

Heggbakken 1

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Heggbakken 1

6

Nøkkelinformasjon

48

Eiendommen

61

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Heggbakken 1

Innholdsrik enebolig med flott utsikt! Godkjent utleiesokkel, kr. 7.500,- pr. mnd. Romslig garasje.

Innholdsrik enebolig med flott utsikt! Utleie med egen inngang. Romslig garasje

Nært til Sveberg som er betydelig utbygget de senere år med, idrettsanlegg, barneskole og barnehage

Her oppe finner du også Sveberg Handelspark med bla.vinmonopol, dagligvare, restaurant m.m.

Ovenfor senteret ligger Abrahallen og Stavsjøen med helårs turtereng og lysløype som går inn til Vulusjøen

Populære turområder som Jervskogen og Midtsandtangen friluftsområde er heller ikke langt unna, perfekt for den aktive barnefamilien!

Til Hommelvik sentrum er det ca. 2 km. med barne-ungdomsskole, Cafè Rampa, dagligvarebutikker, bensinstasjon, idrettsanlegg og togstasjon

Det er hyppige tog- og bussavganger både nordover og sørover, så her kan man fint pendle til jobben Enten det er på Stjørdal eller i Trondheim

Heggbakken 1

Prisantydning	4 290 000
Omkostninger	108 340
Totalpris	4 398 340

Bruksareal	236 m ²
BRA-i	207 m ²
BRA-e	29 m ²
TBA	73 m ²
Soverom	6
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	702 m ²
Byggeår	1951

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Andre Nilsen

Eiendomsmegler

954 43 500

andre.nilsen@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim





Flott utsikt mot
fjorden og Hommelvik
fra stue



Romslig stue på ca 28,5 kvm. Bakerst synes varmepumpe som er montert oppe på veggen i TV-stue



Plass til spisetue på stue



Stue



Detaljbilde



Spisestue



Antikk vedovn



Tv-stue på ca. 14,5 kvm. Dette rommet var tidligere et soverom



Tv-stuen er i tilknytning til hovedstuen



Stort panoramavindu mot fjorden og Hommelvik



Detaljbilde fra stue



Kjøkken er på ca. 14 kvm



Flislagt bad/wc i 1. etasje. Romslig dusj. Rommet er oppmålt til ca. 8 kvm.



Uttak for vaskemaskin og varme i gulv.



Gang med trapp opp til 2. etasje. Rommet er oppmålt til ca 7 kvm,



Soverom i 1. etasje er på ca. 10kvm.



Soverom i 2. etasje



Soverom i 2. etasje



Soverom i 2. etasje



Soverom i 2. etasje



Flislagt bad/wc i 2. etasje



Dronefoto fjorden og Solbakken til høyre i bildet



God plass til møblering



Utsiktsbilde fra terrassen



Man kan gå fra gårdsplass og rundt på terrassen. Terrassen omkranser 3 av husets sider.



Trapp/nedgang til utleidel i sokkeletasje



Stue utleiedel. Peisovn



Stue utleiedel



Kjøkken utleiedel



Kjøkken utleiedel



Bad/wc utleiedel. Varmekabler på gulvet.



Soverom utleiedel



Soverom utleiedel. Denne døren fører inn til hoveddelen og er låsbar på baksiden.



Terrasse ved inngangsparti er på ca 21 kvm.



Fasade med gårdsplass og terrasse



Dronefoto boligen og nabolaget



Dronefoto boligen og nabolaget. Grønnberg og Sveberg bakenfor.



Dronefoto boligen og nabolaget



Dronefoto boligen, fjorden og Hommelvik



Stor solrik terrasse på ca. 40 kvm. Glassrekkverk optimaliserer utsikten mot fjorden, Hommelvik og omkringliggende områder.



Dronefoto fjorden og Hommelvik

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 236,0 m²

- BRA-i (internt bruksareal): 207,0 m²
- BRA-e (eksternt bruksareal): 29,0 m²
- TBA (terrasse-/balkongareal): 73,0 m²
- GUA (gulvareal): 52,0 m²
- ALH (arealer med lav himlingshøyde): 1,0 m²

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert boligområde oppe på et høydedrag på Grønberg i Hommelvik. Bebyggelsen i området er stort sett bygd i skrånende terreng. Eiendommen byr på utsikt over Hommelvika, fjorden og de omkringliggende områdene.

Det er ca. 10 minutter til Trondheim Lufthavn Værnes samt ca. 20 minutter til Trondheim.

Fra boligen er det kort vei til skoler, barnehager, busstopp, butikker, badestrand, og opp til Sveberg.

Sveberg er betydelig utbygget de senere år med, idrettsanlegg, barneskole og barnehage for å nevne noe. Her oppe finner du også Sveberg Handelspark med bla. vinmonopol, dagligvare, restaurant og flere spennende konsepter.

På Stavsjøen starter også lysløype som går inn til

Vulusjøen mens på vår/sommer/høst er det turterreng rundt stavsjøen. Populære turområder som Jervskogen og Midtsandtangen friluftsområde er ikke langt unna, og perfekt for den aktive barnefamilien.

Fra småbåthavna i Solbakken er det etabler en tursti som går langs den nedlagte jernbanetraseen. Turstien starter ca. 1300 meter fra huset og er først en strandpromenade som går over i den nye turstien ved småbåthavna. Stien går langs sjøen til Muruvik/Flatholman som er et fantastisk rekreasjonsområde. Legger en til strandpromenaden i Hommelvik er denne turen på totalt 4,4 km. Det er anlagt møteplasser med benker og bord, flere informasjonstavler langs stien formidler litt av kulturen og lokalhistorien.

Se link:

<http://www.adressa.no/nyheter/sortrondelag/2016/06/14/N%C3%A5-kan-du-g%C3%A5-lovlig-langs-denne-jernbanetraseen-12891390.ece>

Til Hommelvik sentrum er det ca. 2 km. Her finner man bl.a. ungdomsskole, Rampa Cafè, dagligvarebutikker, bensinstasjon, idrettsanlegg og togstasjon. Det er hyppige tog- og bussavganger til både Nord- og Sør-Trøndelag, så her kan man fint pendle til jobben. Enten det er på Stjørdal eller i Trondheim.

Innhold

Boligen inneholder:

- 1. etasje: Entre, soverom, gang, kjøkken, stue, bad og tv-stue.
- 2. etasje: Gang, bad og 3 soverom.
- Sokkel: Soverom, stue, kjøkken, bad, entre og 3 boder.

Rombenevnelser er satt i henhold til bruk, uten hensyn til hva rommene er godkjent som.

Oppussing

- Selger opplyser at deler av utvendig kledning ble skiftet i perioden 2005. Deler av fasader er av eldre/ ukjent alder.
- Selger opplyser at taktekking ble skiftet i ca 2010.
- Selger opplyser at terrasse ble etablert i 2020.
- Selger opplyser at vinder er skiftet i perioden 2005- 2025.
- Selger opplyser at kjøkkeninnredning i 1.etasje er fra ca 2003.
- Selger opplyser at bad i 2.etasje er fra ca 2003.
- Selger opplyser at kjøkkeninnredning i kjeller er fra ca 2004.
- Selger opplyser at bad i kjeller er fra ca 2004.
- Selger opplyser at carport ble etablert i ca 2010.

Megler har ikke mottatt noen dokumentasjon fra håndverker for noen av de overnevnte tiltakene.

Adkomst

Kjør E6 fra Trondheim mot Stjørdal og ta avkjøring 46 mot Sveberg/idrettshall, ta så til venstre mot Dalabakkan, kjør rett frem i rundkjøringen og følg veien gjennom skjæringa forbi barnehagen som ligger på venstre side av veien. Sving så ned til høyre og følg veien nedover igjennom byggefeltet. Ta opp til venstre inn Heggbakken og kjør veien oppover og huset ligger da på høyre side av veien.

Se også vedlagte kart.

Det vil bli skiltet i regi av Nylander & Partners Eiendomsmegling under felles visning.

Parkering

Parkering i garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt. 1 stk elbil-lader medfølger handelen.

Diverse

Det foreligger ingen tegninger fra byggeår. Megler har kontrollert siste godkjente bygningstegninger opp mot dagens bruk, ifb. med tilbygget. Det bemerkes følgende avvik:

1. etasje:

- Rom mellom nåværende kjøkken og trappegang har blitt fjernet.
- Vegg er oppført som sammentrekker trappegang.
- Vegg og dør mellom stue og kjøkken har blitt fjernet.

De overnevnte tiltakene er ikke søknads pliktige.

1. etasje:

- Soverom og entre er opprinnelig godkjent som bod og svalgang, og er ikke godkjent for varig

opphold.

- Det er etablert en terrasse.
- Det er etablert en carport.

Tiltakene nevnt over er ikke søkt om bruksendring. Etter dagens byggeforskrifter er bruksendring søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ikke noen tegninger av 2. etasje og megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt etablerte rom i etasjen er godkjent. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å kartlegge om oppholdsrom i 2. etasje er godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Når det gjelder rominndelingen i kjelleren så er denne nylig omsøkt og godkjent for varig opphold. Ferdigattest på tiltaket ligger vedlagt i salgsoppgaven

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

- Feil fall på bad på loft og sokkel

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Har pusset opp bad selv med assistanse av profesjonelle håndverkere

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Alt er gjort etter våtromsnorm som gjalt når arbeidet ble utført

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Skiftet ut alt av vannrør, avløp og kloakk

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

- Det er ikke drenert rundt huset mere enn det som var vanlig under byggingen i 1951

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Det aller meste av el arbeid er utført av Malvik elverk, noe småting er utført av kamerat med elektriker erfaring.
- Arbeid utført av Malvik elverk

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

- El tilsyn av Tensio februar 2025

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Lader står i carport

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Ny takstein på bolig, nye vindu på bolig, ny veranda på bolig, oppussing av bolig innvendig

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

- Det er tilrettelagt for utleie av sokkelen

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

- Eneboligen er fra 1951 og det finnes ikke attester Tilleggs kommentar:
- Boligen ble kjøpt av meg i mai 2002 av arvingene etter min bestemor som døde. Kjøpet ble da gjort uten megler og takstrapport.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 2
TG 1: 13
TG 2: 21
TG 3: 5
TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Drenering

- Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt samt skrånet. På grunn av etablert platting i front ble det ikke kontrollert om terreng har fall fra grunnmur. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Med bakgrunn i alder og manglende fuktsikring rundt boligen kan det ikke utelukkes redusert funksjon på drenering. Med bakgrunn i registrerte forhold vil tiltak rundt drenering/ fuktsikring være påregnelig. Uavhengig av dette gjøres det oppmerksom på at utvendig fuktsikring/ drenering har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

- Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Med

bakgrunn i alder og registrert fukt anbefales det etablert tilstrekkelig fuktsikring og nye dremsmasser med fall bort fra grunnmur.

Rom under terreng

- Det registreres saltutslag i kjellerareal, fuktverdier i nedre del av trapp og misfarginger i understøtte til kjellertrapp. Videre registreres det fuktindikasjoner i gulv samt vegger i kjellerareal. Det er ikke etablert noe ventilasjon i grovkjeller og det er fuktig klima i arealet. Selger har skiftet fuktskadet understøtte til trapp og etablert impregnert materialet, etter befaring. Ved hulltaking i rom benevnt som soverom registreres det fuktverdier og fuktig materialer/ isolasjon i vegg. Det er etablert asfaltapp i vegg noe som kan

medføre kondensering i konstruksjon, og er ikke spesielt heldig med tanke på at asfaltapp er organisk og dermed utsatt for soppvekst. Videre registreres det svertesopp i nedre del av vegg/gulvlist på soverom. Det registreres svikt i oppforet gulv ved sokkel og skader i oppforet gulv kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i registrerte forhold anbefales det at innvendige overflater til sokkel rives for ytterligere undersøkelser og kartlegging av omfang. Tiltak rundt eventuell oppbygning bør foretas etter utbedring av drenering og utførte ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner hvor omfanget er kartlagt. Årsak til påviste forhold kan blant annet skyldes at fundamenter og kjellergulv med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet er etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Videre er som nevnt fuktsikring/ drenering for å byggeåret og har tydelig nedsatt funksjon.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales at panelvegger mot terreng og oppfordre et gulv i sokkel rives for kartlegging av tilstand og omfang av påvist fukt. Som nevnt anbefales oppbygging av sokkel etter utført ny drenering rundt boligen og i forbindelse med eventuell oppbygging av sokkelen må påregnelig fuktopptrekk fra grunn hensyntas.

