

Hoemsvegen 34

Innhold

5

Velkommen til Hoemsvegen 34

6

Nøkkelinformasjon

26

Eiendommen

35

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Hoemsvegen 34

**Enebolig på stor og skjermet utsiktstomt (1154 kvm) | 5 soverom | Flere
bruksrom | 2 kjøkken, 2 bad og utleiemuligheter**

Frittliggende enebolig på stor utsiktsomt med mange bruksmuligheter og stort potensiale.

Av kvaliteter nevnes:

- Lys og luftig stue med nydelig utsikt mot byen.
- utgang til sørvendt og solrik terrasse.
- Stuen kan med enkle grep utvides.
- Stort og praktisk kjøkken med spise plass i 1.etg.
- Hele 5 godkjente soverom
- Flere anvendelige bruksrom både på loft og i kjeller.
- Kjøkken både i 1.etg og sokkel.
- Bad på hvert plan og eget toalettrom i 1.etg.
- Egen inngang til sokkel med muligheter for delvis utleie av egen bolig.
- Stor og flott utsiktstomt på hele 1 154 kvm.
- Kort vei til sentrum med med bil. Ca. 5 - 10 min til det meste.
- Huset ligger innenfor bomringen.
- Gang og sykkelavstand over Stavne- og sykehusbrua til Lerkendal, St. Olavs og NTNU.

Hoemsvegen 34

Prisantydning	4 990 000
Omkostninger	125 840
Totalpris	5 115 840

Bruksareal	170 m ²
BRA-i	170 m ²
TBA	20 m ²
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 153 m ²
Byggeår	1958





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

928 06 258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Sørvendt og solrik terrasse. Egen inngang i sokkel gir muligheter for delvis utleie av egen bolig.



Boligen ligger fint til i terrenget.



Lys og luftig stue med utsikt mot byen.



Lys og luftig stue med utsikt mot byen.



Stue med inngang til soverom. Dette rommet har tidligere vært en del av stuen.



Trivelig TV-krok med peis.



Romslig spisestue med inngang til delvis åpent kjøkken.



Spisestue/stue.



Spiseplass med utsikt!



Stort kjøkken med spiseplass og flott utsikt.



Rikelig med skap- og benkeplass på kjøkkenet.



Kjøkken/spisestue.



Loftstue.



Soverom 1.etg.



Romslig gang med trapp til 2.etg.



Stort soverom (tidligere del av stue) i 1.etg.



Flislagt bad i 1.etg.



Moderne baderomsinnredning med badekar og dusj.



Flislagt bad med dusj og toalett.



Bad sokkel.



Egen inngang til sokkel.



Stort kjøkken med spiseplass i sokkel.



Utsikt fra kjøkken i sokkel.



Soverom sokkel.



