: Te-kjøkken

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

Eldre bereder, alder er ikke kjent.

Størrelse

25 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

## 6.27 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Stue og spisestue i kjelleren mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

## 6.28 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av våtrom****TG-3**

Eldre bad med epoxy på gulv og vegger. Badet er utstyrt med servantskap, wc, badekar og naturlig avtrekk.

Det registreres åpninger i overgang gulv og vegg, rommet vil ikke tåle fritt vann.

Badet har passert forventet brukstid og en oppgradering er påregnelig.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kott. Det registreres svertesopp, men ingen skadelige fuktverdier.

**Anbefalte tiltak**

Badet må totalrenoveres.

**Utbedringskostnader**

50 000 - 150 000

## 6.29 Våtrom: Vaskerom

**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Vaskerommet er en en grovkjeller med støpt gulv og pussede murvegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

|                                                                                                                       |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                                                    | Nei         |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?                                        | Nei         |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                                                     | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                     | <b>TG-2</b> |
| Rommet er ikke oppført som et våtrom.                                                                                 |             |
| Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.                                                              |             |
| <b>Anbefalte tiltak overflater</b>                                                                                    |             |
| Rommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å unngå vannsøl på gulv og vegger. |             |

## Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                    |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei         |
| Type sluk                                                                                          | Støpejern   |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Nei         |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei         |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei         |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Nei         |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                 | <b>TG-2</b> |
| Det er ikke benyttet membran på gulv og vegger.                                                    |             |
| Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring.                                                    |             |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                |             |
| En oppgradering kan med fordel planlegges.                                                         |             |

## Sanitærutstyr

|                                                |             |
|------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                    |             |
| Bereder, skyllekum og opplegg for vaskemaskin. |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?         | Nei         |
| Er det innebygd systerne til klosett?          | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>           | <b>TG-1</b> |

## Ventilasjon

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

#### Fuktmåling

|                                                                                                                 |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                 | Nei         |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?                                         | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                     | <b>TG-0</b> |
| Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.         |             |
| Det er utført søk med fuktindikator i overflater i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt. |             |

#### Dokumentasjon

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

### 6.30 Øvrig

|                                                          |             |
|----------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                              |             |
| Det er et te-kjøkken i tilbygget.                        |             |
| <b>Oppsummering av øvrig</b>                             | <b>TG-1</b> |
| Innredningen fremstår uten synlige avvik.                |             |
| Det er svakt motfall på avløpet, forholdet bør utbedres. |             |

### 6.31 Kryp kjeller

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

### 6.32 Støttemur

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

Tilgjengelighet

Ikke relevant

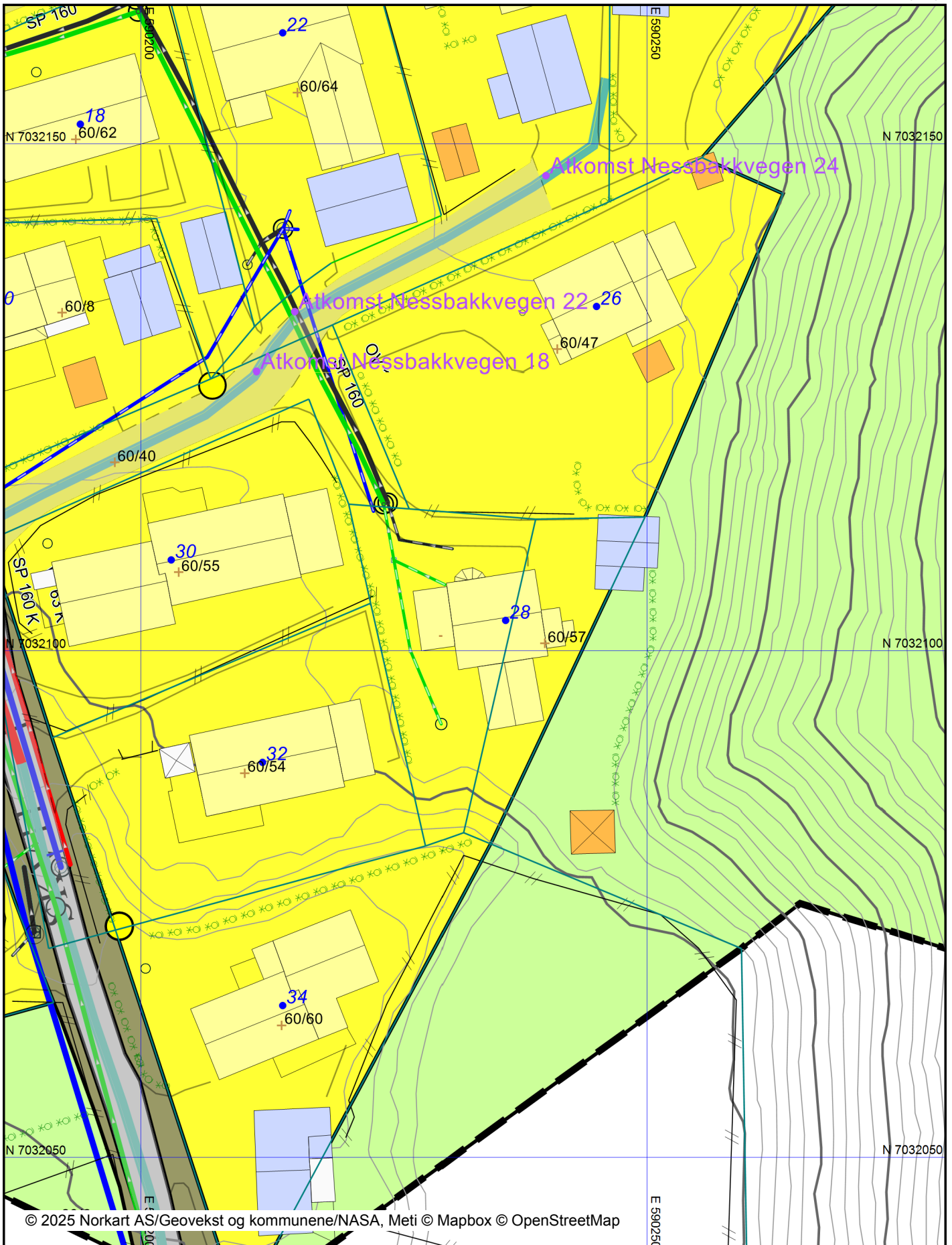


60/53

Dato: 10.02.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggsomr
-  Boligbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Friområde
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Båndlegging etter andre lover

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift plantilbehør



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                       |                                                       |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------|
| Firma                                                                                                 |                                                       | Oppdragsnr. |
| Adresse                                                                                               |                                                       |             |
| Postnr.                                                                                               | 7560                                                  | Sted        |
| Ness på Høyen 28<br>Hommelvik                                                                         |                                                       |             |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                    |                                                       |             |
| Salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                |                                                       |             |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja  |                                                       |             |
| Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig                                             |                                                       |             |
|                                                                                                       |                                                       |             |
| Når kjøpte du boligen?                                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? 54 år og 11 måneder |             |
| Har du bodd boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                                       |             |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                        |                                                       |             |
| Storebrand                                                                                            |                                                       |             |
| Selger 2 Fornavn                                                                                      |                                                       | Etternavn   |
| Harald Byberg                                                                                         |                                                       |             |
|                                                                                                       |                                                       |             |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Ny vask og vegger
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse 62. 1980
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Epo
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse Høsker iktne
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert Varmepumpe

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Eggeli

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2016

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Artikkel om støyskjermingstiltak fra Nye Verer

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei

☐ Ja

Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

22. 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)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

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

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

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

25. 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

Beskrivelse

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

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet 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, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

☒ 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 overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 21-02-25

Sted Hommelvik

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:

# VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

## Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 03.10.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

### 1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

### 2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

### 3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

### 4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke 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.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 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.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### 5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

## **6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN**

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
  - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
  - forhandle med kravstiller, og
  - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

## **7 REGRESS / AVKORTING**

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jf. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

## **8 ANDRE BESTEMMELSER**

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Vemeting
- Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

### 8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til [dpo@soderbergpartners.no](mailto:dpo@soderbergpartners.no). Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se [www.datatilsynet.no](http://www.datatilsynet.no).

## 9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,  
Postboks 53 Skøyen  
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Kommune: Malvik  
Prosjekt: E6 Ranheim - Værnes  
Saksbehandler: John Einar Kvaal  
Arkivnummer: 2021/594

## **AVTALE OM STØYSKJERMINGSTILTAK**

**For bolig og fritidsbolig**

mellom

**NYE VEIER AS**

og

**Harald Brynjulf Byberg**



## 1 AVTALENS PARTER

**Staten v/ Nye Veier AS** (org.nr. 915 488 099), Kjøita 6, 4630 Kristiansand

og

**Harald Brynjulf Byberg**, Nessbakkvegen 28, 7550 Hommelvik («Grunneier»)

har inngått følgende avtale om gjennomføring av støytiltak på bolig.

## 2 AVTALEOBJEKT OG BAKGRUNN

Gårdsnr. 60, bruksnr. 53 i Malvik kommune, heretter kalt "eiendommen".

I forbindelse med utbyggingstiltakene på **E6 Ranheim - Værnes** skal Nye Veier gjennomføre og bekoste nødvendige støyskjermingstiltak for å tilfredsstille bestemmelsene som følger av gjeldende reguleringsplan for utbyggingen. Reguleringsbestemmelsene bygger på "Retningslinjer for vegtrafikkstøy (T – 1442)" fra Miljøverndepartementet, revidert 2016. Innen i bolig er teknisk forskrift med funksjonskrav i NS 8175 lagt til grunn.

Støyberegningene og prosjekterte støytiltak for eiendommen er gjort med et høyere støy nivå fordi det er forutsatt en trafikkutvikling frem i tid.

## 3 HVA TILTAKET GJELDER OG GJENNOMFØRING

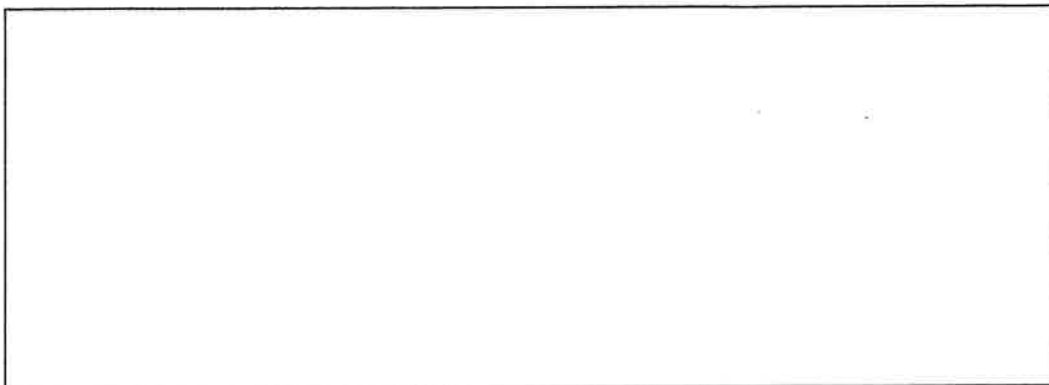
Støytiltaket er beskrevet i støyrapport datert 01.06.2022 utarbeidet av Multiconsult. Rapporten er vedlagt denne avtalen. Eventuelle avvik fra foreslåtte tiltak i støyrapporten er inntatt i avtalens punkt 4.