Våtrom: Bad 2.etasje

- Lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk på grunn av forhøyet gulvflis i dusj. Det er

risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Ved en nivellering måles det flatt gulv.

Anbefalte tiltak overflater

- I påvente av en oppgradering anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. For utbedring av vannsikkerhet rundt fall må oppgradering av hele badet påregnes og estimert utbedringskostnad gjelder ca kostnad for oppgradering av hele badet.

Våtrom: Bad sokkel

- Selger opplyser at det ble lagt flis over opprinnelig flis i forbindelse med utbedring av varmekabler. Ved en nivellering måles det motfall på gulv og det er ikke etablert forhøyet tett terskel ved dør. Det er fuktskader i laminat ved tilstøtende kjøkken og selger opplyser at det ikke har blitt opplyst om vannlekkasje fra bad, som følger av ovennevnte. Som nevnt under punkt kjøkken må konstruksjon under laminat undersøkes for å kartlegge omfang. Videre er enkelte gulvflis løse og det er svertesopp i silikon. Som nevnt under punkt «Rom under terreng», registreres det en del fukt i kjeller.

Dette gjelder også tilstøtende bod. Med bakgrunn i dette kan det ikke utelukkes fukt i skjulte konstruksjoner til bad. Med bakgrunn i registrerte forhold vil oppgradering være påregnelig.

Anbefalte tiltak

- I forbindelse med oppgradering av bad anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjon.

Øvrig: Garasje

- Selger har i senere tid utført lokal utbedring av

langvegg mot gate. Det registreres skjevheter i veggkonstruksjon og takkonstruksjon til garasje. Videre registreres det råteskader og vesentlig slitt panel til garasje. Med bakgrunn i alder og høy slitastegrad må tiltak påregnes

Anbefalte tiltak

- I forbindelse med rivning og utbedring av garasje anbefales ytterligere undersøkelser av grunnforhold samt grunnmur. Det gjøres oppmerksom på at tiltak rundt grunnmur og fundamentering kan være påregnelig. For eksakt utbedringskostnader anbefales det kontakt med entreprenør for innhenting av pris.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Støttemur

- Støttemur er ikke sikret med tilstrekkelig rekkverk og tiltak for å sikre tilstrekkelig personsikring må påregnes.

Vinduer og dører: Vinduer og terrassedør (1.etasje)

- Terrassedør er følgelig slitt utvendig og utskiftning vil være påregnelig.

Vinduer og dører: Kjellervinduer

- Kjellervindu med koblet glass fra byggeår er følgelig slitt.

Yttervegger

- Det registreres stedvis soltørkede panelbord og sprekker i nedre del av eldre stående kledning. Videre registreres det stedvis avskalling i maling på gavlvegg mot nord. Stående panel av eldre dato er ikke luftet og liggende kledning har ikke musesperre bak panel. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i

veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. På grunn av etablert platting og terrasse ble ikke eventuell lufting samt musesperre kontrollert rundt hele boligen. For kartlegging av tilstand i veggkonstruksjonen må det foretas ytterligere undersøkelser med åpninger noe som ikke ble foretatt.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Loft opprinnelig boligdel

- Det er ikke etablert luftespalter ved raft og det er ikke dokumentert diffusjonsåpent undertak med lufting over tak. Ved inspeksjon på loft registreres det missfarginger rundt pipe. Det ble ikke registrert noen fuktverdier i området på befaringsdagen. Selger opplyser at fuktmerker skyldes forhold fra før tekking ble skiftet. Det kan likevel ikke utelukkes tidvis kondensering eller inndriv ved spesielt vind og vær forhold. Ytterligere undersøkelser av utvendig beslag anbefales. Etasjeskille mot loft har ikke dampsperre og er marginalt isolert, samtidig som at loftsluke ikke er tilstrekkelig tett.

Med bakgrunn i dette vil tidsvis kondensering som følger av varmetap være påregnelig. For å kartlegge tilstand i lukkede konstruksjoner må det foretas åpninger, noe som ikke ble utført. Ytterligere undersøkelser med derfor utføres for kartlegging av fullstendig tilstand.

Takkonstruksjon

- På grunn av manglende adkomst ble ikke takside til opprinnelig boligdel mot bakside tilstrekkelig kontrollert. For kartlegging av tilstanden av konstruksjon mot bakside anbefales ytterligere

undersøkelser. Det er ikke etablert synlige luftespalter ved raft til konstruksjon fra opprinnelige byggeår og til tilbygget entr/e/soverom. Det er ikke dokumentert diffusjonsåpent undertak med lufting over tak. Det er etablert luftespalter ved raft til takkonstruksjon tilhørerne tilbygget stue/ bad, det er ikke kontrollert om luftespalter er gjennomgående og om lufting er ivarettatt av konstruksjonene. Utover dette ble det ikke registrert noen synlige tegn til skader på tilgjengelige overflater.

Etasjeskille og gulv på grunn

- Det registreres ca 20mm skjevheter på soverom i 2.etasje og ved stue i 1.etasje. Videre registreres det stedvis knirk i gulv. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Ildsted/Skorstein

- Pipe er kledd med flis på bad. en side er kledd med panel i 1.etasje og pipe er delvis kledd i sokkel. Det ble ikke registrert noen sprekker eller skader på befaringsdagen. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Kjøkken: Kjøkken sokkel

- Det registreres skade/ slitasje i laminatgulv og tiltak er påregnelig. Årsak til skade er ukjent.

Trapp: 1. etasje

- 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. Til opplysning registreres det knirk i trapp.

Trapp: Kjellertrapp

- Kjellertrapp er en eldre åpen trapp. På grunn av fukt i kjeller registreres det fuktverdier og fukt i understøtte til trapp. Selger har skiftet fuktskadede understøtting og etablert impregnert materialet, etter befaring. Det oppmerksom at kjellertrapp er bratt med smale trinn.

Avløpsrør

- I kjeller registreres et eldre avløp av soil. Selger opplyser at dette avløpet er frakoblet og ikke tilknyttet kloakksystemet. Det var ikke synlig lufting at kloakk på loft og utførelse rundt eventuell lufting er usikker. Det ble ikke registrert noen avvik eller tegn til utilstrekkelig lufting av kloakk på befaringsdagen. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

Vannledninger

- Det ble på befaringsdagen registrert rust i skrue til hovedstoppekran og hovedstoppekran ble ikke testet på grunn av fare for lekkasje. Selger har etter befaringsdagen etablert rustfjerner og opplyser at stoppekran fungerer som tiltenkt. Årsak til påvist rust ved hovedstoppekran kan blant annet skyldes tidvis kondensering. Deler av opplegg i kjeller er av ukjent alder og har en usikker restlevetid. Med bakgrunn i dette vil deler av innvendige vandrere være utsatt for lekkasjer. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Elektrisk

- Selger opplyser at det er gjennomført en elkontroll i 2024 og at tidligere avvik ble rettet. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig. Det gjøres oppmerksom på at deler av opplegg i boligen er av eldre dato og feil på anlegget kan likevel ikke utelukkes. Med bakgrunn i dette anbefales det ytterligere undersøkelser og en utvidet elkontroll for kartlegging av tilstanden samt eventuelle behov for tiltak.

Varmesentral

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

Varmtvannsbereder

- Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Varmtvannsbereder

- Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Ventilasjon

- Stue, kjøkken og sovealkove i sokkel mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Våtrom: Bad 2.etasje

- Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er ikke synlig mansjett under

klemring til sluk og det er usikkert om det er etablert mansjett. Med bakgrunn i dette vil tetthet rundt sluk være usikker. Uavhengig av dette gjøres det oppmerksom på at at tettesjikt har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid.

Våtrom: Bad 1.etasje

- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
- Det er etablert en koblingsboks i våtsone som selger opplyser er frakoblet. Koblingsboks er fra tidligere badekar. Rørføringer gjennom gulv ved servant har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det er ikke synlig mansjett under klemring til sluk og det er en skrue til klemring som ikke er tilstrekkelig festet. Med bakgrunn i dette er vannsikkerhet rundt sluk usikker og det er ikke kjent om det er etablert mansjett under klemring. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

- Det er ikke etablert adkomst til kaldloft over bad/stue og entrè/ soverom. Det registreres luftespalter ved raft til loft over stue/ bad og det er ikke etablert noen synlig lufting til konstruksjon over entrè/ soverom. For kartlegge tilstand og oppbygging av loft til tilbygg bør et etableres adkomst. Loft til tilbygg er ikke vurdert på grunn av manglende adkomst.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

- Garasje er ca 29m² og benevnt som BRA-e.
- Carport har et areal på ca 13m² og er ikke benevnt i areal oppsett.
- Deler av arealet i 2.etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).
- Det foreligger ikke tegninger fra opprinnelig byggeår og det foreligger kun tegninger i forbindelse med tilbygging av boligen. Det er etablert kjøkken og bad ved tilbygget sokkel, dette arealet er kun godkjent som bod og ikke som rom for varig opphold. Med bakgrunn i at det ikke foreligger tegninger av øvrige deler av sokkel gjøres det oppmerksom på at sokkel ikke er godkjent som rom for varig opphold.
- Soverom ved entrè i første etasje er opprinnelig godkjent som bod og ikke godkjent som soverom.
- Det foreligger ikke tegninger av carport og terrasse. Med bakgrunn i dette er ikke tiltak rundt terrasse og carport godkjent.

- Det foreligger ikke noen tegninger av andre etasje og det er ikke undersøkt om etablerte rom i etasjen er godkjent. Ytterligere undersøkelser for å kartlegge om oppholdsrom i 2. etasje er godkjent anbefales.
- Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i betongstein. Fasader er kledd med liggende panel og stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
Den er 702,60 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår.

Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan i disse tilfeller vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få

brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent søknad/lovens krav.

Det foreligger ferdigattest datert 22.10.1974. Ferdigattest gjelder for tilbygg.

Det foreligger ferdigmelding datert 07.12.1998. Ferdigmeldingen gjelder tilkobling og utføring av sanitæranlegg.

Det foreligger også ferdigattest på bruksendring sokkeletasje datert 15.10.2025.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Utleieenheten er godkjent som separat boenhet og kan leies ut. Leies i dag til kr. 7 500,- i mnd. Leieforholdet medfølger handelen. Leiekontrakt kan innhentes ved henvendelse til megler.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Energikarakter: G - Oransje

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 290 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

107 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

-
4 417 040,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

-
Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025 er stipulert til kr. 25 477,-.

De kommunale avgiftene fordeles på følgende poster:

Vann: kr. 10 989,-

Avløp: kr. 8 529,-

Eiendomsskatt: kr. 5 579,-

Feiing: kr. 380,-

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Renovasjon håndteres av Innherred Renovasjon. Gebyr renovasjon for 2025 kr. 6448.75,- pr. år. Det faktureres 4 ganger pr. år

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt for 2025 er stipulert til kr. 5 579,-. Dette inngår i kommunale avgifter.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 120 452,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 481 807,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If forsikring.

Eiendommen er forsikret t.o.m. overtakelse. Kjøper må ordne forsikring etter overtakelse.

Regulering

Eiendommen er regulert til nyregulerte 1- og 2-mannsboliger, ihht. reguleringsplan med plannavn

Regulering Grønbergs innmark, og planID 5031_0.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2018-2030 er avsatt til boliger med tilhørende anlegg).

Reguleringskart m/bestemmelser, kommunens arealdelplan og situasjonskart ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Konferer megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 940, tgl. 17.02.1950 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om gjerde

Dnr. 3438, tgl. 09.07.1980 - Erklæring/avtale
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Velforening

Grønberg velforening er aktiv og har grendehus med ukentlige aktiviteter som kaffe, lekeplass og

skotthyll osv. Velforeningskontigent er kr. 300,- pr familie i året.
Medlemskap er frivillig.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det

opprinnelige byggemeldte/godkjente.
Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført. Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan

ikke selskapet holdes ansvarlig for dette. Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper

inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf. eml. § 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler er iht eml. § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et

hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske

personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig

før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen

om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners,

Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Nylander & Partners AS samarbeider med Ørland Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Lars Kringhaug.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Heggbakken 1. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 48, bnr. 92 i Malvik.

Vårt oppdragsnummer er 1250237.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Andre Nilsen / +47 95 44 35 00
/ andre.nilsen@nylanderpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B,
7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 07.11.2025

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,100 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 40 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Digitale oppdragstjenester: 2 290,00
Markedsplan Anbud: 13 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 2 500,00

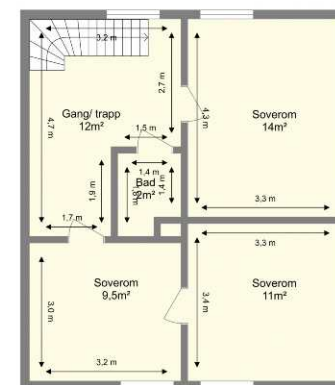
Tekniske
dokumenter

Heggbakken 1 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.

Heggbakken 1 2. Etasje



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

Heggbakken 1 Sokkel



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.

Heggbakken 1 7550 HOMMELVIK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1951
BRA: 207 m²
BRA-i: 207 m²

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	13	21	5	1

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/35953>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag	
Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.	
Bygningsdeler med TG3	
Drenering	Oppsummering Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Terrengt rundt boligen er tilnærmet flatt samt skrånet. På grunn av etablert platting i front ble det ikke kontrollert om terreng har fall fra grunnmur. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murlater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuksikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Med bakgrunn i alder og manglende fuksikring rundt boligen kan det ikke utelukkes redusert funksjon på drenering. Med bakgrunn i registrerte forhold vil tiltak rundt drenering/ fuksikring være påregnelig. Uavhengig av dette gjøres det oppmerksom på at utvendig fuksikring/ drenering har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid. TG3 er satt med bakgrunn i tydelig tegn til fuktvandring gjennom grunnmur og behov for utbedringer. Anbefalte tiltak Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Med bakgrunn i alder og registrert fukt anbefales det etablert tilstrekkelig fuksikring og nye dremsmasser med fall bort fra grunnmur. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000
Rom under terreng	Oppsummering Det registreres saltutslag i kjellerareal, fuktverdier i nedre del av trapp og misfarginger i understøtte til kjellertrapp. Videre registreres det fuktindikasjoner i gulv samt vegger i kjellerareal. Det er ikke etablert noe ventilasjon i grovkjeller og det er fuktig klima i arealet. Selger har skiftet fuktskadet understøtte til trapp og etablert impregneret materialet, etter befaring. Ved hulltaking i rom benevnt som soverom registreres det fuktverdier og fuktig materialer/ isolasjon i vegg. Det er etablert asfaltpapp i vegg noe som kan medføre kondensering i konstruksjon, og er ikke spesielt heldig med tanke på at asfaltpapp er organisk og dermed utsatt for soppvekst. Videre registreres det svertesopp i nedre del av vegg/ gulvlist på soverom. Det registreres svikt i oppført gulv ved sokkel og skader i oppført gulv kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i registrerte forhold anbefales det at innvendige overflater til sokkel rives for ytterligere undersøkelser og kartlegging av omfang. Tiltak rundt eventuell oppbygning bør foretas etter utbedring av drenering og utførte ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner hvor omfanget er kartlagt. Årsak til påviste forhold kan blant annet skyldes at fundamenter og kjellergulv med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet er etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Videre er som nevnt fuksikring/ drenering for å byggeåret og har tydelig nedsatt funksjon. TG3 er satt med bakgrunn i påviste fuktverdier og symptom til fuktskader i sokkel.

Våtrom: Bad 2.etasje	Anbefalte tiltak Det anbefales at panelvegger mot terreng og oppfordre et gulv i sokkel rives for kartlegging av tilstand og omfang av påvist fukt. Som nevnt anbefales oppbygging av sokkel etter utført ny drenering rundt boligen og i forbindelse med eventuell oppbygging av sokkelen må påregnelig fuktopptrekk fra grunn hensyntas. Estimerte utbedringskostnad er cirka kostnader for ytterligere undersøkelser og gjelder ikke for oppgradering av sokkel. For kartlegging av nøyaktig utbedringskostnader må det foretas ytterligere undersøkelser for tilstrekkelig kartlegging av omfang og behov for tiltak. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000
Våtrom: Bad sokkel	Oppsummering av overflater Lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk på grunn av forhøyet gulvflis i dusj. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Ved en nivellering måles det flatt gulv. Anbefalte tiltak overflater I påvente av en oppgradering anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. For utbedring av vannsikkerhet rundt fall må oppgradering av hele badet påregnes og estimert utbedringskostnad gjelder ca kostnad for oppgradering av hele badet. Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000
Øvrig: Garasje	Oppsummering Selger opplyser at det ble lagt flis over opprinnelig flis i forbindelse med utbedring av varmekabler. Ved en nivellering måles det motfall på gulv og det er ikke etablert forhøyet tett terskel ved dør. Det er fuktskader i laminat ved tilstøtende kjøkken og selger opplyser at det ikke har blitt opplyst om vannlekkasje fra bad, som følger av ovennevnte. Som nevnt under punkt kjøkken må konstruksjon under laminat undersøkes for å kartlegge omfang. Videre er enkelte gulvflis løse og det er svertesopp i silikon. Som nevnt under punkt «Rom under terreng», registreres det en del fukt i kjeller. Dette gjelder også tilstøtende bod. Med bakgrunn i dette kan det ikke utelukkes fukt i skjulte konstruksjoner til bad. Med bakgrunn i registrerte forhold vil oppgradering være påregnelig. Anbefalte tiltak I forbindelse med oppgradering av bad anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjon. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000	
Bygningsdeler med TG2	
Støttemur	Oppsummering Støttemur er ikke sikret med tilstrekkelig rekkverk og tiltak for å sikre tilstrekkelig personsikring må påregnes. Anbefalte tiltak Etablering av tilstrekkelig rekkverk til støttemur anbefales.
Vinduer og dører: Vinduer og terrassedør (1.etasje)	Oppsummering Terrassedør er følgelig slitt utvendig og utskiftning vil være påregnelig. TG 2 er satt på eldre terrasse og 2.stk vinduer fra 90- tallet med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Anbefalte tiltak Utkasting av terrassedør er påregnelig.
Vinduer og dører: Kjellervinduer	Oppsummering Kjellervindu med koblet glass fra byggeår er følgelig slitt. TG 2 er satt med bakgrunn i aldrings slitasje og behov for tiltak til vinduer av eldre dato. Anbefalte tiltak Utskifting av eldre kjellervinduer fra byggeår må påregnes og vedlikehold av vinduer i sokkel samt jevnlig tilsyn anbefales.
Yttervegger	Oppsummering Det registreres stedvis solterkede panelbord og sprekker i nedre del av eldre stående kledning. Videre registreres det stedvis avskalling i maling på gavivegg mot nord. Stående panel av eldre dato er ikke luftet og liggende kledning har ikke musesperre bak panel. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. På grunn av etablert platting og terrasse ble ikke eventuell lufting samt musesperre kontrollert rundt hele boligen. For kartlegging av tilstand i veggkonstruksjonen må det foretas ytterligere undersøkelser med åpninger noe som ikke ble foretatt. TG2 er satt med bakgrunn i stedvis manglende lufting, stedvis manglende musesperre bak panel og generell slitasje til utvendige fasader. Anbefalte tiltak Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig vedlikehold og tilsyn. Inspeksjonen ble foretatt fra bakkenivå og for kartlegging av eventuell råte i panel over vinduer anbefales ytterligere undersøkelser

Loft
(konstruksjonsoppbygging):
Loft opprinnelig boligdel

Oppsummering Det er ikke etablert luftespalter ved raft og det er ikke dokumentert diffusjonsåpent undertak med lufting over tak. Ved inspeksjon på loft registreres det missfarginger rundt pipe. Det ble ikke registrert noen fuktverdier i området på befaringsdagen. Selger opplyser at fuktmerker skyldes forhold fra før tekking ble skiftet. Det kan likevel ikke utelukkes tidvis kondensering eller inndriv ved spesielt vind og vær forhold. Ytterligere undersøkelser av utvendig beslag anbefales. Etasjeskille mot loft har ikke dampsperre og er marginalt isolert, samtidig som at loftsluke ikke er tilstrekkelig tett. Med bakgrunn i dette vil tidvis kondensering som følger av varmetap være påregnelig. For å kartlegge tilstand i lukkede konstruksjoner må det foretas åpninger, noe som ikke ble utført. Ytterligere undersøkelser med derfor utføres for kartlegging av fullstendig tilstand. TG2 er satt med bakgrunn i manglende lufting ved raft og missfarging i undertak. Anbefalte tiltak Som et forebyggende tiltak må jevnlig tilsyn av loft utføres.
--

Takkonstruksjon

Oppsummering På grunn av manglende adkomst ble ikke takside til opprinnelig boligdel mot bakside tilstrekkelig kontrollert. For kartlegging av tilstanden av konstruksjon mot bakside anbefales ytterligere undersøkelser. Det er ikke etablert synlige luftespalter ved raft til konstruksjon fra opprinnelige byggeår og til tilbygget entr/e/ soverom. Det er ikke dokumentert diffusjonsåpent undertak med lufting over tak. Det er etablert luftespalter ved raft til takkonstruksjon tilhørende tilbygget stue/ bad, det er ikke kontrollert om luftespalter er gjennomgående og om lufting er ivarett av konstruksjonene. Utover dette ble det ikke registrert noen synlige tegn til skader på tilgjengelige overflater. TG2 er satt med bakgrunn i begrenset inspeksjon samt manglende lufting til opprinnelig boligdel. Anbefalte tiltak Som nevnt anbefales det etablert adkomst til kaldloft tilhørende tilbygg, videre anbefales jevnlig tilsyn spesielt på vinterhalvåret med tanke på eventuell ising i takrenner, da dette er en indikasjon på om konstruksjoner er tilstrekkelig luftet. Ytterligere undersøkelser av takside mot bakside anbefales for kartlegging av tilstand.
--

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering Det registreres ca 20mm skjevheter på soverom i 2.etasje og ved stue i 1.etasje. Videre registreres det stedvis knrik i gulv. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Anbefalte tiltak Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges er påregnelig.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering Pipe er kledd med flis på bad. en side er kledd med panel i 1.etasje og pipe er delvis kledd i sokkel. Det ble ikke registrert noen sprekker eller skader på befaringsdagen. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Kjøkken: Kjøkken sokkel	Anbefalte tiltak Med bakgrunn i alder og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.
	Oppsummering av overflater og innredning Det registreres skade/ slitasje i laminatgulv og tiltak er påregnelig. Årsak til skade er ukjent.
Trapp: 1.etasje	Anbefalte tiltak overflater og innredning Utskiftning av gulv er påregnelig. I forbindelse med dette anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjon for kartlegging av tilstand.
	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 håndleper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Til opplysning registreres det knirk i trapp.
Trapp: Kjellertrapp	Anbefalte tiltak Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.
	Oppsummering Kjellertrapp er en eldre åpen trapp. På grunn av fukt i kjeller registreres det fuktverdier og fukt i understøtte til trapp. Selger har skiftet fuktskadet understøtting og etablert impregnernt materialet, etter befarng. Det oppmerksom at kjellertrapp er bratt med smale trinn.
Avløpsrør	Anbefalte tiltak For å oppnå dagens krav til innvendig trapp må tiltak påregnes. Jevnlig tilsyn av understøtte anbefales.
	Oppsummering I kjeller registreres et eldre avløp av soil. Selger opplyser at dette avløpet er frakoblet og ikke tilknyttet kloakksystemet. D Det var ikke synlig lufting at kloakk på loft og utførelse rundt eventuell lufting er usikker. Det ble ikke registrert noen avvik eller tegn til utilstrekkelig lufting av kloakk på befaringsdagen. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. TG1 satt med bakgrunn i opplyste utskiftninger fra selger og ingen tegn til avvik på befaringsdagen.
	Anbefalte tiltak Plombering av eldre avløp av soil anbefales.