Nye Veier AS er den ansvarlige part for tiltaket overfor grunneier vil administrere utførelse av støytiltaket. Arbeidet blir utført av entreprenør engasjert av Nye Veier AS.

Arbeidene i Malvik kommune vil bli utført innen utgangen av 2024, etter NS 3420 siste utg., med de krav/forutsetninger som er gitt og de standarder det refereres til. Arbeidene skal tilfredsstille kravene til utførelse som er satt i arbeidsbeskrivelsen, og det vil bli foretatt kontroll og godkjenning av arbeidene etter hvert som de utføres.

#### 4 SÆRLIGE AVTALEVILKÅR

Følgende avvik fra rapport er avtalt og skal hensyntas ved utførelsen:



#### 5 HUSEIERS PLIKTER

Grunneier plikter uten vederlag å legge til rette for at entreprenør kan gjennomføre avtalt arbeid. Entreprenøren skal gis tilgang til å disponere boligeiendommen, innendørs og utendørs, mellom kl. 07.00-18.00 mandag til fredag. Det skal ikke arbeides helligdager. Grunneier må stille til disposisjon nødvendige arealer for oppbevaring av materialer og stille strømuttak til rådighet. Mobil brakkerigg kan plasseres på eiendommen der det utføres tiltak. Bruk av utearealer og strøm skal bare gjelde for arbeider på denne eiendommen.

Alle nødvendige avklaringer med eventuelle leietakere er huseier sitt ansvar.

Når støytiltak er utført og godkjent gjennom grunneiers signatur på overtakelsesprotokollen, er framtidig vedlikehold Nye Veier AS uvedkommende. Grunneier blir eier av støytiltaket.

#### 6 ENTREPRENØRS PLIKTER

Entreprenør skal til enhver tid dekke med plast innbo som ikke skal ryddes unna, og skal rydde etter seg hver arbeidsdag. Entreprenør støvsuger byggstøv og rydder som følger av arbeidet, inkludert fjerning av kapp og overskytende bygningsmaterialer.

For sluttrenghjøring gjelder at rom skal være i minst samme stand som da entreprenøren påbegynte sine arbeider. Gulv som har vært benyttet samt nyinnsatte vinduer, vaskes.

Adkomst til den enkelte bolig skal medføre minst mulig ulempe for beboer. Entreprenøren skal sørge for tilfredsstillende fremkommelighet og sikkerhet for alle som er berørt av kontraktsarbeidet.

Nye Veier AS er ansvarlig for skade som forårsakes ved gjennomføringen av tiltaket, under forutsetning av at ovennevnte forholdsregler om fjerning/tildekking av berørte gjenstander og arealer er ivaretatt. I skadetilfeller er Nye Veier AS sitt erstatningsansvar regulert av alminnelige erstatningsrettslige regler.

## **7 UTFØRELSEN**

Dersom grunneier ønsker utført endringer og tilleggsarbeider utover det som fremkommer i tiltaksrapporten, dekkes disse ekstrakostnadene av grunneier, og avtales direkte med entreprenør. Dette gjelder også om grunneier ønsker seg en materialbruk av høyere standard enn det som er vanlig, eller det som er i huset for øvrig.

I enkelte tilfeller må det påregnes fargeforskjeller mellom gamle og nye utførelser. Dersom farger på vinduer som blir levert ferdig behandlet fra fabrikk med standard farger, ikke stemmer helt med den fargen grunneier ønsker, må grunneier påregne tilpassing av dette selv.

I tilfeller der eksempelvis dagens tapet ikke er å fremskaffe, avtales en løsning som best mulig harmoniserer med øvrige vegg/takflater i rommet.

Gerikter (lister rundt dører og vinduer) som blir montert vil være ferdigmalt og spikerhull i gerikter blir ikke behandlet. Dimensjon på gerikter kan i noen tilfeller bli økt for å dekke over sår etter gamle gerikter. Nye profilerte gerikter vil bli forsøkt levert med samme profil som eksisterende, forutsatt at dette er mulig i henhold til standard vareutvalg.

Utvendig og innvendig panel vil bli forsøkt levert i tilnærmet samme dimensjon og profil som eksisterende, forutsatt at dette er mulig i henhold til standard vareutvalg. Vindustype velges ut fra tekniske, estetiske og økonomiske kriterier. Hvis huseier har spesielle preferanser med hensyn til fabrikat og hengslingstype kan dette imøtekommes dersom dette ikke strider mot utvalgs-kriterier nevnt foran. Lysåpningen i nye vinduer kan være noe mindre enn i eksisterende pga. økte krav til støyreduksjon.

## **8 FORHOLD SOM MEDFØRER AT ARBEIDENE AVBRYTES**

Eksisterende elektriske installasjoner opprettholdes etter tiltaket. Dersom det i forbindelse med arbeidet oppdages ulovlige anlegg forplikter grunneier seg til selv å dekke kostnadene ved å få et godkjent anlegg. Dekker ikke grunneier disse kostnadene, avbrytes arbeidene i sin helhet, og bygningskonstruksjonen føres tilbake til tidligere stand.

Grunneier må selv ta ansvaret dersom manglende vedlikehold bidrar til å fordyre gjennomføring av støytiltakene.

Dersom det i forbindelse med gjennomføringen av støytiltakene på huset skulle dukke opp svakheter i bygningskonstruksjonen som normalt ikke ville krevet utbedring pga. støy, f.eks. råte, sopp eller er andre eksisterende skader på bygningen som er til hinder for gjennomføringen av tiltaket, må grunneier ta ansvar for dette og dekke kostnadene med reparasjon. Dekker ikke grunneier disse kostnadene, avbrytes arbeidene i sin helhet, og bygningskonstruksjonen føres tilbake til tidligere stand.

Det vil i hvert tilfelle bli vurdert om grunneier selv må ta hele kostnaden med eller deler av ekstra kostnader med tiltak som må gjøres i forbindelse med bygningsmessige særegenheter som huset måtte ha, f.eks. vinduer av teak, blyinnfattede vinduer etc.

## **9 ALTERNATIV OVERNATTING**

Det forutsettes at beboere kan overnatte hjemme ved gjennomføring av fasadetiltak. Skulle det vise seg at dette praktisk ikke er mulig/egnet, vil Nye Veier kunne tilby alternativ overnatting.

Alternativ oppholdssted kan også innvilges i tilfeller hvor huseier har særskilte behov, f.eks. i forbindelse med eksamensperioder, sykdom, skiftarbeid o.l. Nødvendig dokumentasjon må legges fram.

Tilbud om alternativ overnatting eller oppholdssted gis kun til personer som har registrert bostedsadresse på berørte eiendommer, samt evt. beboere i lovlig utleieenhhet/hybel. Det innvilges ikke alternativ overnatting/oppholdssted knyttet til fritidseiendommer.

Kostnader til alternativ oppholdssted eller overnatting dekkes etter de enhver tid gjeldende satser hos Nye Veier.

## **10 GARANTI OG REKLAMASJON**

Grunneier må påpeke alle mangler som vedkommende er kjent med ved overtakelsen. Reklamasjonstiden for arbeid gjennomført etter denne avtalen er fem (5) år, jf. lov om håndverkstjenester § 22. I denne perioden må eventuelle feil og mangler, som grunneier oppdager ved arbeidet som er utført, meldes skriftlig til Nye Veier uten ugrunnet opphold.

Nye Veier vil være ansvarlig for oppfølging av eventuelle feil og mangler ved tiltaket i garantiperioden (3 år fra overtakelse). Garantierklæringer som gjelder for produkter utover denne perioden overføres til grunneier.

Etter utført støytiltak kan ikke grunneier påklage støynivået med mindre grunneier kan dokumentere at støynivået fortsatt overstiger grenseverdiene i T-1442.

Rivingsavfall tilfaller entreprenøren dersom annet ikke blir avtalt.

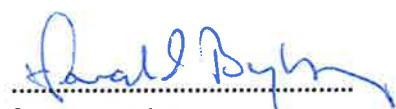
## 11 TINGLYSING

Partene er enige om at denne avtalen kan tinglyses på eiendommen.  
Tinglysingskostnadene dekkes av Nye Veier AS.

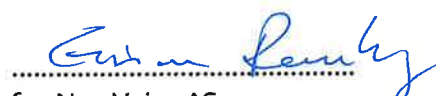
## 12 SIGNATUR

Denne kontrakt er utferdiget i to likelydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar.

Dato 14/7-22

  
for grunneier  
Harald Brynjulf Byberg

Dato 20/8-22

  
for Nye Veier AS  
Grim Rønsberg  
Prosjektsjef

  
for Nye Veier AS  
John Einar Kvaal  
Prosjektleder støy

Vedlegg: Tiltaksrapport datert 01.06.2022

OPPDRAG E6 Ranheim - Værnes  
OPPDRAGSGIVER Nye Veier

RAPPORT DATO 01.06.2022 BEFART DATO 26.01.2022  
VERSJON 2

## Nessbakkvegen 28

GNR/BNR/SNR 60/53  
BYGNINGSNUMMER 184705699  
BYGNINGSTYPE Enebolig  
MATRIKKELENHET H0101  
BYGGEÅR 1969  
EIER HARALD BRYNJULF BYBERG

TILBYGG 1980, 1986

### BESKRIVELSE AV BYGNINGEN OG EKSISTERENDE KONSTRUKSJONER

Bindingsverksvegger med 100 mm isolasjon. Underetasje i mur. 150 mm isolasjon i skrått tak og mot kaldt loft. 2-lags og koblete vinduer. Klaffe- og tallerkenventiler. Påbygg mot sør (sov 1, stue/kjøkken) fra 1980. Bindingsverksvegger med 100 mm isolasjon. 100 mm isolasjon i skrått tak og mot kaldt loft. 2-lags vinduer. Klaffeventiler.

### TILTAKSBEHOV

|                           |     |                                                                                                                                                               |
|---------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TILTAK PÅ FASADE          | JA  | Beregnet innendørs lydnivå overskrider grenseverdien på 30 dB ( $L_{pA,ekv,24t}$ ). Ved gjennomføring av foreslåtte tiltak vil grenseverdien tilfredsstilles. |
| STØYSKJERMING AV UTEPLASS | NEI | Boligen har innglasset uteoppholdsareal.                                                                                                                      |



## UTENDØRS LYDNIVÅ

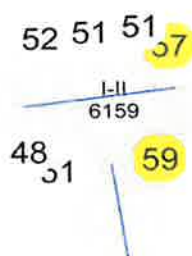
### BEREGNINGSFORUTSETNINGER

Beregning av utendørs lydnivå er basert på prognosetall for trafikkmengde i 2040. Ved vurdering av behov for støytiltak inkluderes effekt av forventet trafikkutvikling. Følgende trafikkopplysninger er brukt i beregningene:

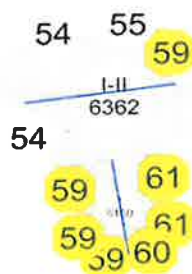
E6: ÅDT = 36600 / fartsgrense 110 km/t / 13% tungtrafikk.

### BEREGNET LYDNIVÅ VED FASADE, $L_{DEN}$ [dB]

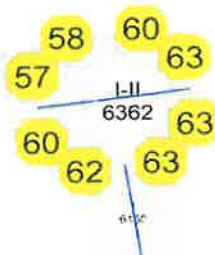
#### Underetasje



#### 1. etasje



#### 2. etasje





## INNENDØRS LYDNIVÅ

### BEREGNINGSFORUTSETNINGER

Beregning av innendørs lydnivå er utført etter befaring av boenheten.

### BEREGNET INNENDØRS LYDNIVÅ

| Rom                  | Lydnivå $L_{p,A,24t}$ [dB] |              | Tiltak:                                                                                                       |
|----------------------|----------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | Før tiltak                 | Etter tiltak |                                                                                                               |
| Kjellerstue 1        | -                          | -            | Ikke vurdert. Lydnivå ved fasade, $L_{den} \leq 52$ dB.                                                       |
| Kjellerstue 2        | -                          | -            | Ikke vurdert. Lydnivå ved fasade, $L_{den} \leq 52$ dB.                                                       |
| Kjøkken              | 33                         | 30           | Ventil(er) skiftes eller installeres. Skifting av vindu.                                                      |
| Stue 1               | 28                         | -            | Ingen tiltak nødvendig.                                                                                       |
| Stue/kjøkken tilbygg | 33                         | 29           | Ventil(er) skiftes eller installeres. Skifting av vindu. Utvendig tiltak på yttervegg.                        |
| Sov 1                | 38                         | 30           | Etablering av balansert ventilasjon. Skifting av vindu. Utvendig tiltak på yttervegg. Tiltak B på skråtak.    |
| Sov 2                | 39                         | 29           | Etablering av balansert ventilasjon. Skifting av vindu. Innvendig tiltak A på yttervegg. Tiltak A på skråtak. |
| Sov 3                | 34                         | 30           | Etablering av balansert ventilasjon. Skifting av vindu.                                                       |
| Sov 4                | 40                         | 29           | Etablering av balansert ventilasjon. Skifting av vindu. Innvendig tiltak B på yttervegg. Tiltak A på skråtak. |

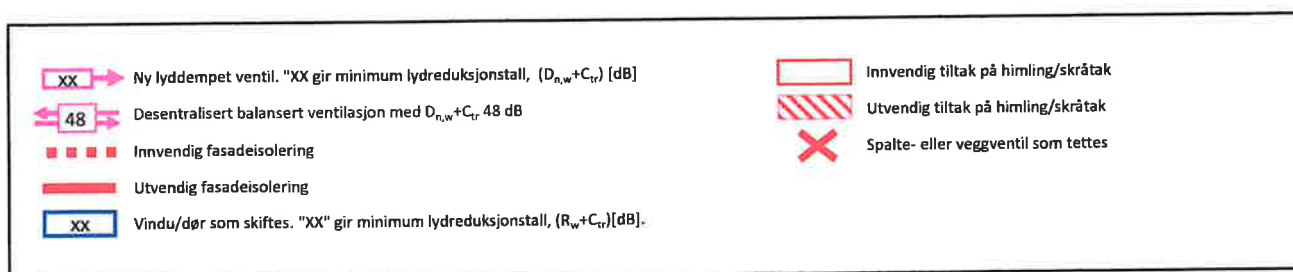
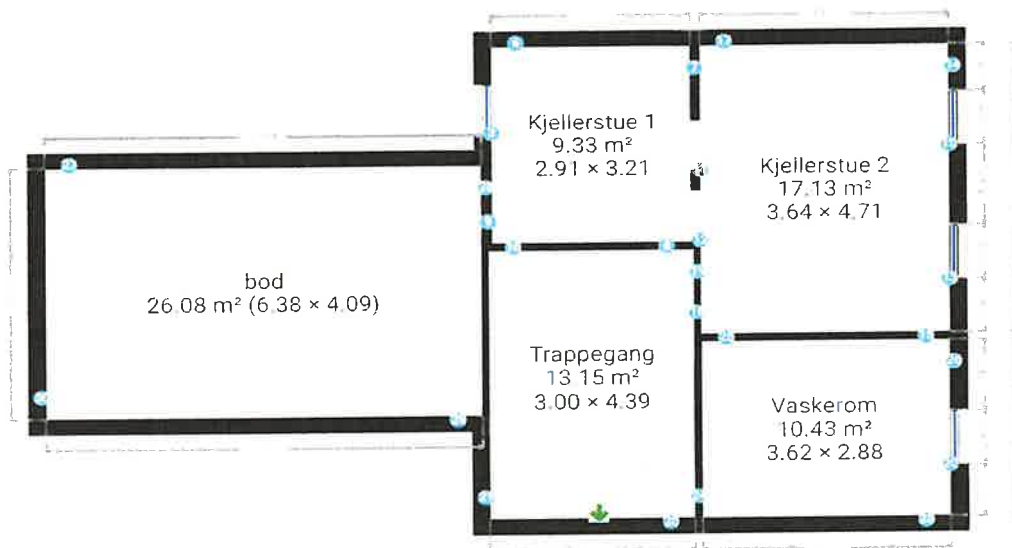
### TILTAKSBESKRIVELSE

| Bygningsselement med tiltak:   | Beskrivelse av tiltak (ref. plantegning):                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ventil                         | Nye lyddempende ventiler installeres eller eksisterende ventilasjon erstattes med type Fresh 90dB eller tilsvarende med dempingsverdi ( $D_{n,w}+C_{tr}$ ) som anvist på tegning. Spalteventiler i rom med tiltak hvor vinduer ikke skiftes, skal tettes. |
| Balansert ventilasjon          | Det installeres desentralisert balansert ventilasjon. Eksisterende ventiler tettes.                                                                                                                                                                       |
| Vindu/dør                      | Vindu/dør(er) skiftes. Nye elementer må ha minimum lydreduksjonstall ( $R_w+C_{tr}$ ) som anvist på plantegning.                                                                                                                                          |
| Yttervegg (innvendig tiltak) A | Yttervegg påføres innvendig, 13 mm gipsplate.                                                                                                                                                                                                             |
| Yttervegg (innvendig tiltak) B | Yttervegg påføres innvendig, 50 mm mineralull + 13 mm gips.                                                                                                                                                                                               |
| Yttervegg (utvendig tiltak)    | Yttervegg utlektet utvendig, 50 mm mineralull + 9 mm GU vindtetting.                                                                                                                                                                                      |
| Skråtak A                      | Fjerne eksisterende innvendig kledning + isolasjon på skrått tak. 48 mm nedlektet luftesjikt over 9 mm GU. 100 mm isolasjon. 2x 13 mm gips.                                                                                                               |
| Skråtak B                      | Eksisterende platelag fjernes. 2x13 mm gips monteres.                                                                                                                                                                                                     |