Vannledninger	Oppsummering Det ble på befaringsdagen registrert rust i skruer til hovedstoppekran og hovedstoppekran ble ikke testet på grunn av fare for lekkasje. Selger har etter befaringsdagen etablert rustfjerner og opplyser at stoppekran fungerer som tiltenkt. Årsak til påvist rust ved hovedstoppekran kan blant annet skyldes tidvis kondensering. Deler av opplegg i kjeller er av ukjent alder og har en usikker restlevetid. Med bakgrunn i dette vil deler av innvendige vandrer være utsatt for lekkasjer. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. TG2 er satt med bakgrunn i tegn til tidvis kondensering rust ved stoppekran og oversteget halvparten av forventet brukstid til deler av opplegg i boligen.
	Anbefalte tiltak Tiltak for å unngå kondensering samt rust ved hovedstoppekran må utføres. Videre anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.
Elektrisk	Oppsummering Selger opplyser at det er gjennomført en elkontroll i 2024 og at tidligere avvik ble rettet. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig. Det gjøres oppmerksom på at deler av opplegg i boligen er av eldre dato og feil på anlegget kan likevel ikke utelukkes. Med bakgrunn i dette anbefales det ytterligere undersøkelser og en utvidet elkontroll for kartlegging av tilstanden samt eventuelle behov for tiltak.
	Anbefalte tiltak Det elektriske er av delvis eldre dato, og har utlevd sin normale levetid. Anlegg med skrusikringer har utidsmessige løsninger som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet for kartlegging av eventuelle behov for tiltak.
Varmesentral	Oppsummering Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 – 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.
	Anbefalte tiltak For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskaleres. 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 har passert 20 år og har usikker restlevetid.
	Anbefalte tiltak En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Varmtvannsbereder	Oppsummering Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Ventilasjon

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Stue, kjøkken og sovealkove i sokkel mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Klaifventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørforinger i vegg til servant. Det er ikke synlig mansjett under klemring til sluk og det er usikkert om det er etablert mansjett. Med bakgrunn i dette vil tetthet rundt sluk være usikker.

Uavhengig av dette gjøres det oppmerksom på at at tettesjikt har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

I påvente av oppgradering anbefales etablert dusjkabinett.

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering av overflater

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved deråpning.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er etablert en koblingsboks i våtsone som selger opplyser er frakoblet. Koblingsboks er fra tidligere badekar. Rørforinger gjennom gulv ved servant har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Det er ikke synlig mansjett under klemring til sluk og det er en skrue til klemring som ikke er tilstrekkelig festet. Med bakgrunn i dette er vannsikkerhet rundt sluk usikker og det er ikke kjent om det er etablert mansjett under klemring.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Bygningsdeler med TG-IU

Loft

(konstruksjonsoppbygging):
Tilbygg

Oppsummering

Det er ikke etablert adkomst til kaldloft over bad/stue og entré/ soverom. Det registreres luftespalter ved raft til loft over stue/ bad og det er ikke etablert noen synlig lufting til konstruksjon over entré/ soverom.

For kartlegge tilstand og oppbygging av loft til tilbygg bør et etableres adkomst.

Loft til tilbygg er ikke vurdert på grunn av manglende adkomst.

Anbefalte tiltak

Det anbefaler etablert adkomst til kaldloft for ytterligere undersøkelser og kartlegging av tilstand. Eventuelle tiltak må vurderes deretter.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggesgodkjente tegninger

Det foreligger ikke tegninger fra opprinnelig byggeår og det foreligger kun tegninger i forbindelse med tilbygging av boligen. Det er etablert kjøkken og bad ved tilbygget sokkel, dette arealet er kun godkjent som bod og ikke som rom for varig opphold. Med bakgrunn i at det ikke foreligger tegninger av øvrige deler av sokkel gjøres det oppmerksom på at sokkel ikke er godkjent som rom for varig opphold.

Soverom ved entré i første etasje er opprinnelig godkjent som bod og ikke godkjent som soverom.

Det foreligger ikke tegninger av carport og terrasse. Med bakgrunn i dette er ikke tiltak rundt terrasse og carport godkjent.

Det foreligger ikke noen tegninger av andre etasje og det er ikke undersøkt om etablerte rom i etasjen er godkjent. Ytterligere undersøkelser for å kartlegge om oppholdsrom i 2. etasje er godkjent anbefales.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

23.9.2025

Rapportdato

29.9.2025

Hjemmelshavere

Navn:

Lars Kringhaug

Tilstede ved inspeksjon:

Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?

Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Espen Sivertsen

Telefon:

99244251

Firma:

Takst-Forum Trøndelag AS

Epost:

espen@tft.no

Adresse:

Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL

TAKST-FORUM

TRØNDELAG

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenester.

Informasjon om boligen

Adresse:

Heggbakken 1, 7550 Hommelvik

Kommunenr:

5031

Gårdsnr:

48

Bruksnr:

92

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:

1951 - Selger opplyser at boligen er fra ca 1951.

Boligtype:

Bolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte:

Enebolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i betongstein. Fasader er kledd med liggende panel og stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År

Beskrivelse

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2010

Selger opplyser at deler av utvendig kledning ble skiftet i perioden 2005. Deler av fasader er av eldre/ ukjent alder.

Nei

2020

Selger opplyser at taktekking ble skiftet i ca 2010.

Nei

2020

Selger opplyser at terrasse ble etablert i 2020.

Nei

2020

Selger opplyser at vinder er skiftet i perioden 2005- 2025.

Nei

2003

Selger opplyser at kjøkkeninnredning i 1.etasje er fra ca 2003.

Nei

2003

Selger opplyser at bad i 2.etasje er fra ca 2003.

Nei

2004

Selger opplyser at kjøkkeninnredning i kjeller er fra ca 2004.

Nei

2004

Selger opplyser at bad i kjeller er fra ca 2004.

Nei

2010

Selger opplyser at carport ble etablert i ca 2010.

Nei

5. Arealinformasjon

Supertakst

Heggbakken 1, 7550 Hommelvik

12 av 36

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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal

BRA-i

Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Eksternt bruksareal

BRA-e

Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.

Innglasset balkong

BRA-b

Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

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

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

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

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

Hovedbygg

207

207

0

0

73

Garasje

29

0

29

0

0

Totalt m²

236

207

29

0

73

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje

BRA

BRA-i (internt bruksareal)

BRA-e (eksternt bruksareal)

BRA-b (Innglasset balkong)

TBA (terrasse- og balkongareal)

Sokkel

66

66

0

0

12

1. etasje

90

90

0

0

61

2. etasje

51

51

0

0

0

Totalt m²

207

207

0

0

73

Gulvareal

Etasje

GUA (gulvareal)

BRA (målbart areal)

ALH (arealer med lav himlingshøyde)

2. etasje

52

51

1

Totalt m²

52

51

1

Supertakst

Heggbakken 1, 7550 Hommelvik

13 av 36

69

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkel	66	48	18	Soverom, stue, kjøkken, bad, entre.	3 boder.
1. etasje	90	90	0	Entre, soverom, gang, kjøkken, stue, bad, tv-stue.	
2. etasje	51	51	0	Gang, bad, 3 soverom.	
Totalt m²	207	189	18		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-I (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	29	0	29	0	0
Totalt m²	29	0	29	0	0

Kommentar til arealberegning

Garasje er ca 29m² og benevnt som BRA-e.

Carport har et areal på ca 13m² og er ikke benevnt i areal oppsett.

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
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
Oppsummering av drenering	TG-3
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Terrengtet rundt boligen er tilnærmet flatt samt skrånet. På grunn av etablert platting i front ble det ikke kontrollert om terreng har fall fra grunnmur. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuksikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Med bakgrunn i alder og manglende fuksikring rundt boligen kan det ikke utelukkes redusert funksjon på drenering. Med bakgrunn i registrerte forhold vil tiltak rundt drenering/ fuksikring være påregnelig. Uavhengig av dette gjøres det oppmerksom på at utvendig fuksikring/ drenering har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid. TG3 er satt med bakgrunn i tydelig tegn til fuktvandring gjennom grunnmur og behov for utbedringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Med bakgrunn i alder og registrert fukt anbefales det etablert tilstrekkelig fuksikring og nye dremsmasser med fall bort fra grunnmur.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Grunnmur består av betongstein og med tanke på alder kan det ikke utelukkes innslag av teglstein i grunnmur.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det gjøres oppmerksom på at store deler av grunnmur er innvendig utlektet og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble foretatt inspeksjon av tilgjengelige overflater i kjeller samt over terreng uten at det ble registrert tegn til vesentlige skader. For kartlegging av fullstendig tilstand til grunnmur må det foretas ytterligere undersøkelser.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Det er etablert en støttemur i naturstein ved utvendig trapp mellom garasje samt terrasse og en støttemur ved gavvegg mot nord.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-2
Støttemur er ikke sikret med tilstrekkelig rekkverk og tiltak for å sikre tilstrekkelig personsikring må påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av tilstrekkelig rekkverk til støttemur anbefales.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det registreres saltutslag i kjellerareal, fuktverdier i nedre del av trapp og misfarginger i understøtte til kjellertrapp. Videre registreres det fuktindikasjoner i gulv samt vegger i kjellerareal. Det er ikke etablert noe ventilasjon i grovkjeller og det er fuktig klima i arealet.	
Selger har skiftet fuktskadet understøtte til trapp og etablert impregneret materialet, etter befaring.	
Ved hulltaking i rom benevnt som soverom registreres det fuktverdier og fuktig materialer/ isolasjon i vegg. Det er etablert asfaltapp i vegg noe som kan medføre kondensering i konstruksjon, og er ikke spesielt heldig med tanke på at asfaltapp er organisk og dermed utsatt for soppvekst. Videre registreres det svertesopp i nedre del av vegg/ gulvlist på soverom. Det registreres svikt i oppført gulv ved sokkel og skader i oppført gulv kan ikke utelukkes.	
Med bakgrunn i registrerte forhold anbefales det at innvendige overflater til sokkel rives for ytterligere undersøkelser og kartlegging av omfang. Tiltak rundt eventuell oppbygning bør foretas etter utbedring av drenering og utførte ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner hvor omfanget er kartlagt.	
Årsak til påviste forhold kan blant annet skyldes at fundamenter og kjellergulv med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet er etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Videre er som nevnt fuktsikring/ drenering for å byggeåret og har tydelig nedsatt funksjon.	
TG3 er satt med bakgrunn i påviste fuktverdier og symptom til fuktskader i sokkel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at panelvegger mot terreng og oppfordre et gulv i sokkel rives for kartlegging av tilstand og omfang av påvist fukt. Som nevnt anbefales oppbygging av sokkel etter utført ny drenering rundt boligen og i forbindelse med eventuell oppbygging av sokkelen må påregnelig fuktopptrekk fra grunn hensyntas.	
Estimerte utbedringskostnad er cirka kostnader for ytterligere undersøkelser og gjelder ikke for oppgradering av sokkel. For kartlegging av nøyaktig utbedringskostnader må det foretas ytterligere undersøkelser for tilstrekkelig kartlegging av omfang og behov for tiltak.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattform	TG-1
Utover normal slitasje ble ingen skader eller vesentlige avvik registrert på terrasse.	

6.6 Vinduer og dører: Vinduer (2.etasje)

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datostemplet 2005.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble på befaringsdagen registrert råteskade i utvendig omramming til soveromsvindu mot gavlvegg. Selger har fremlagt bilder på utbedring råteskade og opplyser at påviste forhold er utbedret.	