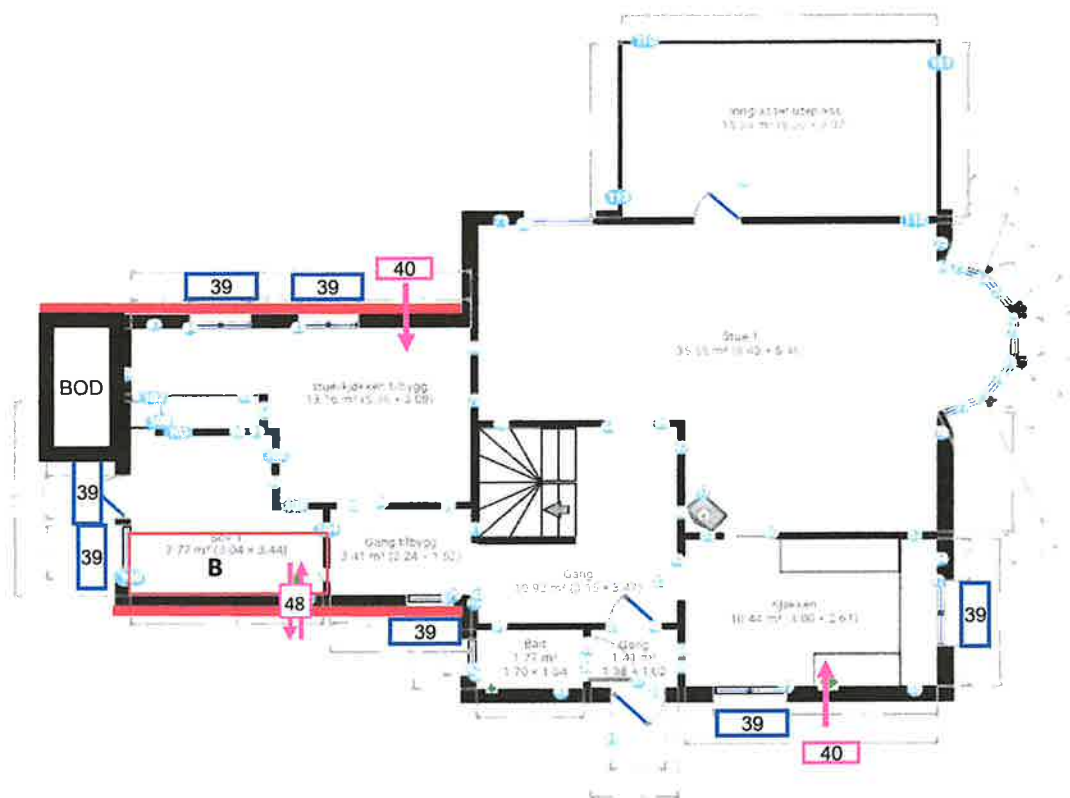
## PLANSKISSE MED MARKERING AV TILTAK

### Underetasje



## PLANSKISSE MED MARKERING AV TILTAK

### 1. etasje

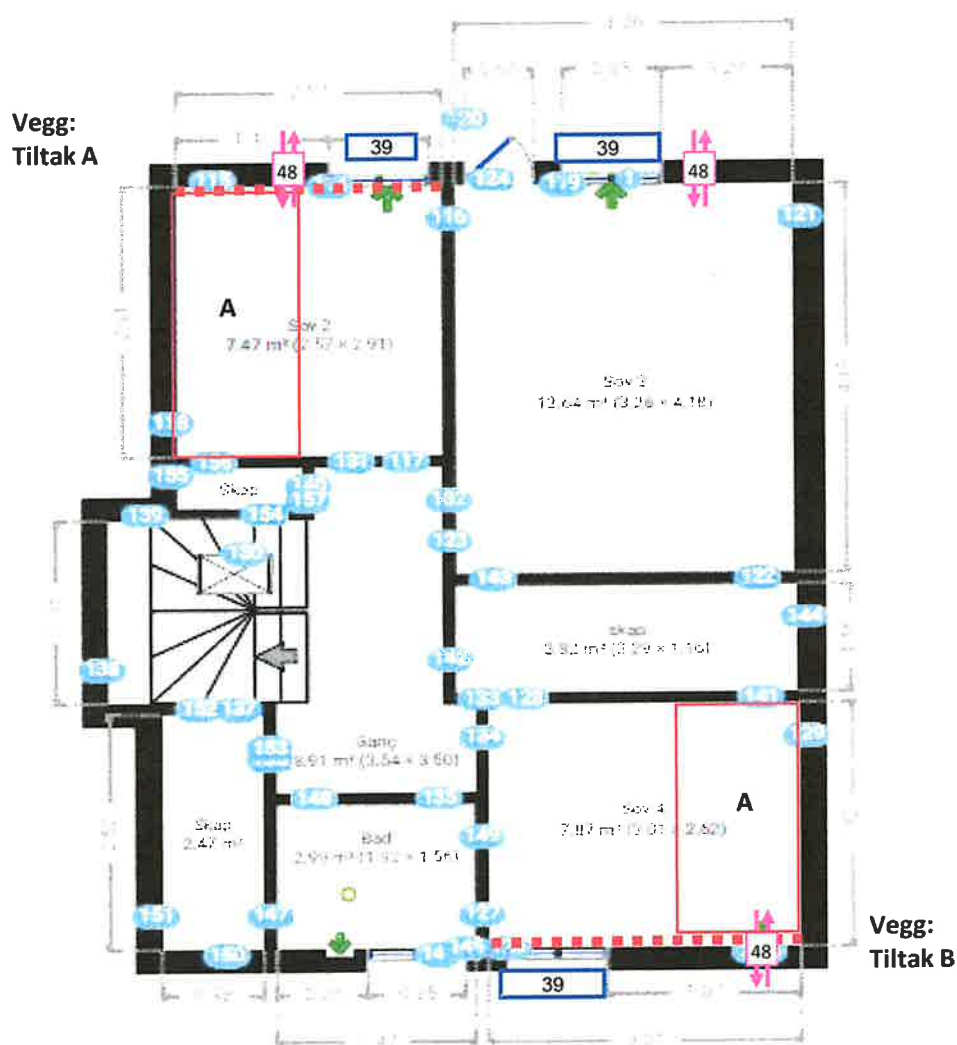


- XX → Ny lyddempet ventil. "XX" gir minimum lydreduksjonstall,  $(D_{n,w}+C_v)$  [dB]
- ← 48 → Desentralisert balansert ventilasjon med  $D_{n,w}+C_v$  48 dB
- Innvendig fasadeisolering
- Utvendig fasadeisolering
- XX Vindu/dør som skiftes. "XX" gir minimum lydreduksjonstall,  $(R_w+C_v)$  [dB].

- Innvendig tiltak på himling/skråtak
- Utvendig tiltak på himling/skråtak
- X Spalte- eller veggventil som tettes

## PLANSKISSE MED MARKERING AV TILTAK

### 2. etasje



- XX → Ny lyddempet ventil. "XX" gir minimum lydreduksjonstall,  $(D_{n,w}+C_v)$  [dB]
- 48 → Desentralisert balansert ventilasjon med  $D_{n,w}+C_v$  48 dB
- Innvendig fasadeisolering
- Utvendig fasadeisolering
- XX Vindu/dør som skiftes. "XX" gir minimum lydreduksjonstall,  $(R_w+C_v)$  [dB].

- Innvendig tiltak på himling/skråtak
- Utvendig tiltak på himling/skråtak
- ✗ Spalte- eller veggventil som tettes

## UTEPLASS - BEREGNINGER

### BEREGNET LYDNIVÅ PÅ UTEOPPHOLDSAREAL

Boligen har innglasset uteoppholdsareal.

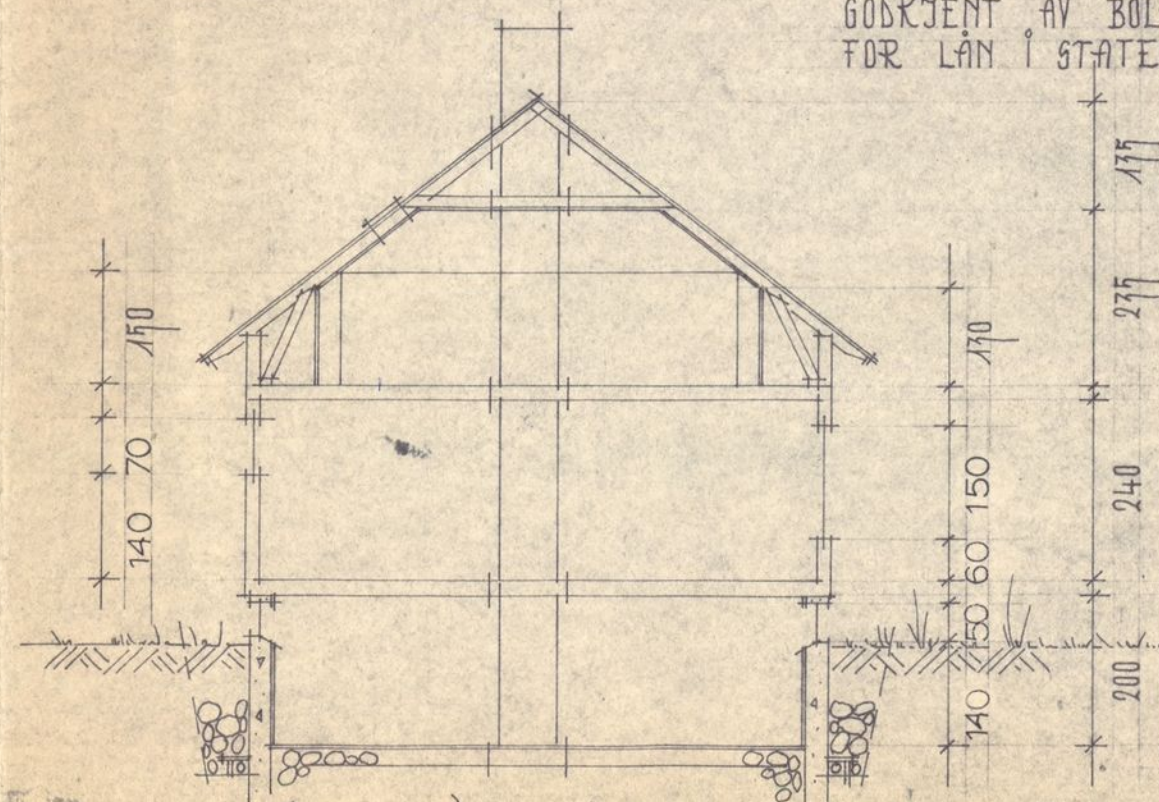
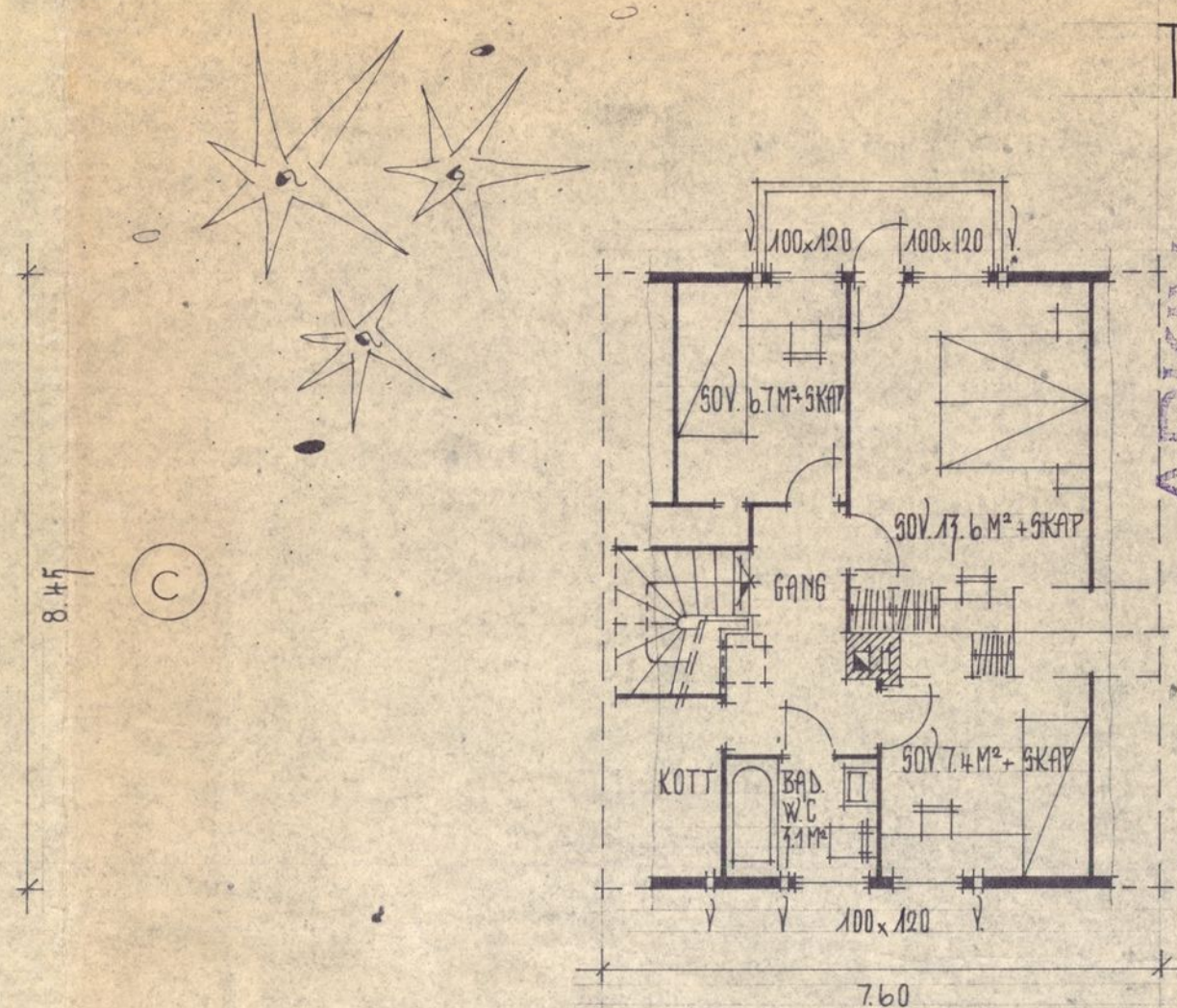
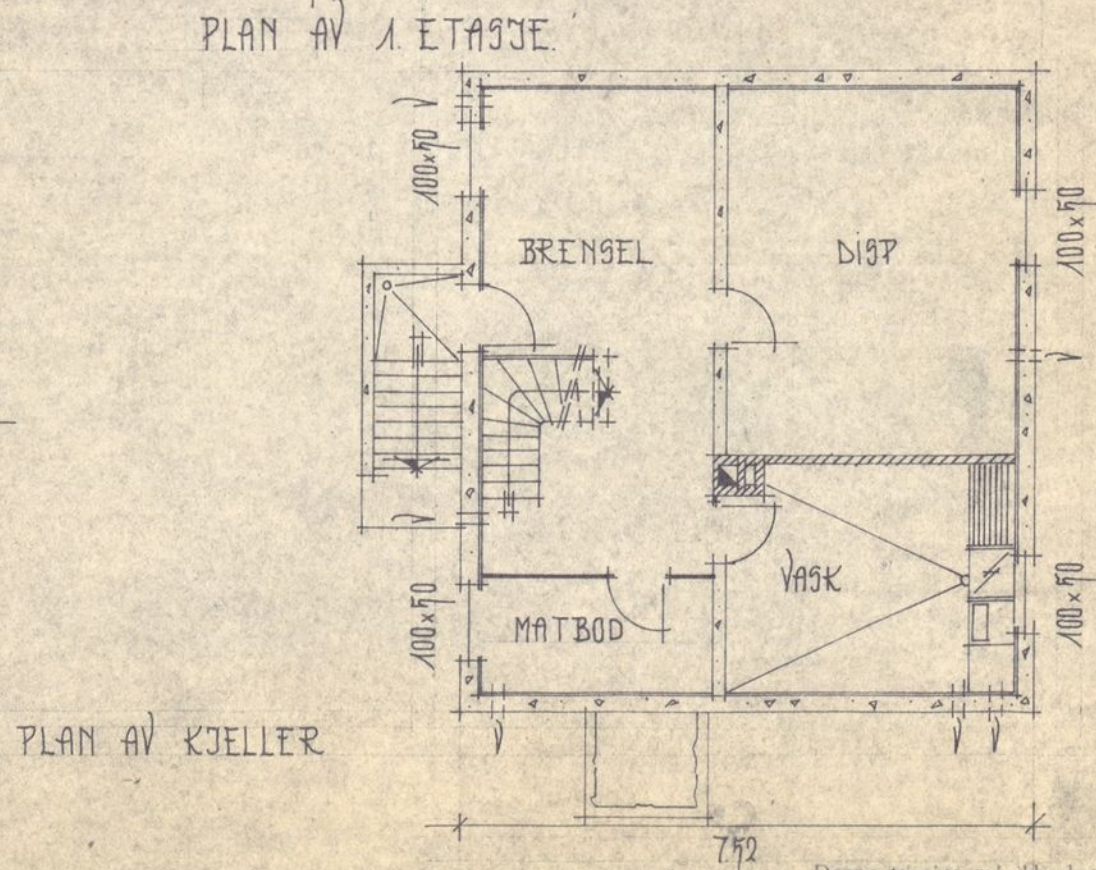
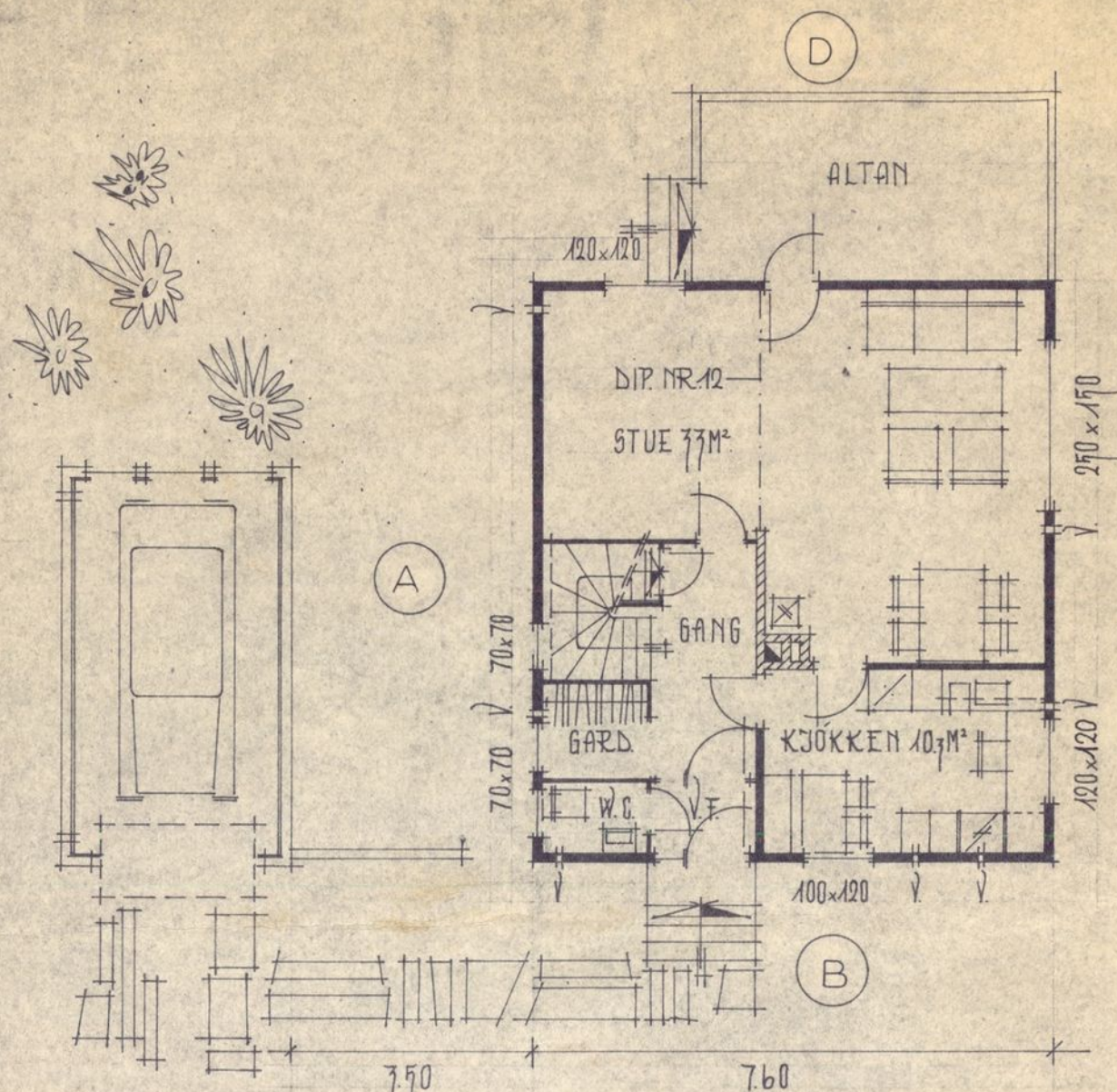


## MILJØKARTLEGGING

- Det er registrert impregnert trevirke som berøres av støytiltaket. Det antas at trevirket er CCA (krom-kobber-arsen) impregnert og må da leveres som farlig avfall til godkjent mottak.
- Det er registrert EE-avfall som berøres av støytiltaket. EE-avfallet utsorteres og leveres som farlig avfall til godkjent mottak.



TYPE 6÷



Behandlet og godkendt/evalueret af Malvik bygningsråd i møde, den 21/4 1969, sak nr. 62/1969, på de vilkår som er anført i vedlagte udskrift af bygningsrådets forhandlingsprotokoll i nævnte møde.

MALVIK DYGNINGSRÅD, Hommesvik, den 28/4 1969

binclussen

OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

BRØDRENE FJØGSTAD

SANDNES

M:  
A: 100

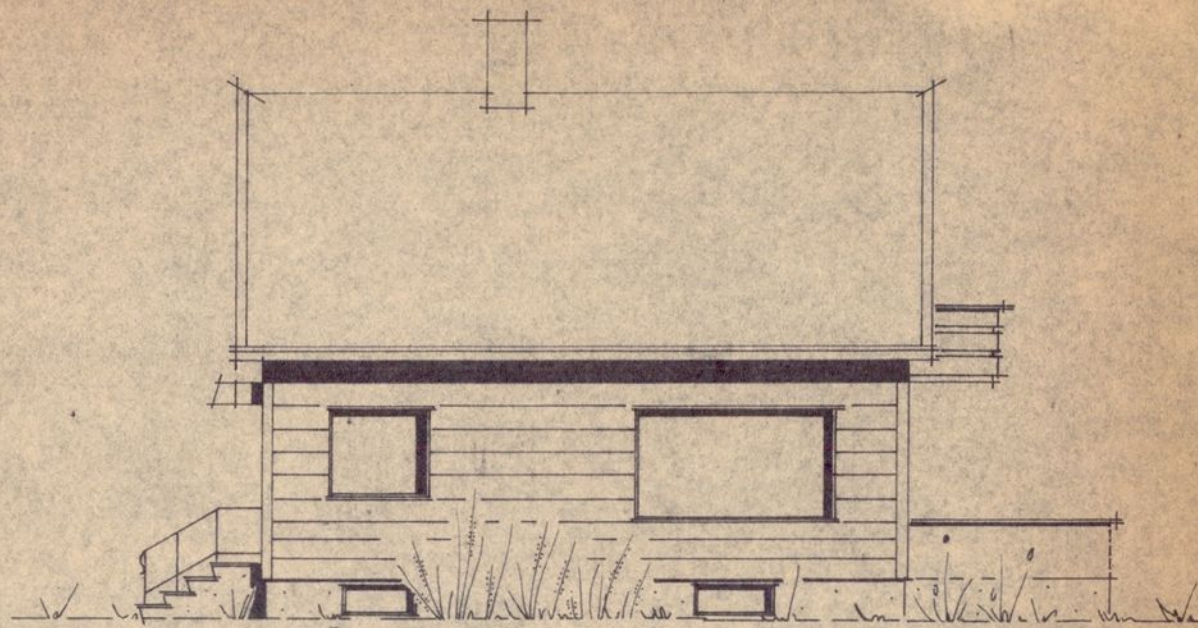
BYGGHERRE

TEGN. NR.