6.7 Vinduer og dører: Vinduer og terrassedør (1.etasje)

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i 1. etasje er datostemplet 1991 (terrassedør og vindu), 1997 (soveromsvindu), 2005, 2010, 2012 og 2022 (fastvindu stue).	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Terrassedør er følgende slitt utvendig og utskiftning vil være påregnelig.	
TG 2 er satt på eldre terrasse og 2 stk vinduer fra 90- tallet med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utkasting av terrassedør er påregnelig.	

6.8 Vinduer og dører: Kjellervinduer

Beskrivelse	
Vindu i grovkjeller et eldre vindu med koblet glass og 3 stk vinduer i sokkel har 2- lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kjellervindu med koblet glass i grovkjeller er fra byggeåret, utover dette er ikke vinduer i sokkel datostemplet og alder er ukjent.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Kjellervindu med koblet glass fra byggeår er følgende slitt.	
TG 2 er satt med bakgrunn i aldrings slitasje og behov for tiltak til vinduer av eldre dato.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av eldre kjellervinduer fra byggeår må påregnes og vedlikehold av vinduer i sokkel samt jevnlig tilsyn anbefales.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at deler av utvendig kledning ble skiftet i perioden 2005. Deler av fasader er av eldre/ ukjent alder.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis soltørkede panelbord og sprekker i nedre del av eldre stående kledning. Videre registreres det stedvis avskalling i maling på gavvegg mot nord.	
Stående panel av eldre dato er ikke luftet og liggende kledning har ikke musesperre bak panel. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.	
På grunn av etablert platting og terrasse ble ikke eventuell lufting samt musesperre kontrollert rundt hele boligen.	
For kartlegging av tilstand i veggkonstruksjonen må det foretas ytterligere undersøkelser med åpninger noe som ikke ble foretatt.	
TG2 er satt med bakgrunn i stedvis manglende lufting, stedvis manglende musesperre bak panel og generell slitasje til utvendige fasader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig vedlikehold og tilsyn. Inspeksjonen ble foretatt fra bakkenivå og for kartlegging av eventuell råte i panel over vinduer anbefales ytterligere undersøkelser	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging): Loft opprinnelig boligdel

Type loft	Delvis innredet / kaldloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det er ikke etablert luftespalter ved raft og det er ikke dokumentert diffusjonsåpent undertak med lufting over tak.	
Ved inspeksjon på loft registreres det missfarginger rundt pipe. Det ble ikke registrert noen fuktverdier i området på befaringsdagen. Selger opplyser at fuktmerker skyldes forhold fra før tekking ble skiftet. Det kan likevel ikke utelukkes tidvis kondensering eller inndriv ved spesielt vind og vær forhold. Ytterligere undersøkelser av utvendig beslag anbefales.	
Etasjeskille mot loft har ikke dampspærre og er marginalt isolert, samtidig som at loftslope ikke er tilstrekkelig tett. Med bakgrunn i dette vil tidsvis kondensering som følger av varmetap være påregnelig.	
For å kartlegge tilstand i lukkede konstruksjoner må det foretas åpninger, noe som ikke ble utført. Ytterligere undersøkelser med derfor utføres for kartlegging av fullstendig tilstand.	
TG2 er satt med bakgrunn i manglende lufting ved raft og missfarging i undertak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Som et forebyggende tiltak må jevnlig tilsyn av loft utføres.	

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Det er ikke etablert adkomst til kaldloft over bad/stue og entré/ soverom. Det registreres luftespalter ved raft til loft over stue/ bad og det er ikke etablert noen synlig lufting til konstruksjon over entré/ soverom.	
For kartlegge tilstand og oppbygging av loft til tilbygg bør et etableres adkomst.	
Loft til tilbygg er ikke vurdert på grunn av manglende adkomst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales etablert adkomst til kaldloft for ytterligere undersøkelser og kartlegging av tilstand. Eventuelle tiltak må vurderes deretter.	

6.12 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takerenner og nedløp ble skiftet i forbindelse med ny taktekking.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Utover normal slitasje ble ingen synlige tegn til sprekker eller skader registrert.	
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystem i grunn ikke ble kontrollert.	

6.13 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
På grunn av manglende adkomst ble ikke takside til opprinnelig boligdel mot bakside tilstrekkelig kontrollert. For kartlegging av tilstanden av konstruksjon mot bakside anbefales ytterligere undersøkelser.	
Det er ikke etablert synlige luftespalter ved raft til konstruksjon fra opprinnelige byggeår og til tilbygget entr/e/ soverom. Det er ikke dokumentert diffusjonsåpent undertak med lufting over tak. Det er etablert luftespalter ved raft til takkonstruksjon tilhørende tilbygget stue/ bad, det er ikke kontrollert om luftespalter er gjennomgående og om lufting er ivarettatt av konstruksjonene. Utover dette ble det ikke registrert noen synlige tegn til skader på tilgjengelige overflater.	
TG2 er satt med bakgrunn i begrenset inspeksjon samt manglende lufting til opprinnelig boligdel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Som nevnt anbefales det etablert adkomst til kaldloft tilhørende tilbygg, videre anbefales jevnlig tilsyn spesielt på vinterhalvåret med tanke på eventuell ising i takrenner, da dette er en indikasjon på om konstruksjoner er tilstrekkelig luftet. Ytterligere undersøkelser av takside mot bakside anbefales for kartlegging av tilstand.	

6.14 Taktekking

Type teking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at taktekking ble skiftet i ca 2010.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei

Har tekteking nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Taktekking ble kontrollert fra bakkenivå samt vindu på gavivegg.	
Taksider mot baksiden av boligen ble ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst, med bakgrunn i dette gjøres det oppmerksom på at taktekking mot bakside ikke er vurdert og at det er kun synlig taktekking fra bakkenivå som er kontrollert samt vurdert i rapporten.	
Det ble ikke registrert noen synlige tegn til skader i taktekking til tilbygg og på takside mot front av boligen. Ytterligere undersøkelser av taktekking mot bakside for kartlegging av tilstand anbefales.	

6.15 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres ca 20mm skjevheter på soverom i 2.etasje og ved stue i 1.etasje. Videre registreres det stedvis knik i gulv.	
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges er påregnelig.	

6.17 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspirert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipe er kledd med flis på bad. en side er kledd med panel i 1.etasje og pipe er delvis kledd i sokkel.	
Det ble ikke registrert noen sprekker eller skader på befaringsdagen.	
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.18 Kjøkken: 1. etasje

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
Utover normal slitasje ble ingen skader registrert.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.19 Kjøkken: Kjøkken sokkel

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det registreres skade/ slitasje i laminatgulv og tiltak er påregnelig. Årsak til skade er ukjent.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Utskiftning av gulv er påregnelig. I forbindelse med dette anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjon for kartlegging av tilstand.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det foreligger ikke tegninger fra opprinnelig byggeår og det foreligger kun tegninger i forbindelse med tilbygging av boligen. Det er etablert kjøkken og bad ved tilbygget sokkel, dette arealet er kun godkjent som bod og ikke som rom for varig opphold. Med bakgrunn i at det ikke foreligger tegninger av øvrige deler av sokkel gjøres det oppmerksom på at sokkel ikke er godkjent som rom for varig opphold.	
Soverom ved entré i første etasje er opprinnelig godkjent som bod og ikke godkjent som soverom.	
Det foreligger ikke tegninger av carport og terrasse. Med bakgrunn i dette er ikke tiltak rundt terrasse og carport godkjent.	
Det foreligger ikke noen tegninger av andre etasje og det er ikke undersøkt om etablerte rom i etasjen er godkjent. Ytterligere undersøkelser for å kartlegge om oppholdsrom i 2. etasje er godkjent anbefales.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.21 Trapp: 1.etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
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.	
Til opplysning registreres det knirk i trapp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.	

6.22 Trapp: Kjellertrapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Kjellertrapp er en eldre åpen trapp. På grunn av fukt i kjeller registreres det fuktverdier og fukt i understøtte til trapp. Selger har skiftet fuktskadet understøtting og etablert impregnerert materialet, etter befaring. Det oppmerksom at kjellertrapp er bratt med smale trinn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å oppnå dagens krav til innvendig trapp må tiltak påregnes. Jevnlige tilsyn av understøtte anbefales.	

6.23 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at innvendige avløpsrør i boligen ble skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken i 2003. Selger opplyser at kloakkledning ble reparert etter tidligere lekkasje i 2022.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
I kjeller registreres et eldre avløp av soil. Selger opplyser at dette avløpet er frakoblet og ikke tilknyttet kloakksystemet. D	
Det var ikke synlig lufting at kloakk på loft og utførelse rundt eventuell lufting er usikker. Det ble ikke registrert noen avvik eller tegn til utilstrekkelig lufting av kloakk på befaringsdagen.	
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.	
TG1 satt med bakgrunn i opplyste utskiftninger fra selger og ingen tegn til avvik på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Plombering av eldre avløp av soil anbefales.	

6.24 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at innvendig vannrør ble skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken i ca 2003. Selger opplyser at hovedvannledning inn til boligen ble skiftet i ca 2000.	
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?	Ja
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
Det ble på befaringsdagen registrert rust i skruer til hovedstoppekran og hovedstoppekran ble ikke testet på grunn av fare for lekkasje. Selger har etter befaringsdagen etablert rustfjerner og opplyser at stoppekran fungerer som tiltenkt. Årsak til påvist rust ved hovedstoppekran kan blant annet skyldes tidvis kondensering.	
Deler av opplegg i kjeller er av ukjent alder og har en usikker restlevetid. Med bakgrunn i dette vil deler av innvendige vandrør være utsatt for lekkasjer.	
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	
TG2 er satt med bakgrunn i tegn til tidvis kondensering rust ved stoppekran og oversteget halvparten av forventet brukstid til deler av opplegg i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å unngå kondensering samt rust ved hovedstoppekran må utføres. Videre anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.	

6.25 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Selger opplyser at det er gjennomført en elkontroll i 2024 og at tidligere avvik ble rettet. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.	
Det gjøres oppmerksom på at deler av opplegg i boligen er av eldre dato og feil på anlegget kan likevel ikke utelukkes. Med bakgrunn i dette anbefales det ytterligere undersøkelser og en utvidet elkontroll utført av kartlegging av tilstanden samt eventuelle behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det elektriske er av delvis eldre dato, og har utlevd sin normale levetid. Anlegg med skrusikringer har utidsmessige løsninger som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet elkontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet for kartlegging av eventuelle behov for tiltak.	

6.26 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeid på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at varmpumpe er fra 2010.	

Når var siste service på anlegget?	2024
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.	
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskaleres. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.27 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	Bod
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	1994
Størrelse	200 liter
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.28 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1998	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.29 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Stue, kjøkken og sovealkove i sokkel mangler ventiler (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

6.30 Våtrom: Bad 2.etasje

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet ble oppgradert i ca 2003.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-3
Lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk på grunn av forhøyet gulvflis i dusj. Det er risiko for at vann renner ut gjennom doråpning. Ved en nivellering måles det flatt gulv.	
Anbefalte tiltak overflater	
I påvente av en oppgradering anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	
For utbedring av vannsikkerhet rundt fall må oppgradering av hele badet påregnes og estimert utbedringskostnad gjelder ca kostnad for oppgradering av hele badet.	
Utbedringskostnader overflater	150 000 - 300 000
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemning rundt sluk?	Ikke kontrollert
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørforinger i vegg til servant. Det er ikke synlig mansjett under klemring til sluk og det er usikkert om det er etablert mansjett. Med bakgrunn i dette vil tetthet rundt sluk være usikker.	
Uavhengig av dette gjøres det oppmerksom på at at tettesjikt har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
I påvente av oppgradering anbefales etablert dusjkabinett.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusj.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Avtreksknapp til toalett når ikke helt opp, men fungerte på befaringsdagen. Utover dette ble ingen skader registrert.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen ved området til hulltaking.	