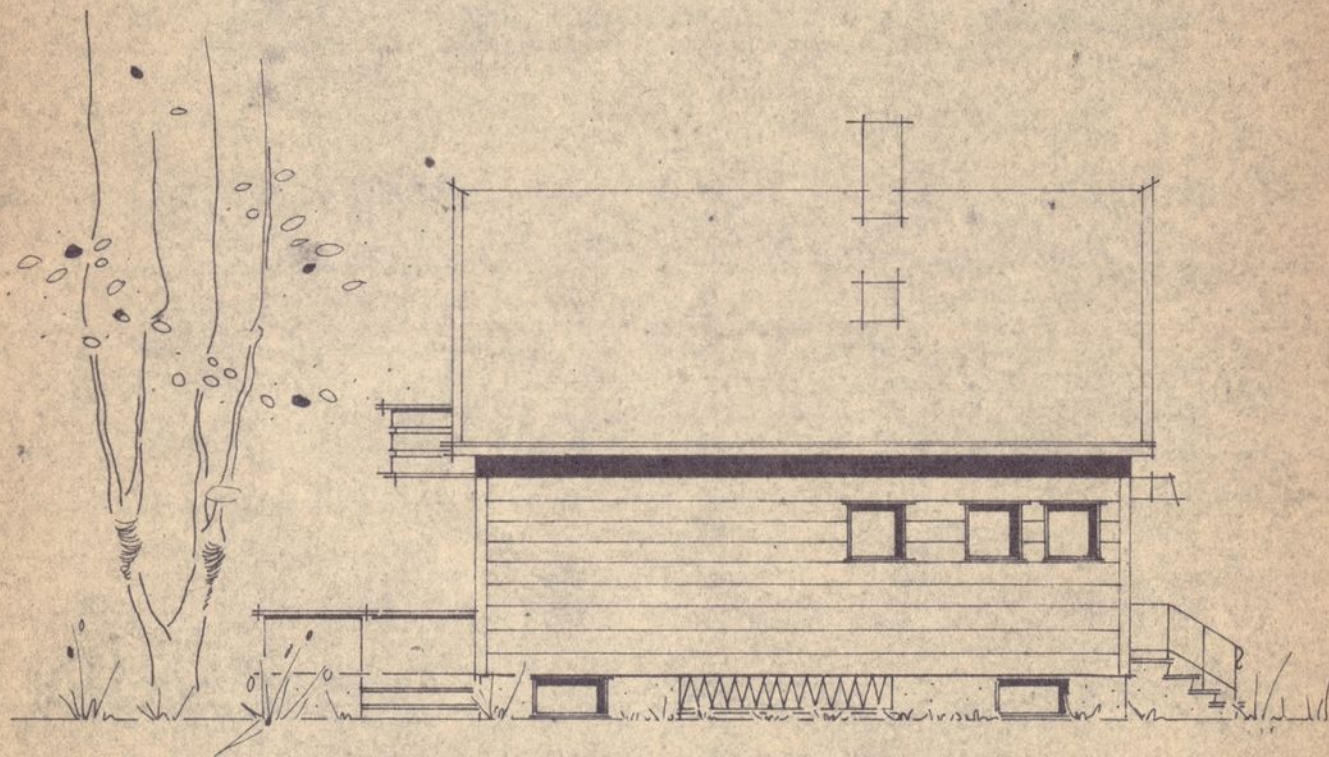
CF. 15-6-6

B-15-543. 1-

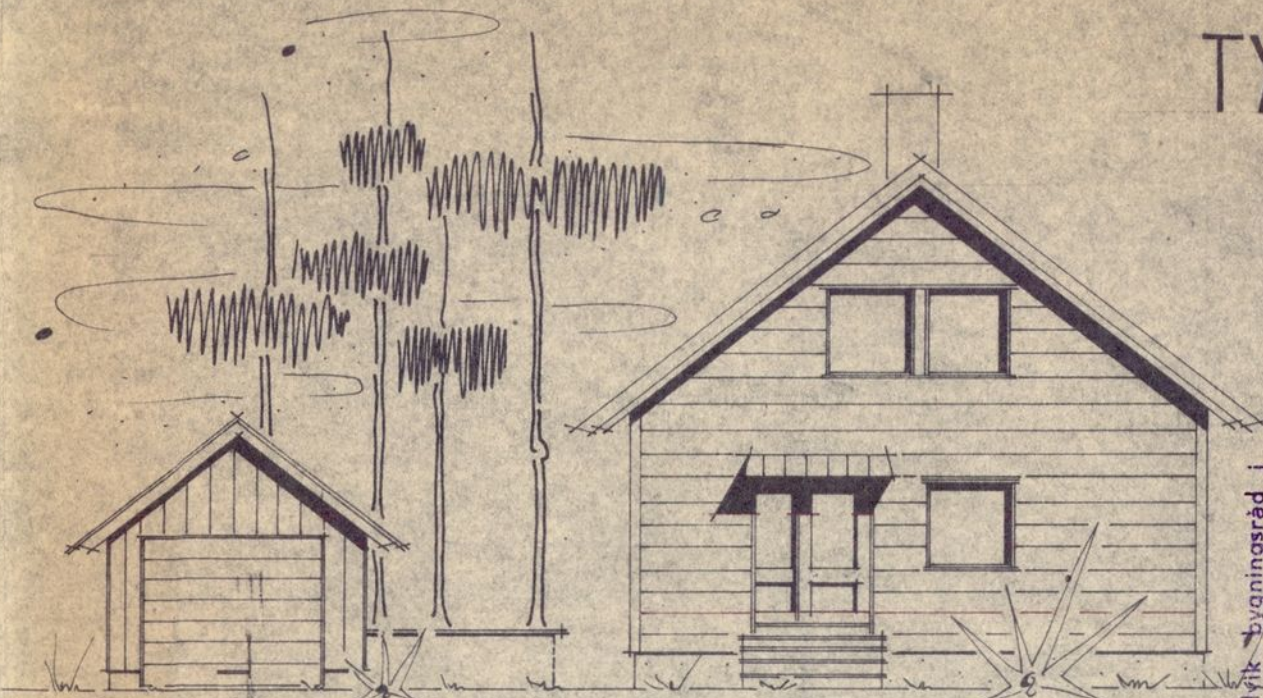




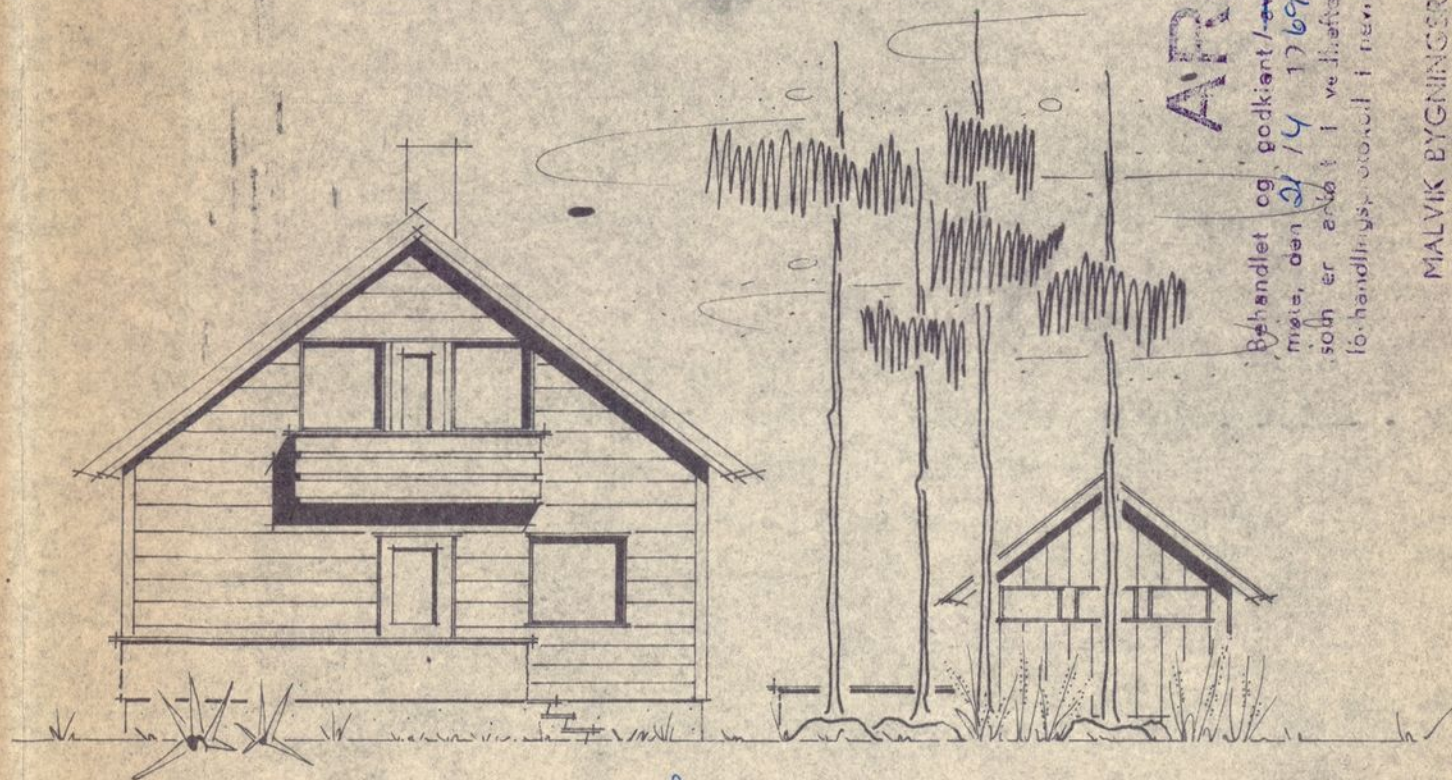
FASADE (C) MOT: Nord



FASADE (A) MOT: Sør



FASADE (B) MOT: Ost



FASADE (D) MOT: Vest

TYPE b ÷

ARKIV

Behandlet og godkjent/avslått av Malvik bygningsråd i møte, den 21/4 1969, sak nr 62/1969, på de vilkår som er avtalt i vedheftede utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll i nærvær møte.

MALVIK BYGNINGSRÅD, Hømmelvik, den 28/4 1969

Siri Jensen

OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68

BRØDRENE FJOGSTAD %

SANDNES

M:  
1:100

BYGGHERRE:

TEGN. NR.

B-15-547.2÷



ARKIV

Behandlet og godkjent / avslått av Malvik bygningsråd i møte, den 29.15 1980, sak nr. 168/1980, på de vilkår som er anført i vedheftede utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll i nevnte møte.

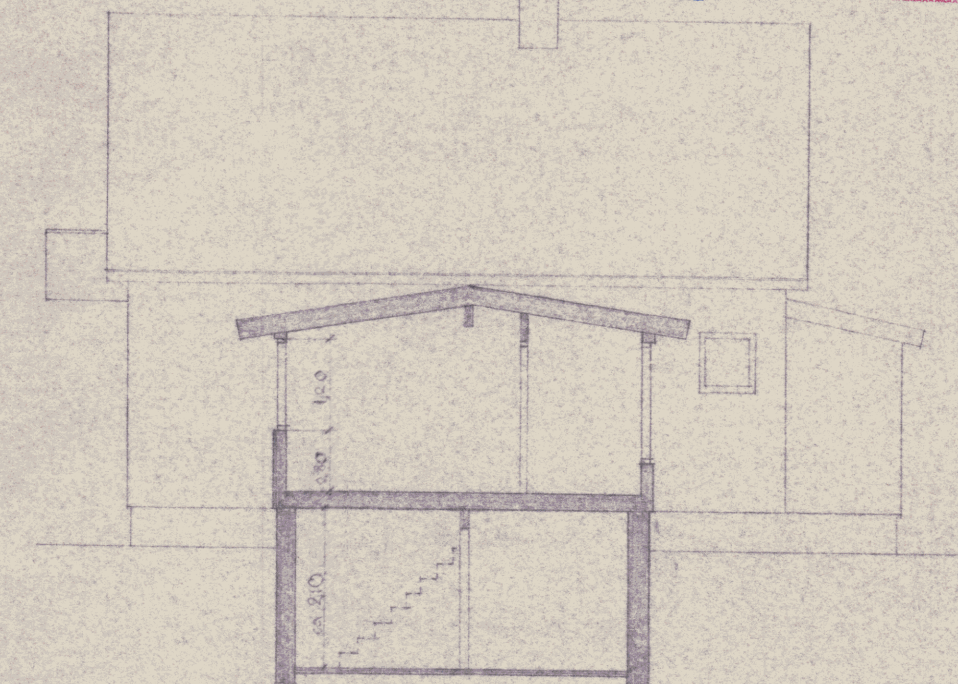
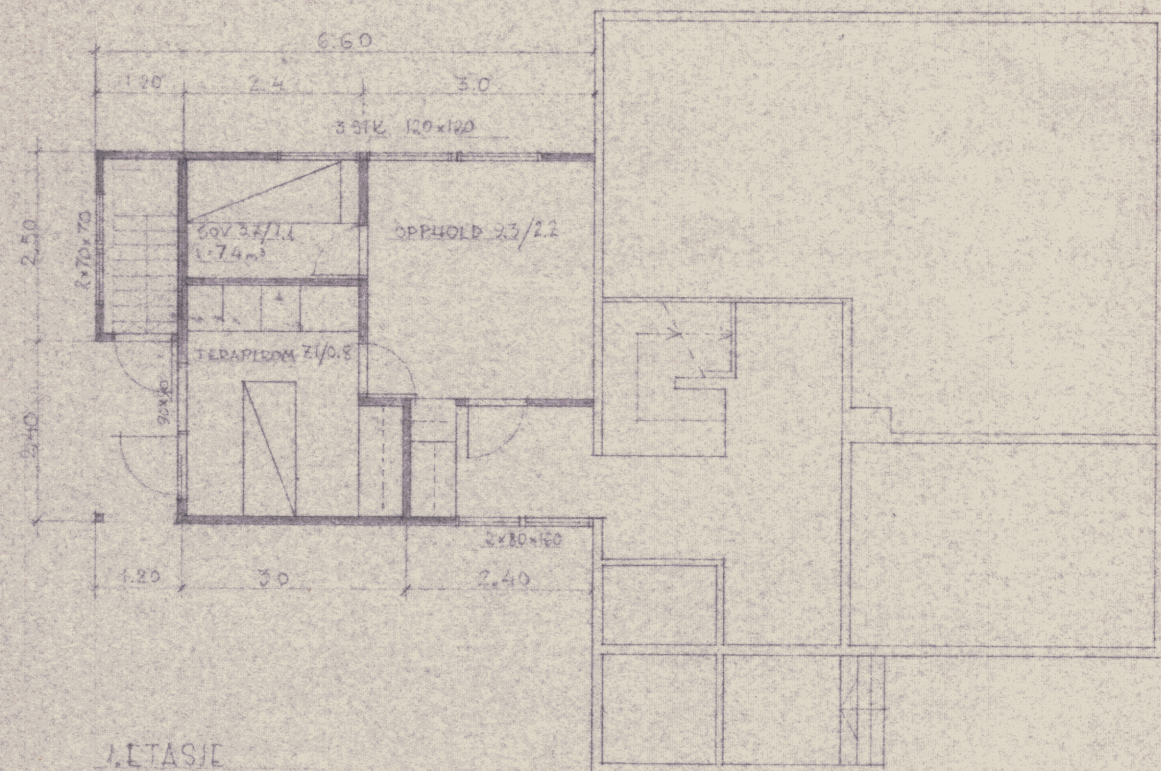
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 9/6 1980