Dokumentasjon

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

6.31 Våtrom: Bad 1.etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet ble oppgradert i 2003.	
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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er etablert en koblingsboks i våtsone som selger opplyser er frakoblet. Koblingsboks er fra tidligere badekar. Rørføringer gjennom gulv ved servant har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.	
Det er ikke synlig mansjett under klemring til sluk og det er en skrue til klemring som ikke er tilstrekkelig festet. Med bakgrunn i dette er vannsikkerhet rundt sluk usikker og det er ikke kjent om det er etablert mansjett under klemring.	
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sистерne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen i området ved hulltaking.	

Dokumentasjon

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

6.32 Våtrom: Bad sokkel

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Selger opplyser at det ble lagt flis over opprinnelig flis i forbindelse med utbedring av varmekabler.	
Ved en nivellering måles det motfall på gulv og det er ikke etablert forhøyet tett terskel ved dør.	
Det er fuktskader i laminat ved tilstøtende kjøkken og selger opplyser at det ikke har blitt opplyst om vannlekkasje fra bad, som følger av ovennevnte. Som nevnt under punkt kjøkken må konstruksjon under laminat undersøkes for å kartlegge omfang.	
Videre er enkelte gulvflis løse og det er svertesopp i silikon.	
Som nevnt under punkt «Rom under terreng», registreres det en del fukt i kjeller. Dette gjelder også tilstøtende bod. Med bakgrunn i dette kan det ikke utelukkes fukt i skjulte konstruksjoner til bad.	
Med bakgrunn i registrerte forhold vil oppgradering være påregnelig.	
Anbefalte tiltak	
I forbindelse med oppgradering av bad anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjon.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.33 Øvrig: Garasje

Beskrivelse	
Det er etablert en eldre frittstående garasje.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
Selger har i senere tid utført lokal utbedring av langvegg mot gate. Det registreres skjevheter i veggkonstruksjon og takkonstruksjon til garasje. Videre registreres det råteskader og vesentlig slitt panel til garasje. Med bakgrunn i alder og høy slitasjegrad må tiltak påregnes	
TG3 er satt med bakgrunn i påviste skjevheter og råteskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
I forbindelse med rivning og utbedring av garasje anbefales ytterligere undersøkelser av grunnforhold samt grunnmur. Det gjøres oppmerksom på at tiltak rundt grunnmur og fundamentering kan være påregnelig.	
For eksakt utbedringskostnader anbefales det kontakt med entreprenør for innhenting av pris.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.34 Krypkjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.35 Toalettrom

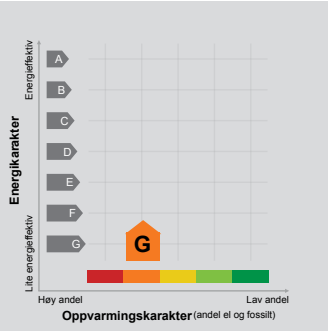
Tilgjengelighet Ikke relevant

6.36 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant



Adresse	Heggbakken 1
Postnummer	7550
Sted	HOMMELVIK
Kommunenavn	Malvik
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	92
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	184694093
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173087
Dato	25.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1951
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	207
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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.

Plakett til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 10: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Lufttekkasjer 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.

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum

Oppdragsnr.

1250237

Selger 1 navn

Lars Kringhaug

Gateadresse

Heggbakken 1

Poststed

HOMMELVIK

Postnr

7550

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

23

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Police/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Feil fall på bad på loft og sokkel

Initialer selger: LK

1

Document reference: 1250237

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har pusset opp bad selv med assistanse av profesjonelle håndverkere

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fomyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt er gjort etter våtromsnorm som gjalt når arbeidet ble utført

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3

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

☒ Nei ☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet ut alt av vannrør, avløp og kloakk

5

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er ikke drenert rundt huset mere enn det som var vanlig under byggingen i 1951

6

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

☒ Nei ☐ Ja

7

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

☒ Nei ☐ Ja

8

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

☒ Nei ☐ Ja

9

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

☒ Nei ☐ Ja

10

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

☒ Nei ☐ Ja

11

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det aller meste av el arbeid er utført av Malvik elverk, noe småting er utført av kamerat med elektriker erfaring.

Arbeid utført av

Malvik elverk

11.1

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

☒ Nei ☐ Ja

12

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El tilsyn av Tensio februar 2025

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lader står i carport

14

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: LK

2

Document reference: 1250237

15 Er det nedgravd ojetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja

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

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende bruksstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja

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

Tilleggskommentar

Boligen ble kjøpt av meg i mai 2002 av arvingene etter min bestemor som døde. Kjøpet ble da gjort uten megler og takst rapport.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine ubetaltninger 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 oppdragsinnngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Kringhaug	a1ee0cdf7224e9ea1a3895f5b5948df631796431	29.09.2025 18:33:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1250237

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

Heggbakken 1

Nabolaget Grønberg - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Grønberg	3 min	0.3 km
Linje 70, 116		
Hommelvik stasjon	18 min	1.6 km
Linje R60, R70, R71		
Trondheim Værnes	13 min	
Trondheim S	23 min	21.8 km
Linje F6, F7, R60, R70, R71		

Skoler

Sveberg skole (1-7 kl.)	20 min	1.5 km
370 elever, 28 klasser		
Hommelvik skole (1-7 kl.)	5 min	2.3 km
342 elever, 21 klasser		
Hommelvik ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	2.1 km
324 elever, 24 klasser		
Malvik videregående skole	12 min	10.7 km
400 elever		
Ole Vig videregående skole	18 min	13.4 km
82 klasser		

Ladepunkt for el-bil

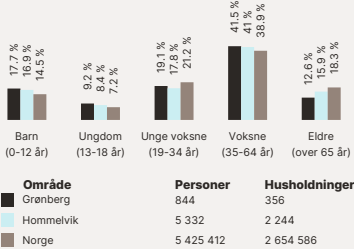
Malvik Senter	17 min
---------------	--------

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sveberg barnehage (1-5 år)	16 min	1.2 km
60 barn		
Vidhaugen barnehage (1-5 år)	5 min	2.5 km
94 barn		
Korntrøberget barnehage (1-5 år)	6 min	2.9 km
45 barn		

Dagligvare

Rema 1000 Sveberg	20 min	1.5 km
Post i butikk, PostNord		
Coop Extra Hommelvik	19 min	1.7 km
Post i butikk		

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100

Sport

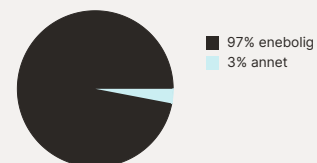
Sveberg skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball
17 min 1.3 km

Abrahamhallen
Fotball
23 min 1.8 km

Push Treningssenter Sveberg
19 min

Fitnesspoint Hommelvik
5 min

Boligmasse

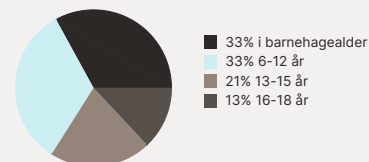


Varer/Tjenester

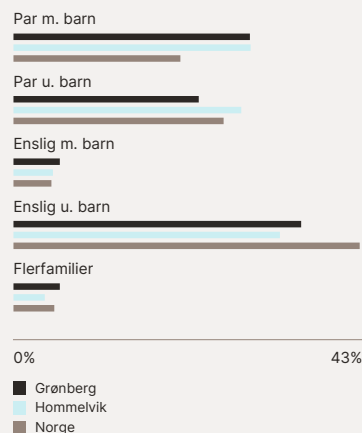
Malvik senter
19 min

Boots apotek Malvik senter
19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



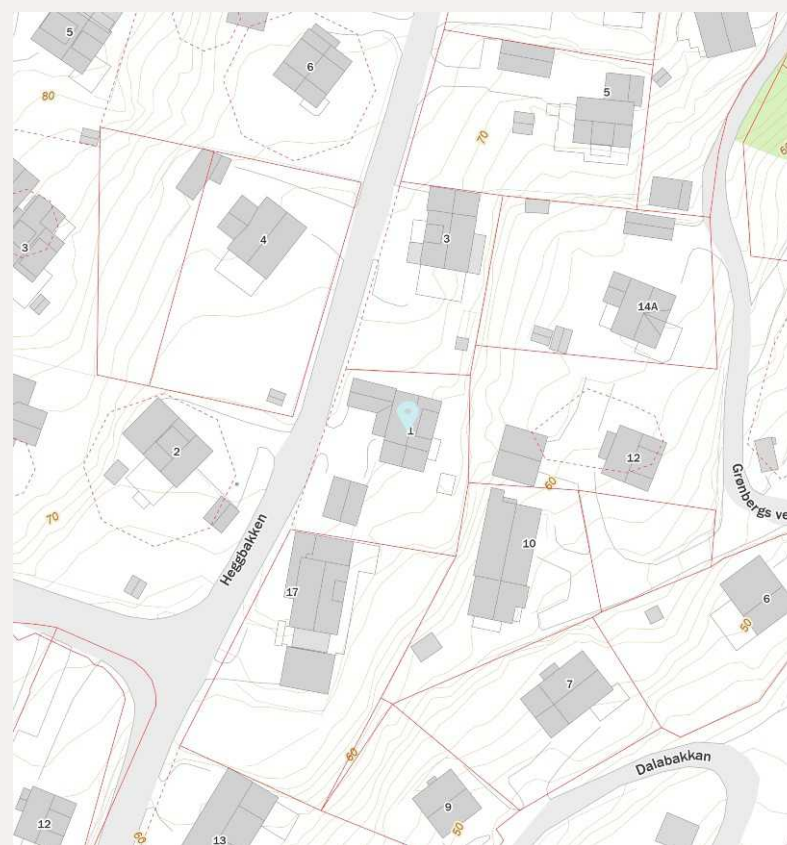
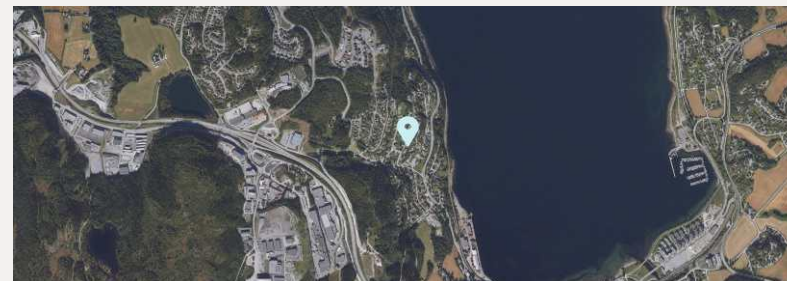
Familiesammensetning



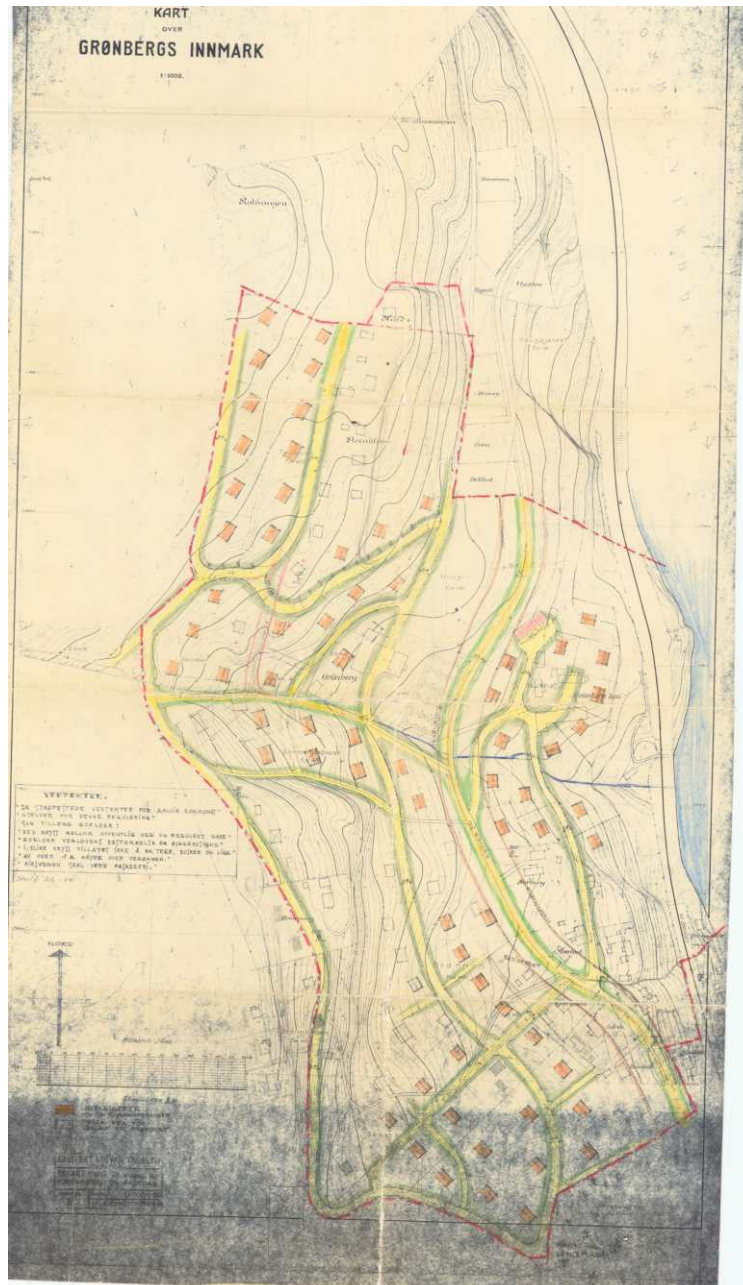
Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



VEDTEKTER

GRØNBERGS INNMARK

Dato for siste revisjon:

Dato for stadfestelse hos Kommunal- og arbeidsdep.: 02.06.1954

De stadfestede vedtekter for Malvik kommune gjelder for denne regulering.

Som tillegg gjelder:

"Ved kryss mellom offentlig veg og regulert gate gjelder veglovens bestemmelse om byggeavstand. I slike kryss tillates ikke å ha trær, busker og lignende av over 1 m høyde over vegbanen.

Riksvegen skal være fasadefri."

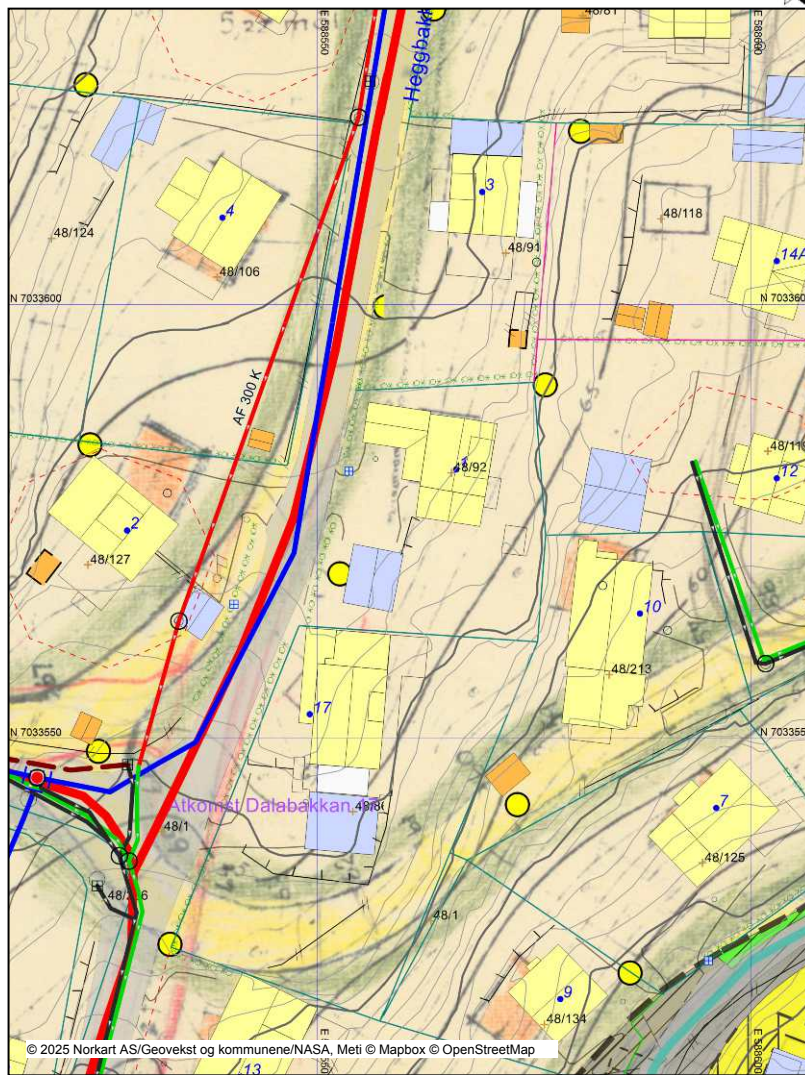


48/92

Dato: 18.09.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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/Bebyggelsesplan PBL 1985**
- Område for boliger med tilhørende anlegg
 - Felles avkjørsel
 - Felles parkeringsplass
 - Felles lekeareal for barn
 - Felles areal for garasjer
 - Felles grøntanlegg
 - Grense for bevaringsområde
 - Bevaring av anlegg
- Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008**
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
 - Planens begrensning
 - Formålsgrense
 - Byggegrense
 - Planlagt bebyggelse
 - Bebyggelse som inngår i planen
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Regulert parkeringsfelt
 - Målelinje/Avstandslinje
 - Avkjørsel
 - Påskriftsbredde
 - Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Malvik Bygningsråd

Journalnr.
463/74
Dato, avsluttende synsforr.
21/10-74

Arbeidssted	Gnr.48 bnr.92.
Arbeidets art	Tilbygg.
Bygningens art	Bolighus.
Byggherre	Halvor Kringhaug, Hommelvik.
Byggemelder	d.s.
Ansvarshavende	d.s.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Det bekreftes at tilbygget er oppført i samsvar med de godkjente planer.

Hommelvik, den 22. oktober 1974

Klaus Clausen
bygn.kontr.



MALVIK
KOMMUNE

Areal og samfunnsplanlegging,
byggesak

Dato:
Vår referanse:
Saksbehandler:
Deres referanse:

15.10.2025
2025/5071-6
Tina Veimæl

LARS KRINGHAUG
HEGGBAKKEN 1
7550 HOMMELVIK

Ferdigattest - Bruksendring

Etendom, gnr./bnr.: 48/92
Adresse: Heggbakken 1, 7550 Hommelvik
Tiltak: Bruksendring
Tillatelse til tiltak: Saksnr. 2025/5071-3 av 10. oktober 2025
Tiltakshaver: LARS KRINGHAUG

Vedtak

Malvik kommune viser til søknad om ferdigattest. Søknaden godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Klagerett

Du kan klage på vedtaket i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker etter at du mottok vedtaket. Klagen må være skriftlig og skal rettes til Malvik kommune.

Dokumentasjon

Søknad og dokumentasjon mottatt 14. oktober 2025 ligger til grunn for vedtaket.

Med hilsen

Maia Bukten
virksomhetsleder

Tina Veimæl
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.

Postadresse: Postboks 140, 7551 HOMMELVIK Nettsted: Torggata 7	E-postadresse: postmottak@malvik.kommune.no Nettsted: malvik.kommune.no	Telefon: 73 97 20 00	Org.nummer: 971 035 560
---	--	-------------------------	----------------------------

Kommunens saksnr.
2025/5071



Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Søknaden gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr. 48	Bnr. 92	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Heggbakken 1			Postnr. 7550	Poststed HOMMELVIK	

Ferdigattest	
Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest? ☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.	
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager: Dato	
Type arbeider	
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: Dato	

Oppdatert dokumentasjon	
Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?	
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.	

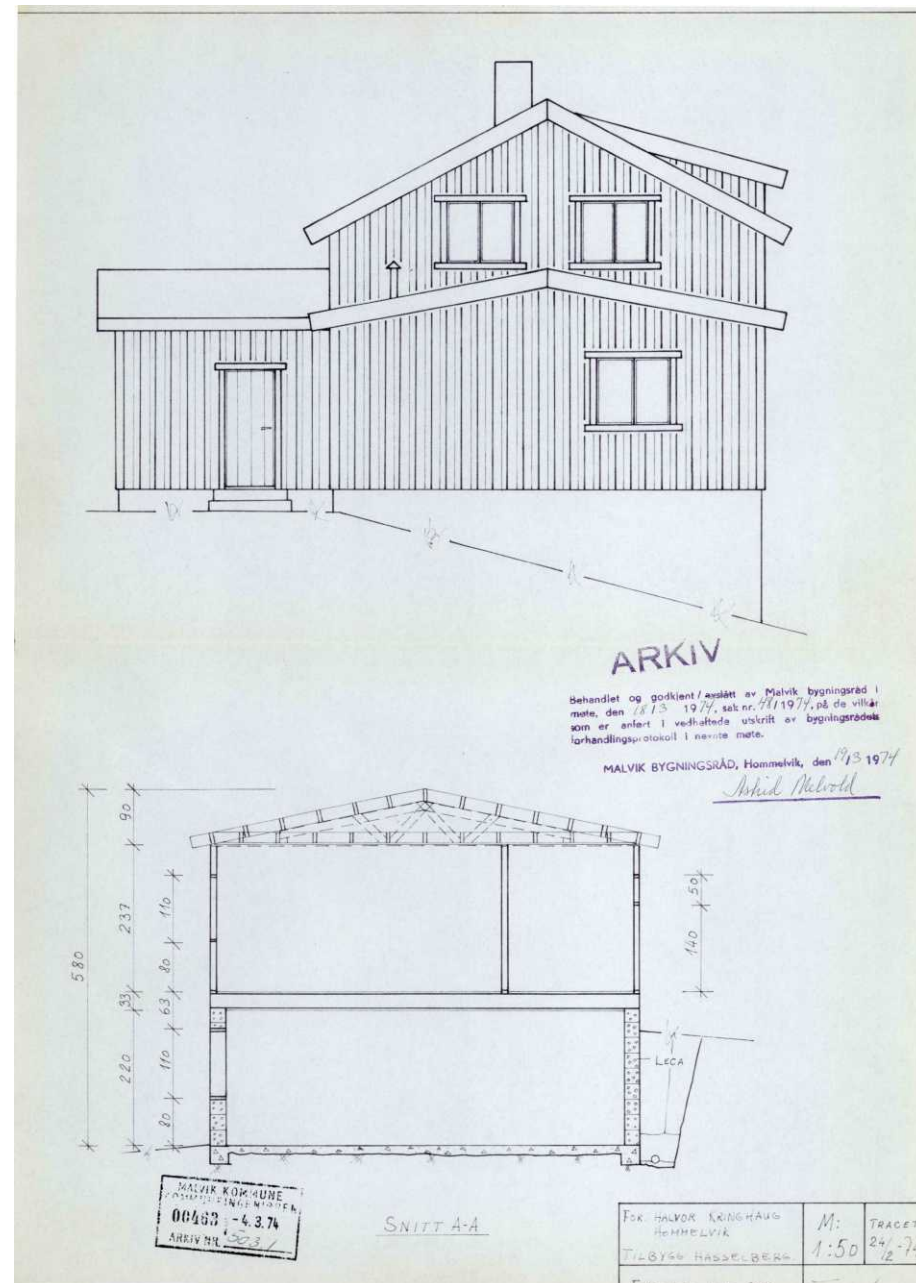
Sluttrapport for avfall	
Sluttrapport av Dato	Vedlegges søknaden
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.	
Vedlegg nr. K - Ikke relevant	