MALVIK KOP  
Teknisk kontor

25 APR 1980

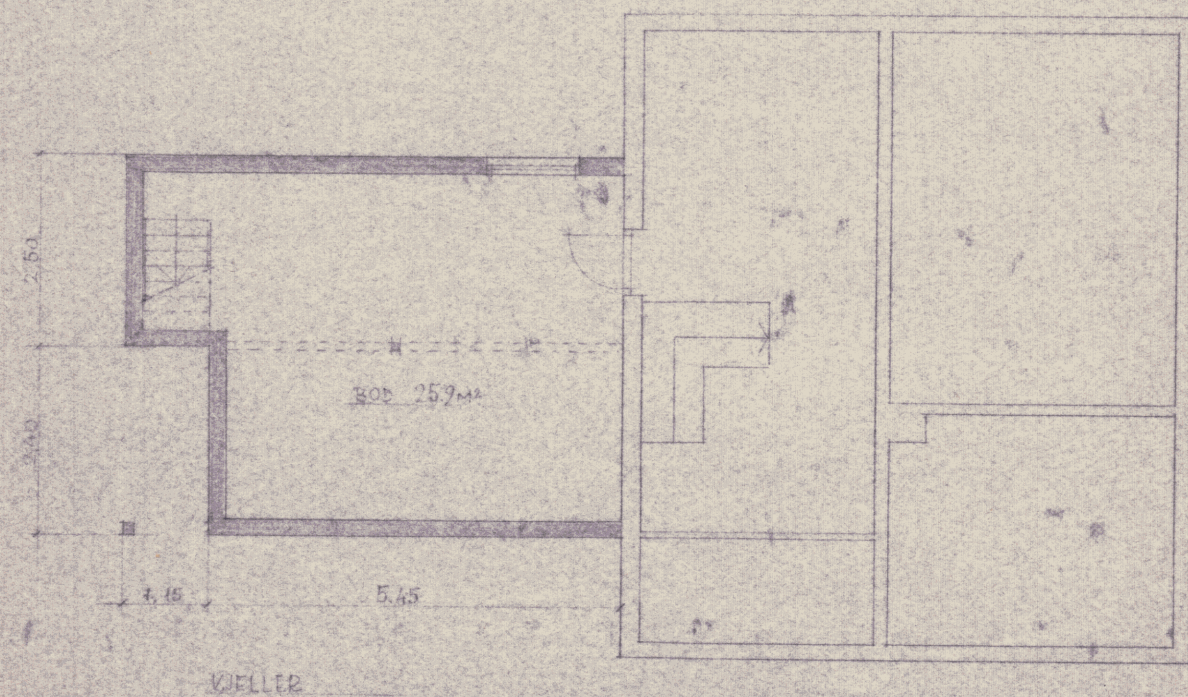
Arkiv: 511  
Jnr. 1256

Eva Moan

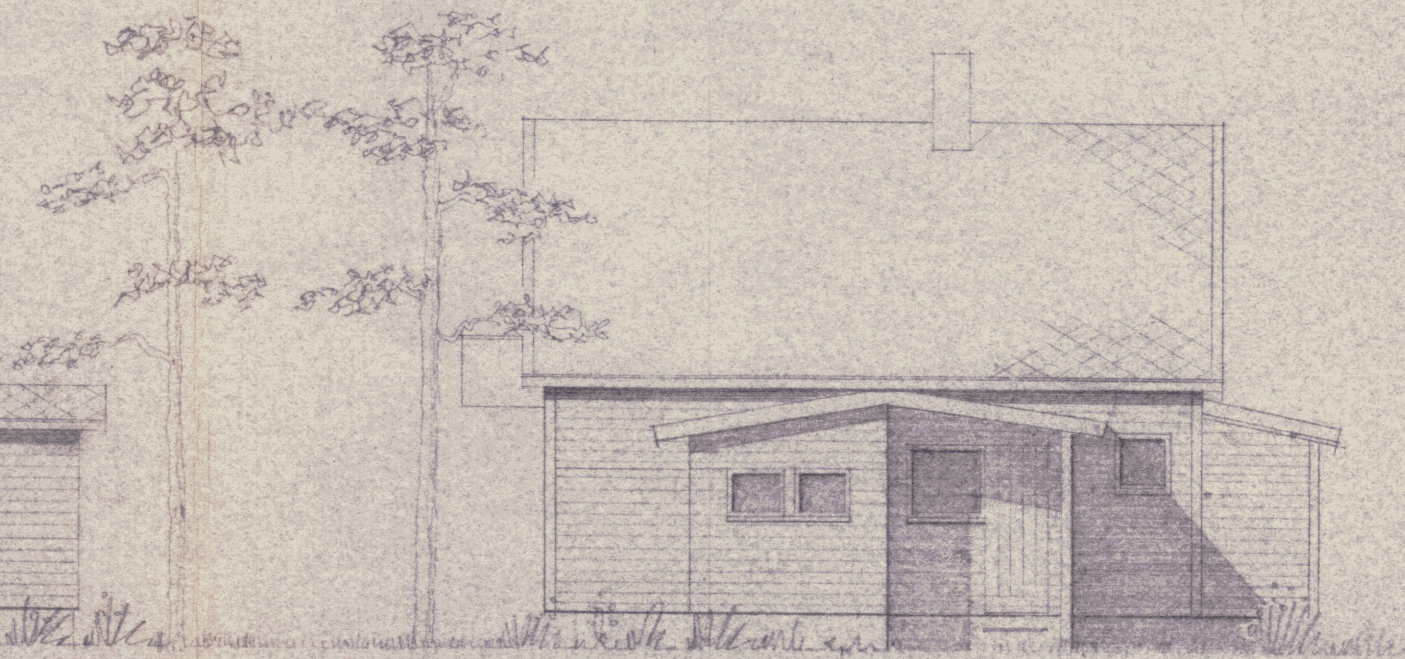


FASADE MOT ØST

SNITT



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

BOLIG FOR FAMILIEN HARALD BYBERG - TILBYGG-

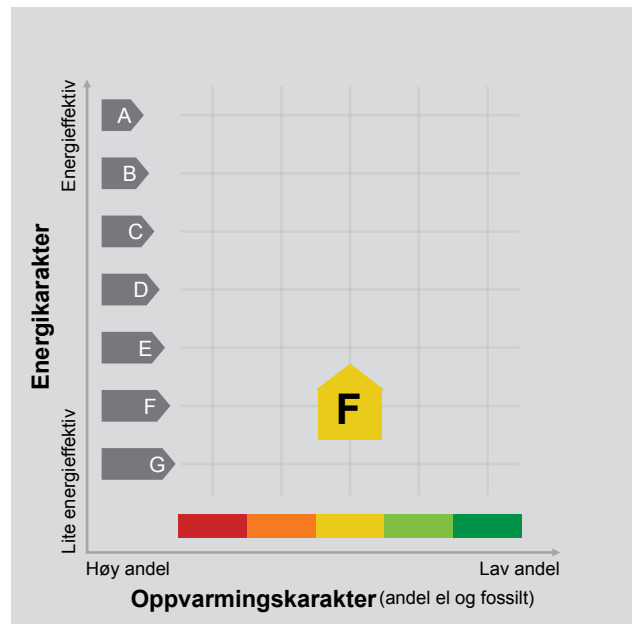
PLAN, SNITT OG FASADER M = 1:100

HOMMELVIK 22/4-80 ps



# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Nessbakkvegen 28        |
| Postnummer        | 7550                    |
| Sted              | HOMMELVIK               |
| Kommunenavn       | Malvik                  |
| Gårdsnummer       | 60                      |
| Bruksnummer       | 53                      |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 184705699               |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-82940 |
| Dato              | 20.02.2025              |



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt peisovn med nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

**- Følg med på energibruken i boligen**

**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus   |
| <b>Bygningstype:</b>            | Enebolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 1969     |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre      |
| <b>BRA:</b>                     | 232      |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 3        |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei      |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei      |

### Teknisk installasjon

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| <b>Ventilasjon</b> | Naturlig ventilasjon           |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Brukertiltak

### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### 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: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. 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. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### **Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### **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 slås helt av.