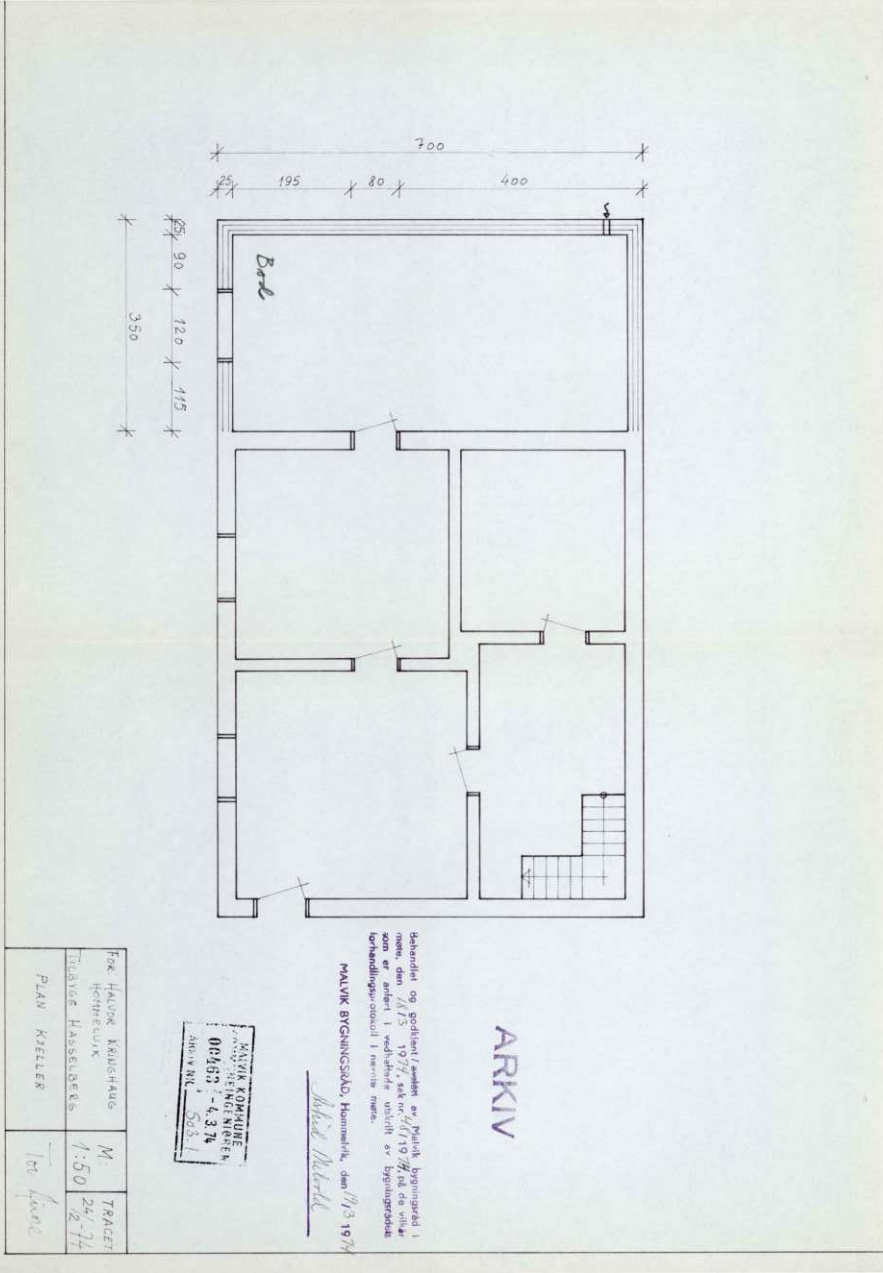
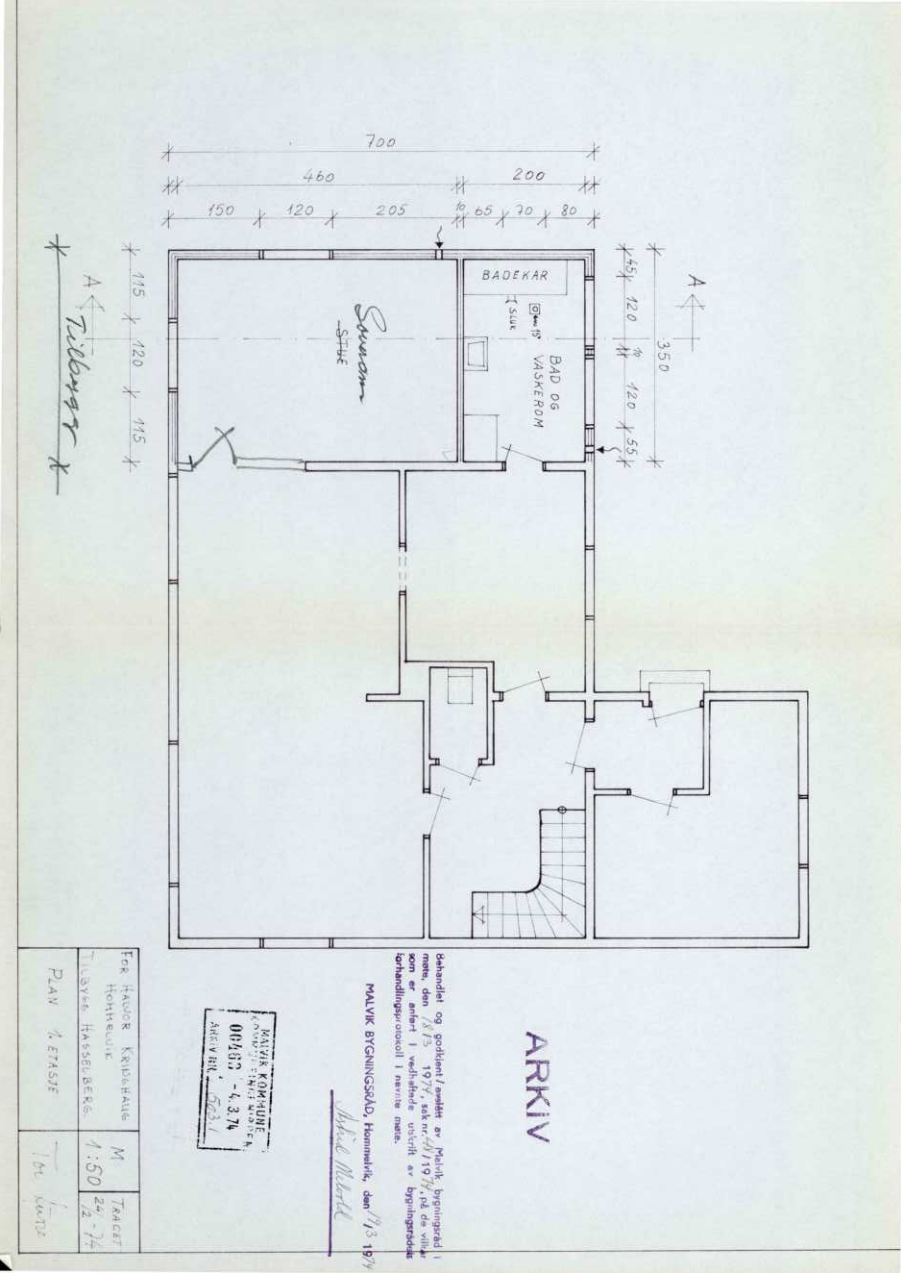
Varmesystem	
Energiforsyning	Varmefordeling
☒ Elektrisitet	☐ Vannbåren gulvvarme
☒ Biobrensel	☐ Vannbåren radiator
☒ Varmepumpe - luft	☒ Elektriske varmekabler
☐ Varmepumpe - berg/sjø	☒ Elektriske panelovner
☐ Fjernvarme/spillvarme	☐ Annet
☐ Sol	☐ Luftoppvarming
☐ Gass	☐ Kamin/ovn/peis
☐ Olje/parafin	☐ Annet
☐ Annet	

Erklæring	
☐ Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggherrens eier	

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avklaringsplan	D	–	☒
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	–	☒
Redegjørelser/kart	F	–	☒
Gjennomføringsplan	G	–	☒
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	–	☒
Boligspeifisering i matrikkelen	H	–	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	☒
Andre vedlegg	Q	–	☒

Underskrifter	
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)	
Foretak	
Kontaktperson	Telefon
E-post	
Dato	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver	
Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)	
Navn	
Kontaktperson	Telefon
E-post	
Dato	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver	





KS-HÅNDBOK

SJEKKLISTE

Sjekkliste vedr:	SANITÆRANLEGG UTVENDIG	Sjekkliste nr.:	S1-0402
Oppdragsgiver:	MARY KRINGHAUG	Side:	1 av 1
Prosjekt:	NY VANNAVSTIKKER	Dato/sign.:	27/10 Thorstein Spjøll
Prosjektør:		Sist rev.:	18.05.98
Område/akse/profilnr:		Krav ihht:	
Kontroll utført som	☐ Stikkprøve	☐ Ihht. kontrollplan, pkt:	

HENSIKT/FORMÅL:

Sjekk av utførelse av utvendig sanitæranlegg.
Listen benyttes for alle typer utvendige rør (spillvann, overvann, vann).
Generelt: sjekkliste tilpasses prosjekt, jf. beskrivelse og evt. spesielle
spesifikasjoner/bestemmelser i kontrakten.

ANSVAR/MYNDIGHET: Anleggsleder/formann/bas.

SJEKKPUNKT	VURDERINGER/MERKNADER	EGDETENT
Komm. tilknytning/privat anlegg		X
Grøfter - sikring		X
Grøfter - bunn/fundament/omfylling		X
Tilkopling til hovedledning/off. nett		X
Rørtype/dimensjon	32 mm PE 50	X
Innmåling/utmåling		X
Kummet/stakepkt		
Rør, retning/høyde/fall, ‰		X
Tilkopling		X
Jording/varmekabel (El)		
Trykk/tetthetsprøving, jf. D1-0402-0405		X
TV-inspeksjon		
Kloring fellesledn., jf. D1-0406		
Vanntrykk påsatt		X
Funksjonskontroll, jf. S1-0412		
Inntegning av utv. anlegg		X
Innlev. av melding og innmålings-tegn.		X
til rørleggerkontrollen		
Merkning		
Tillatelse til å legge rør på annenmanns grunn		

Avviksrapport nødvendig? ☐ Ja ☒ Nei

Avviksrapport nr.

Tilhørende dokumenter:

D1-0402, D1-0403, D1-0404, D-0405, D1-0406, S1-0412

P:\1998\ARFT\Tilstandstest av utv. KS-håndbok\15 Prosjektinformasjon\KS-håndbok\15-0402 SANITÆRANLEGG UTVENDIG

Arkivverket

Sør-Trøndelag fylke, Selbu, Tydal, Malvik, Klæbu, Skaun, Børse, Buvik i Strinda og Selbu, Pantebok nr. A16
(1949-1950), Pantebokside

Appl. h. h. -

Nr. 41 a
Føringsboken A (UTVENDIG) TIL ONS
Omset 1949-1950

740 11 50
Til innføring i panteboka.

1/2

Skjøte.

Undertegnede Ole A. Grønberg
Hommelvik født 2/2-1866
(Døds- og dødsattest)

skjøter og overdrar herved til Hanne Kringhaug
Hommelvik født 16/3-1915
(Døds- og dødsattest)

min, vår eiendom "Haselberg"
gnr. 48 br.nr. 92 av skyld m.k. 0,01 i Malvik herred.)
matr.nr. 49 de plikten praskviler på percuter.
for en kjøpesum stor kr. 7200 Syv tusen og fire kroner
som er avgjort på omforent måte.

Hommelvik den 16. februar 1950
Ole A. Grønberg
(Uttalelsen underskrevet)

Vil jeg bekrefter herved at Ole A. Grønberg
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriften er over 21 år.
Er ekte og sann.

F. J. Ingén. Repas adlsen
(Attesten underskrives enten av to vitner eller av en notarius, lensmann,
forlikmann, sakfører eller autorisert eiendomsregler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører fellesskapet og tines til felleshold eller
den annen eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold
av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet

1.

2.

1) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpskontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Kalix



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengeås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

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



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.



Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 1250237

Adresse: Heggbakken 1, 7550 Hommelvik
Betegnelse: Gnr. 48, Bnr. 92, Malvik kommune.

Bud mottatt: / - kl: .

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:
Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Kontanter Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr
Lån (bank og saksbehandler) Kr
Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