#### **Tiltak 12: 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 utendørs**

#### **Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

#### **Tiltak 18: 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.

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg**

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

#### **Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

#### **Tiltak 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.

# Nessbakkvegen 28

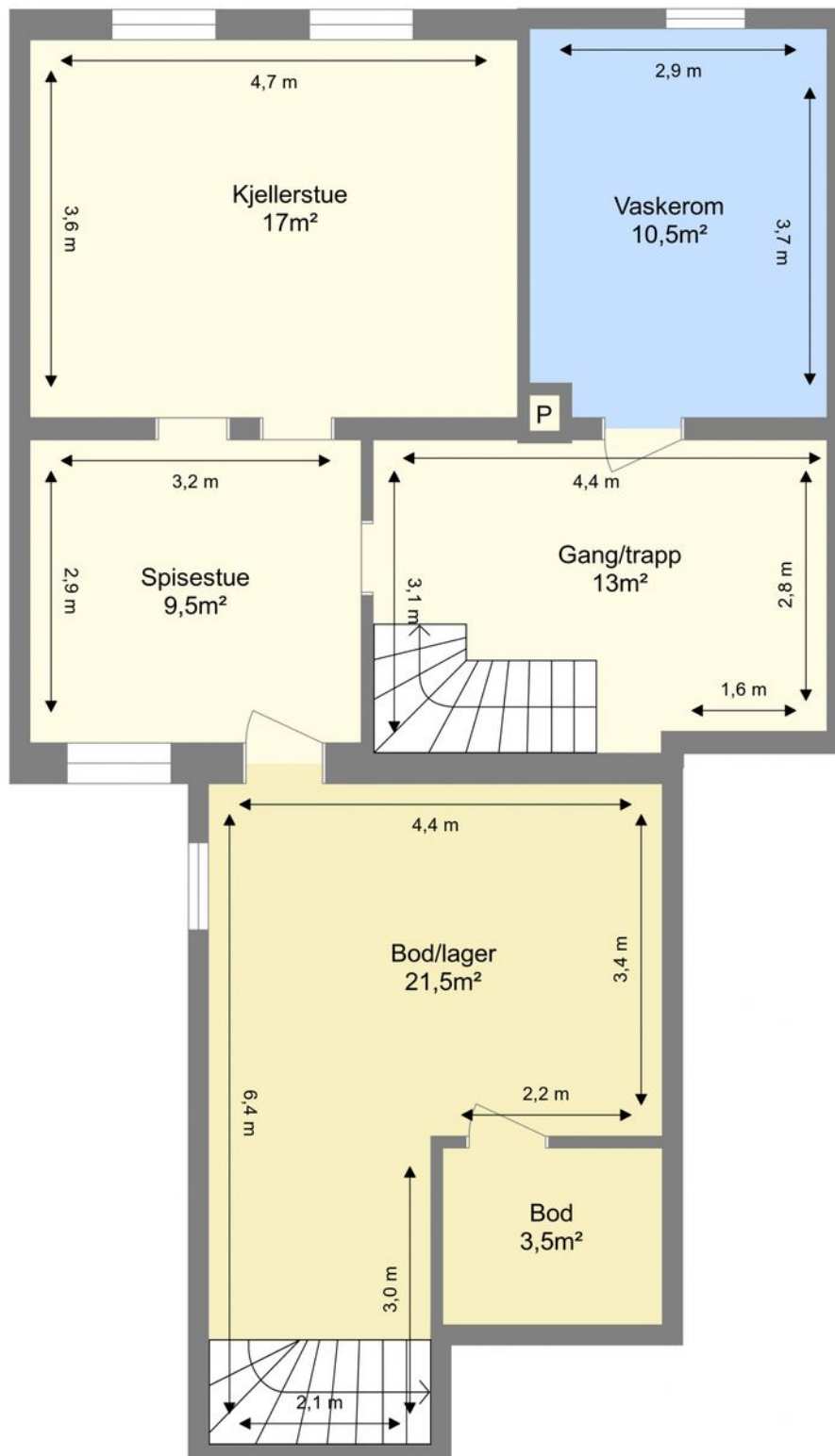
## 1. Etasje



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

# Nessbakkvegen 28

## Kjeller

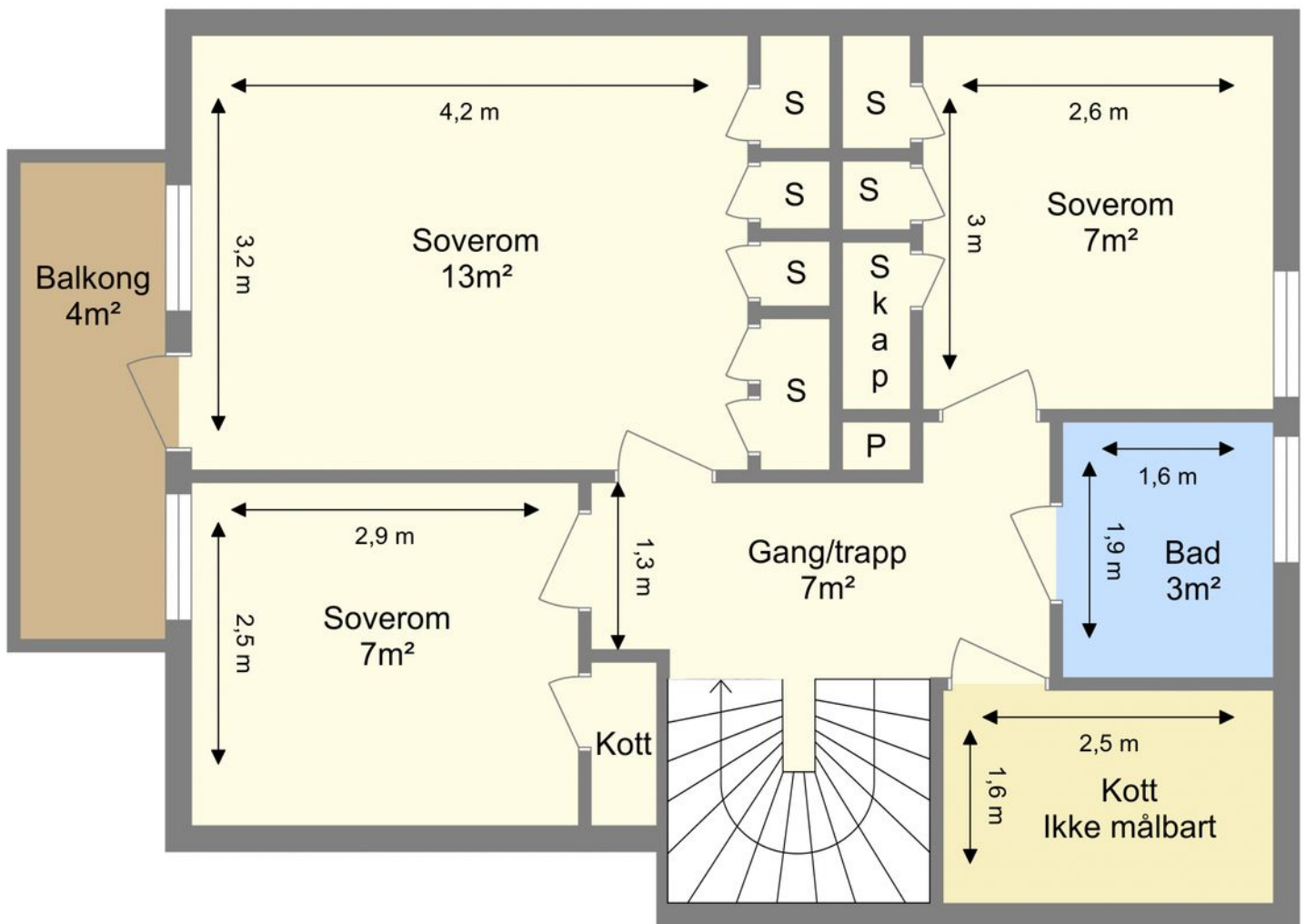


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.  
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



# Nessbakkvegen 28

## Loft



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

# Nessbakkvegen 28

Nabolaget Hommelvik øst - vurdert av 16 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Hommelvik ungdomsskole      | 11 min  |
| Linje 70, 86                | 0.8 km  |
| Hommelvik stasjon           | 14 min  |
| Linje R60, R70, R71         | 1 km    |
| Trondheim Værnes            | 11 min  |
| Trondheim S                 | 25 min  |
| Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 26.4 km |

## Skoler

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Hommelvik skole (1-7 kl.)         | 18 min  |
| 342 elever, 21 klasser            | 1.3 km  |
| Hommelvik ungdomsskole (8-10 kl.) | 9 min   |
| 324 elever, 24 klasser            | 0.6 km  |
| Malvik videregående skole         | 16 min  |
| 400 elever                        | 11.5 km |
| Ole Vig videregående skole        | 16 min  |
| 82 klasser                        | 12.1 km |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

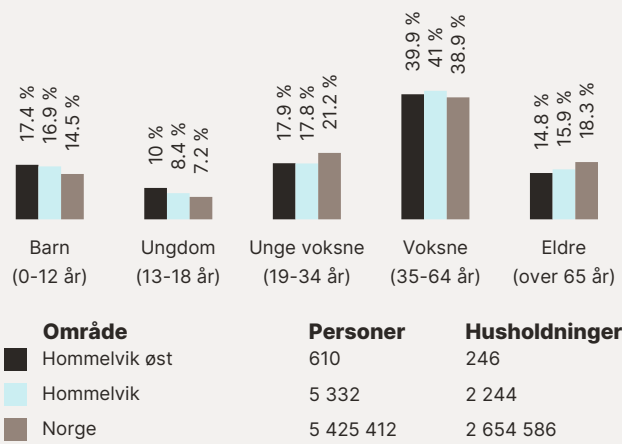


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Godt vennskap 80/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| Sandfjæra barnehage (1-5 år)      | 25 min |
| 100 barn                          | 1.8 km |
| Korntrøberget barnehage (1-5 år)  | 5 min  |
| 45 barn                           | 2 km   |
| Espira Muruvik barnehage (0-5 år) | 10 min |
| 55 barn                           | 5.5 km |

## Dagligvare

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Coop Extra Hommelvik | 13 min |
| Post i butikk        | 0.9 km |
| Kiwi Hommelvik       | 22 min |
| PostNord             | 1.6 km |

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100

## Sport

- 

Hommelvik u.skole - gymsal

Aktivitetshall

9 min



0.6 km
- 

Øya idrettsanlegg

Fotball, friidrett

11 min



0.8 km
- 

Fitnesspoint Hommelvik

16 min

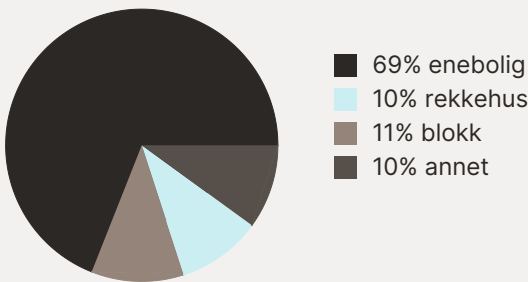

- 

Lillesand Treningsstudio

9 min



## Boligmasse



## Varer/Tjenester

- 

Malvik senter

11 min

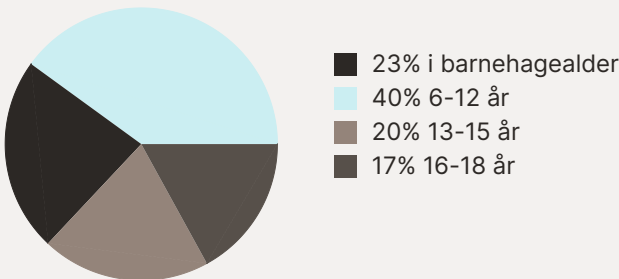

- 

Boots apotek Malvik senter

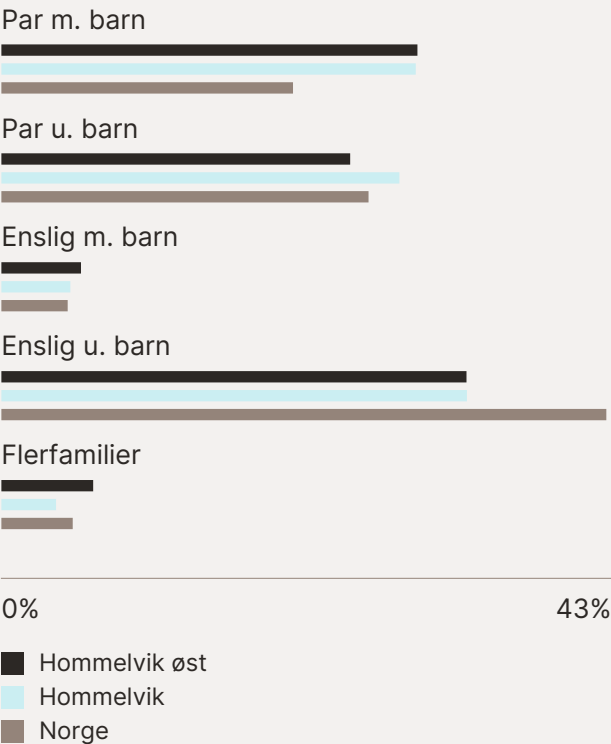
11 min



## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 31% | 33%   |
| Ikke gift     | 59% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |