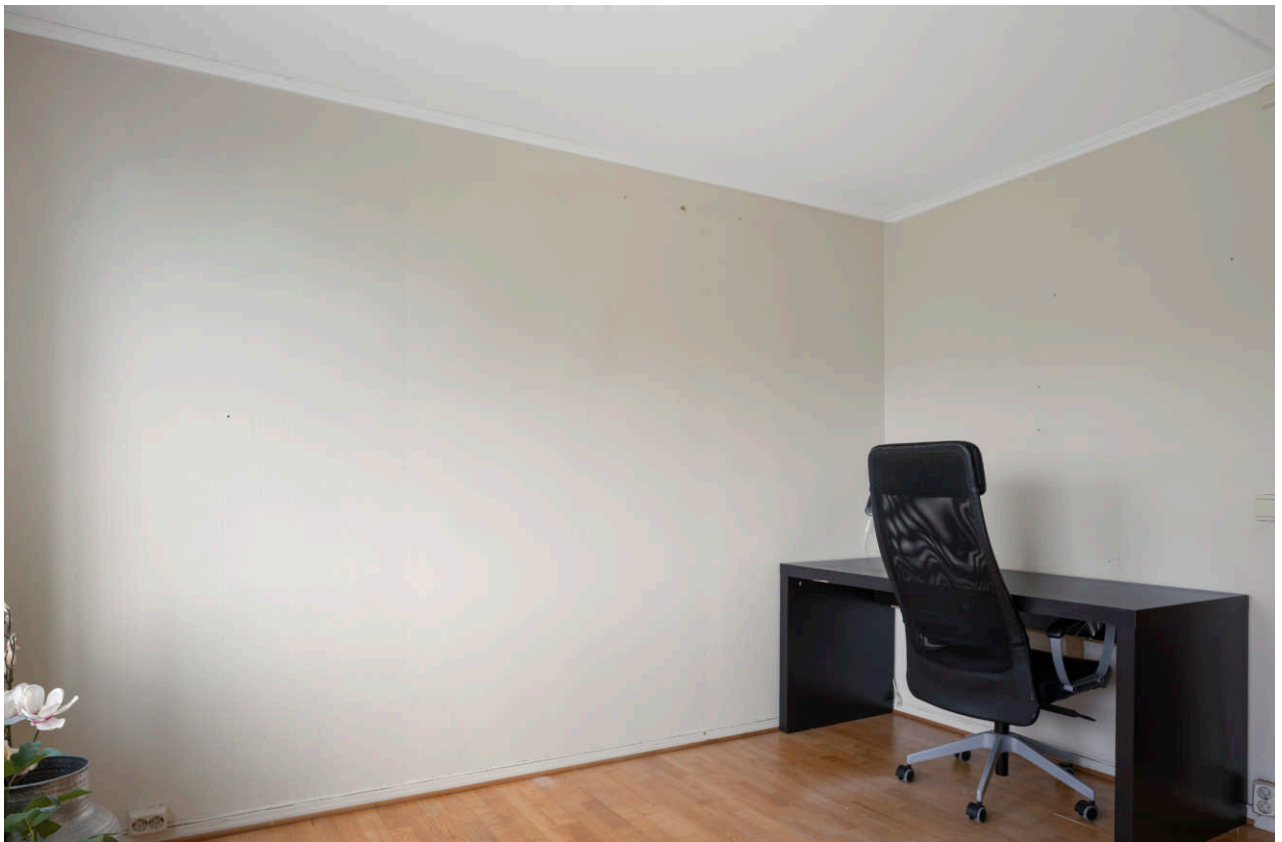
Soverom sokkel.



Stort soverom i sokkel.



Soverom sokkel



Soverom sokkel



Soverom sokkel.



Innredet rom/kontor sokkel.



Stor sørvendt terrasse med flott utsikt og gode solforhold.



Utsikt



Inredet rom på loft.



Inredet rom på loft.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 170,0 m²

- BRA-i (internt bruksareal): 170,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 20,0 m²

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler.

Innhold

Boligen inneholder:

- 1. etasje: Entre, trapperom, bod, wc, bad, baderom, 2 soverom, stue og kjøkken.
- Sokkel: Entre, gang, baderom, kjøkken, bod/bruksrom og 3 soverom.

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

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei fram til eiendomsgranse.

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Flere oppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse

Megler har kontrollert opprinnelige godkjente bygningstegninger (1954) opp mot dagens bruk. Det bemerkes følgende avvik som ikke er søknadspliktige:

1. etasje:

- Det er etablert et soverom i deler av stuearealet
- Vegg mellom spisekrok og salong er fjernet

Sokkel:

- Rommene brennsel og mat er sammenslått til større bod/bruksrom.
- Delevegg mellom entre og gang er fjernet
- Baderom og WC er sammenslått
- Opprinnelig soverom er i dag kjøkken

Det bemerkes følgende avvik som er søknadspliktige:

1. etasje:

- Altan er utvidet til større veranda
- Større vindu med utsikt mot altan er omgjort til ett

mindre og en dobbeltdør

- Trapp i entre er etablert i gangen
- Lite vindu ved trapp i entre er fjernet

Sokkel:

- Rommene mat, brennsel og gang er sammenslått og omgjort til soverom
- Vindu på vestsiden av soverom (12 kvm) er fjernet
- Nytt vindu på nordsiden av soverom (12 kvm) er oppført, og et mindre vindu er fjernet

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.

Selgers egenerklærings skjema

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

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

- Ja, kun av ufaglært
- Lagt på flis og satt inn badekar og ny innredning i 2013 på bad i 1.etg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei
- Utført av selger.

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- Ja
- Se takstrapport.

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- Ja
- Se takstrapport.

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- Ja
- Se takstrapport.

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

- Ja
- Se takstrapport.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

- Ja
- Innredet to rom i kjeller, lagt gulv og vegger samt satt inn rømningsikre vinduer

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

- Ja
- Selger.

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- Ja
- Se kommentar vedr. kjeller/ underetasje.

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

- Ja
- 2 rømningsikre vinduer i underetasje.

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

- Ja
- Hele boligen har vært utleid av selger.

33. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

- Ja
- Se tilstandsrapport.

35. Er det foretatt radonmåling?

- Ja
- Godkjent radon-måling utført i 2013.

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

- Ja
- Tilstandsrapport 4. april 2026.

Er forholdet utbedret?

- Nei

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

- Det foreligger ferdigattest fra byggeår.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i

salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) 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: 0

TG 1: 0

TG 2: 10

TG 3: 9

TG IU: 4

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Krypkjeller

- Det er påvist forhøyede fuktverdier, samt råteskader i bunnsvill og bærende konstruksjoner. Videre er det stedvis påvist noe soppdannelser.

Balkong, terrasse, platting

- Det er påvist store skjevheter i bærende deler av konstruksjonen og høy slitasje på overflater.

Vinduer og dører

- Store deler av boligens vinduer og balkongdør er av eldre dato og fremstår med høy slitasjegrade. Det er påvist flere skader/avvik som blant annet fuktinntrekk, kondensmerker og avskalling på overflatebehandling. Med bakgrunn i alder er pakninger blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon.

Yttervegger

- Boligens utvendige fasader er av eldre ukjent dato. Det er brukt feil overflatebehandling på kledningen slik at store deler fremstår med en del avflassing. Utover dette bemerkes det at kledningen ikke er tilfredsstillende luftet og at musetettingen vurderes å være mangelfull.

Renner og nedløp

- Renner og nedløp er av eldre ukjent dato. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere skader/avvik som blant annet nedbøyninger og rustdannelser.

Takkonstruksjon og loft

- Det er påvist betydelige skader i taktro og bærende konstruksjoner som følge av en lekkasje. Videre bemerkes det en del skjevheter/nedbøyninger og konstruksjonen vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet. Det er ikke etablert en tilfredsstillende tetting mellom varme og kalde deler av konstruksjonen.

Taktekking

- Boligens utvendige taktekking vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og det er påvist en lekkasje. Videre bemerkes det generelt høy slitasjegrad på stein og beslagsløsninger.

Etasjeskille og gulv på grunn

- Som nevnt under punkt "Krypkjeller" er det påvist skader/avvik på etasjeskillet. Ved en enkel nivellering av gulv på stue i 1.etg er det påvist betydelige skjevheter.

Våtrom - Våtrom

- Begge boligens badetrom er av eldre ukjent dato og fremstår med flislagte overflater. Selve tettesjiktene er av ukjent oppbygning/utførelse, men uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd forventet brukstid. Ved fortsatt bruk slik de fremstår i dag vurderes det å ville være stor fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Drenering

- Boligens utvendige fuktsikring er av ukjent alder og utførelse. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng er det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsakt til dette vurderes å være slitasje/feil på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.

Rom under terreng

- På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner under terreng alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Som nevnt under punkt "Drenering" er det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Videre bemerkes det noe begrenset ventilasjon.

lldsted/Skorstein

- Boligens pipe er oppført i teglstein og er trolig som fra byggeår. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at erfaringsmessig har slike eldre teglsteinspiper behov for rehabilitering, noe som ikke er utført.

Kjøkken - Overflater og innredning

- Kjøkkenet er av eldre dato. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere skader på innredning og overflater.

Kjøkken - Avtrekk

- Det er påvist noe begrenset effekt på avtrekk over stekesonen.

Kjøkken - Overflater og innredning

- Kjøkkenet er av eldre dato. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere skader på innredning og overflater.

Kjøkken - Avtrekk

- Det er påvist noe begrenset effekt på avtrekk over stekesonen.

Avløpsrør

- Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men store deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Vannledninger

- Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men store deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Ventilasjon

- Boligen vurderes å ha noe begrenset ventilering.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Grunnmur og fundament

- Det er ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av boligens grunnmur.

Skorstein over tak

- Det var ikke tilrettelagt for kontroll av skorstein over tak.

Oljetank

- Oljetank er innebygd i sokkeletasje og er derfor ikke kontrollert.

Varmtvannsbereder

- Varmtvannsbereder er innebygd og er derfor ikke tilfredsstillende kontrollert.

Takstmannens kommentar til areal, rombenevnelse og lovlighet:

- Dagens innredning og bruk av boligen avviker fra godkjente byggetegninger vedlagt i boligens byggesaksmappe.
- Det er påvist for store lysåpninger, for lavt rekkverk og manglende håndløper på vegger.
- Takstige er ikke tilfresstillende innfestet i boligens takkonstruksjon.
- Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift.

Byggemåte

Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong og betongstein. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

Byggemåte er opplyst av bygnings sakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
Den er 1153,80 kvm.
Areal iht matrikkelutskrift.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger tillatelse til å ta i bruk datert 18.01.1958. Tillatelse gjelder for enebolig på Hoemsvegen 34.

Det foreligger også skriv fra Strinda Bygningsvesen datert 29.11.1963 hvor garasje på Hoemsvegen 34 attesteres "i orden".

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. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger byggetillatelse på oppføring av stabbur datert 01.06.1982. Megler har ikke mottatt mer dokumentasjon vedrørende dette. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter: G

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 990 000,-

I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:

124 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

16 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere)

5 135 140,- Totalpris inkl. omkostninger

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 2026 er stipulert til kr. 39 493,-. Det er 12 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra de siste 12 terminbeløpene.

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

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 449 469,00.

Sekundær formuesverdi kr. 5 797 876,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Forsikring

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

Regulering

Eiendommen er hovedsakelig regulert til boligbebyggelse, ihht. reguleringsplan med plannavn Hoemsvegen - Ny Sommerlystveg/krysset, samt eiendommene Hoemsvegen 25-40 og Sommerlystvegen 2-17, og planID r0129h.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 er avsatt til øvrige byområder (Byggesone 3).

Reguleringskart m/bestemmelser og kart over kommuneplanens arealdel ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid som kan påvirke området. Dette gjelder reguleringsplan med plannavn RV 706 Sivert Dahlens veg - Dorthealyst, og planID r20220044.

Hensikten med planen er å legge til rette for at vegstrekningen ivaretar lovbestemte føringer og retningslinje for hovedvegnett for bil og sykkel i Trondheim med tilhørende miljø- og sikkerhetskrav.

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. 300202, tgl. 11.01.1955 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

For servitutten eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Diverse

Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder

med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

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. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. 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 brukslitasje 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. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

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, 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.

Digitale oppdragstjenester : 2 490,00
Markedspakke Anbud : 13 900,00
Tilretteleggingsgebyr : 15 000,00
Utleddsgebyr pr. stk : 890,00
Visningshonorar pr. stk : 2 900,00

Meglers vederlag er avtalt til 92 570.

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, markedspakke 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 Jahn Dalheim
+47 92 80 62 58
jahn.dalheim@nylanderpartners.no.

Medhjelper for oppdraget er Synnøve Varslot
+47 94 89 04 13
synnove.varslot@nylanderpartners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B,
7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 03.06.2026

Om oppdraget

Eier

Eier er Tore Petersen Indreråk og Mari Janne Rønning Indreråk.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Hoemsvegen 34.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 95, bnr. 257 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1260071.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 50 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr : 7 390,00

Tekniske dokumenter

Hoemsvegen 34 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.

Hoemsvegen 34 Sokkel



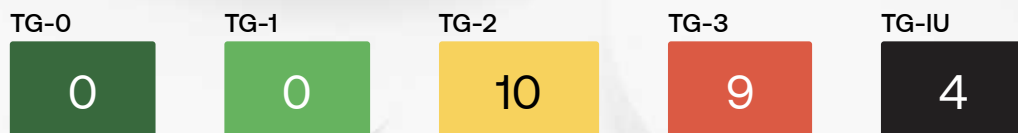
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Hoemsvegen 34 7019 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1955
BRA: 170 m²
BRA-i: 170 m²
Rapportdato: 21.4.2026 (Gyldig til 21.4.2027)

Samlet vurdering



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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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 befarings 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/41668>

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i alder, påviste avvik og manglende dokumentasjon/historikk anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	Det er påvist forhøyede fuktverdier, samt råteskader i bunnsvill og bærende konstruksjoner. Videre er det stedvis påvist noe soppdannelser.
Balkong, terrasse, platting	Det er påvist store skjevheter i bærende deler av konstruksjonen og høy slitasje på overflater.
Vinduer og dører	Store deler av boligens vinduer og balkongdør er av eldre dato og fremstår med høy slitasjegrad. Det er påvist flere skader/avvik som blant annet fuktinntrekk, kondensmerker og avskalling på overflatebehandling. Med bakgrunn i alder er pakninger blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon.
Yttervegger	Boligens utvendige fasader er av eldre ukjent dato. Det er brukt feil overflatebehandling på kledningen slik at store deler fremstår med en del avflassing. Utover dette bemerkes det at kledningen ikke er tilfredsstillende luftet og at musetettingen vurderes å være mangelfull.
Renner og nedløp	Renner og nedløp er av eldre ukjent dato. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere skader/avvik som blant annet nedbøyninger og rustdannelser.
Takkonstruksjon og loft	Det er påvist betydelige skader i taktro og bærende konstruksjoner som følge av en pågående lekkasje. Videre bemerkes det en del skjevheter/nedbøyninger og konstruksjonen vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet. Det er ikke etablert en tilfredsstillende tetting mellom varme og kalde deler av konstruksjonen.
Taktekking	Boligens utvendige taktekking vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og det er påvist en pågående lekkasje. Videre bemerkes det generelt høy slitasjegrad på stein og beslagsløsninger.
Etasjeskille og gulv på grunn	Som nevnt under punk "Krypkjeller" er det påvist skader/avvik på etasjeskillet. Ved en enkel nivellering av gulv på stue i 1.etg er det påvist betydelige skjevheter.
Våtrom - Våtrom	Begge boligens baderom er av eldre ukjent dato og fremstår med flislagte overflater. Selve tettesjiktene er av ukjent oppbygning/utførelse, men uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd forventet brukstid. Ved fortsatt bruk slik de fremstår i dag vurderes det å ville være stor fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Boligens utvendige fuktsikring er av ukjent alder og utførelse. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng er det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsakt til dette vurderes å være slitasje/feil på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært optrekk fra grunnen.
Rom under terreng	På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner under terreng alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Som nevnt under punkt "Drenering" er det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Videre bemerkes det noe begrenset ventilasjon.
Ildsted/Skorstein	Boligens pipe er oppført i teglstein og er trolig som fra byggeår. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at erfaringsmessig har slike eldre teglsteinspiper behov for rehabilitering, noe som ikke er utført.
Kjøkken - Overflater og innredning	Kjøkkenet er av eldre dato. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere skader på innredning og overflater.
Kjøkken - Avtrekk	Det er påvist noe begrenset effekt på avtrekk over stekesonen.
Kjøkken - Overflater og innredning	Kjøkkenet er av eldre dato. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere skader på innredning og overflater.
Kjøkken - Avtrekk	Det er påvist noe begrenset effekt på avtrekk over stekesonen.
Avløpsrør	Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men store deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Vannledninger	Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men store deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Ventilasjon	Boligen vurderes å ha noe begrenset ventilering.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Det er ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av boligens grunnmur.
Skorstein over tak	Det var ikke tilrettelagt for kontroll av skorstein over tak.
Oljetank	Oljetank er innebygd i sokkeletasje og er derfor ikke kontrollert.
Varmtvannsbereder	Varmtvannsbereder er innebygd og er derfor ikke tilfredsstillende kontrollert.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens innredning og bruk av boligen avviker fra godkjente byggetegninger vedlagt i boligens byggesaksmappe.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er påvist for store lysåpninger, for lavt rekkverk og manglende håndløper på vegger.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Takstige er ikke tilfresstillende innfestet i boligens takkonstruksjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.4.2026

Rapportdato
21.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: Tore Petersen Indreråk

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Mari Janne Rønning Indreråk

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander@tft.no

Tittel:

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring



Informasjon om boligen

Adresse: Hoemsvegen 34, 7019 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 95

Bruksnr: 257

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1955

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong og betongstein. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	88	88 Romfordeling: Entre, trapperom, bod, wc, baderom, 2 soverom, stue og kjøkken.	0 Romfordeling: Ingen.	0	20
Sokkel	82	82 Romfordeling: Entre, gang, baderom, kjøkken, bod og 3 soverom.	0 Romfordeling: Ingen.	0	0
Totalt m²	170	170	0	0	20

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge tidligere takstrappport er utvendig fuktsikring oppgradert i 2008. Dette er ikke videre dokumentert og utførelse/omfang er derfor ukjent.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
I følge tidligere takstrappport er utvendig fuktsikring oppgradert i 2008. Dette er ikke videre dokumentert og utførelse/omfang er derfor ukjent. Det er stedvis påvist bruk av grunnmursplast, men det er ikke etablert topplis. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng er det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsakt til dette vurderes å være slitasje/feil på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

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

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Det gjøres oppmerksom på at deler av utvendige overflater er skjult under terreng og at store deler av innvendige overflater mot terreng er utforet og kledd med plater.

6.3 Krypkjeller**Beskrivelse**

Deler av boligen er oppført over krypkjeller.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Ja

Er det synlig sopp/råteskader?

Ja

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller**TG-3**

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at krypkjeller alltid er å vurderes som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Det er påvist forhøyede fuktverdier, samt råteskader i bunnsvill og bærende konstruksjoner. Videre er det stedvis påvist noe soppdannelse. Konstruksjonen er ikke tilfredsstillende luftet og det er ikke etablert noen form for fuktsperre mot grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste skader/avvik anbefales en ytterligere kontroll for å fastslå omfanget. Med tanke på påviste råteskader i bærende konstruksjoner er det påregnelig med betydelige tiltak.

Kostnadsestimat**200 000 - 500 000****6.4 Rom under terreng**

Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

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

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>Overflater mot terreng er i all hovedsak utforet og kledd med plater. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner under terreng alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Som nevnt under punkt "Drenering" er det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Videre bemerkes det noe begrenset ventilasjon.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Med bakgrunn i påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer. Dette anbefales sett i sammenheng med tiltak på utvendig fuksikring av boligen.</p>	

6.5 Balkong, terrasse, plattung

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattung	TG-3
<p>Det er påvist store skjevheter i bærende deler av konstruksjonen og høy slitasje på overflater.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Med bakgrunn i påviste skader/avvik må det påregnes tiltak før videre bruk.</p>	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Boligens vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Boligens vinduer og balkongdør er av eldre varierende alder. Enkelte vinduer er av noe nyere dato.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Store deler av boligens vinduer og balkongdør er av eldre dato og fremstår med høy slitasjegrad. Det er påvist flere skader/avvik som blant annet fuktinntrekk, kondensmerker og avskalling på overflatebehandling. Med bakgrunn i alder er pakninger blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik må det påregnes tiltak.	
Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ukjent om det er foretatt vesentlige arbeider utover normalt vedlikehold av overflater.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
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-3
Boligens utvendige fasader er av eldre ukjent dato. Det er brukt feil overflatebehandling på kledningen slik at store deler fremstår med en del avflassing. Utover dette bemerkes det at kledningen ikke er tilfredsstillende luftet og at musetettingen vurderes å være mangelfull.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak.	
Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Renner og nedløp er av eldre ukjent dato. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere skader/avvik som blant annet nedbøyninger og rustdannelser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.9 Skorstein over tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU
Det var ikke tilrettelagt for kontroll av skorstein over tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales kontroll av skorstein over tak.	

6.10 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-3
<p>Det er påvist betydelige skader i taktro og bærende konstruksjoner som følge av en pågående lekkasje i et av hjørnene. Videre bemerkes det en del skjevheter/nedbøyninger og konstruksjonen vurderes å ikke være tilfredsstillende lufttet. Det er ikke etablert en tilfredsstillende tetting mellom varme og kalde deler av konstruksjonen.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på noe begrenset kontroll på grunn av lagrede gjenstander. Det kan derfor ikke utelukkes skader/avvik også på øvrige deler av konstruksjonen.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste skader/avvik må det påregnes tiltak.	
Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.11 Takteking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-3
<p>Boligens utvendige takteking vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og det er påvist en pågående lekkasje i et av hjørnene. Videre bemerkes det generelt høy slitasjegrad på stein og beslagsløsninger.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik må det påregnes tiltak.	
Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.12 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-3
Som nevnt under punkt "Krypkjeller" er det påvist skader/avvik på etasjeskillet. Ved en enkel nivellering av gulv på stue i 1.etg er det påvist betydelige skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste skader/avvik anbefales en ytterligere kontroll av etasjeskille mot krypkjeller for å fastslå omfang og tiltak fattes deretter.	
Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Boligens pipe er oppført i teglstein og er trolig som fra byggeår. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at erfaringsmessig har slike eldre teglsteinspiper behov for rehabilitering, noe som ikke er utført.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkenet er av eldre dato. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere skader på innredning og overflater.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er påvist noe begrenset effekt på avtrekk over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Ved en oppgradering av kjøkkenet anbefales også tiltak på avtrekk over stekesonen.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkenet er av eldre dato. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere skader på innredning og overflater.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er påvist noe begrenset effekt på avtrekk over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Ved en oppgradering av kjøkkenet anbefales også tiltak på avtrekk over stekesonen.	

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens innredning og bruk av boligen avviker fra godkjente byggetegninger vedlagt i boligens byggesaksmappe.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger en brukstillatelse på opprinnelig tiltak fra 1958.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er påvist for store lysåpninger, for lavt rekkverk og manglende håndløper på vegger.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
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?	Ja
Takstige er ikke tilfresstillende innfestet i boligens takkonstruksjon.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men store deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Jern
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men store deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
<p>Med bakgrunn i alder, påviste avvik og manglende dokumentasjon/historikk anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Det er påregnelig med tiltak.</p>	

6.20 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Eget tankrom
Er det pålegg om sanering?	Ukjent
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
Totalvurdering av oljetank	TG-IU
Oljetank er innebygd i sokkeletasje og er derfor ikke kontrollert.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en ytterligere kontroll.

6.21 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-IU**

Varmtvannsbereder er innebygd og er derfor ikke tilfredsstillende kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en ytterligere kontroll.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vegger og vinduer.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Boligen vurderes å ha noe begrenset ventilering.

For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å bedre ventileringen av boligen.

6.23 Våtrom

Det er behov for totalreovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**


Begge boligens baderom er av eldre ukjent dato og fremstår med flislagte overflater. Selve tettesjiktene er av ukjent oppbygning/utførelse, men uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd forventet brukstid. Ved fortsatt bruk slik de fremstår i dag vurderes det å ville være stor fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik må det påregnes tiltak på boligens våtrom.	
Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

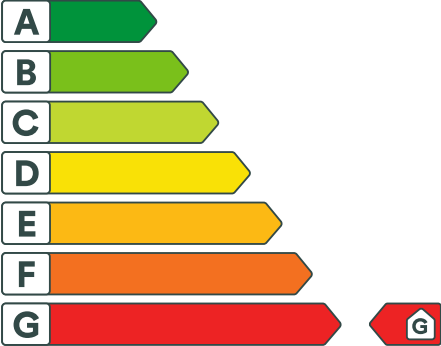
6.24 Ikke relevante bygningsdeler


Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Vannbåren varme
- Varmesentral




Adresse Hoemsvegen 34, 7019 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 21.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284522
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 182309192
Gårdsnummer 95	Bruksnummer 257
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101






Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1955	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 170,0 m²	Oppvarmet bruksareal 170,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
374,94 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 390,71 kWh/m²	Totalt levert pr. år 66 421 kWh
---	---



Hoemsvegen 34, 7019 TRONDHEIM



Detaljerings

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hoemsvegen 34, 7019 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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. Kjøl- 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Trondheim Sentrum	Oppdragsnr.	1260071
Adresse	Hoemsvegen 34		
Postnr.	7019	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Mari Janne Rønning Indreråk		
Selgers navn	Tore Petersen Indreråk		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bodd i boligen

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

KLP

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Initialer selger:

M I
T I

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt på flis og satt inn badekar og ny innredning i 2013 på bad i 1.etg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Forklar

Utført av selger.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Nei Ja

4. Ble sluk skiftet?

- Nei Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Nei Ja

Initialer selger:

M I
T I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- Nei Ja

Beskrivelse:

Se takstrappport.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- Nei Ja

Beskrivelse:

Se takstrappport.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- Nei Ja

Beskrivelse:

Se takstrappport.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Nei Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/ovrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

- Nei Ja

Beskrivelse:

Se takstrappport.

Initialer selger:

M I
T I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

- Nei Ja

Hvilke endringer er gjort?

Innredet to rom i kjeller, lagt gulv og vegger samt satt inn rømningsikre vinduer,

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Nei Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

- Nei Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Selger.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

- Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

- Nei Ja

Initialer selger:

M I
T I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

- Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

- Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- Nei Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Se kommentar vedr. kjeller/ underetasje.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

- Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

- Nei Ja

Beskrivelse:

2 rømmingsikre vinduer i underetasje.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

- Nei Ja

Beskrivelse:

Hele boligen har vært utleid av selger.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Initialer selger:

M I
T I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Beskrivelse:

Se tilstandstandsrapport.

34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hva er verdiene?:

Godkjent radon-måling utført i 2013.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport 4. april 2026.

Er forholdet utbedret?

Nei

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest fra byggeår.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Initialer selger:

M I

T I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Initialer selger:

M I
T I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 - seks - måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.05.2026

Signert av Mari Janne Rønning Indreråk

Signert av Tore Petersen Indreråk

Initialer selger:

M I
T I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Hoemsvegen 34

Nabolaget Stavne/Sommerlyst - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nordre Hoem Linje 9	4 min	0.3 km
Breidablikk Linje 13, 23, 52, 101	8 min	0.7 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	17 min	1.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min	5.5 km
Trondheim Værnes	32 min	

Skoler

Åsveien skole og ressurscenter (1-1... 550 elever, 36 klasser	15 min	1.2 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 613 elever, 34 klasser	23 min	1.8 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 529 elever, 31 klasser	22 min	1.8 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	4 min	2 km
Skansen Videregående Steinerskole	8 min	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

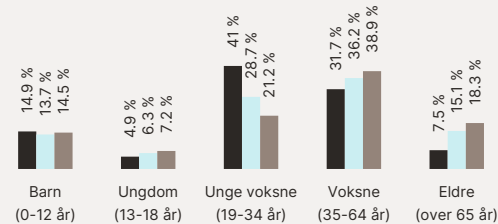


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stavne/Sommerlyst	888	465
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stavne To-Språklige barnehage (1-5... 18 barn	13 min	1.1 km
Sommerfuglen Steinerbarnehage (0-... 55 barn	20 min	1.6 km
Vårres barnehage (1-5 år) 56 barn	20 min	1.6 km




Dagligvare


Coop Prix Rognheim PostNord	16 min	1.3 km
Rema 1000 Havstein Post i butikk, PostNord	20 min	1.6 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Gående

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

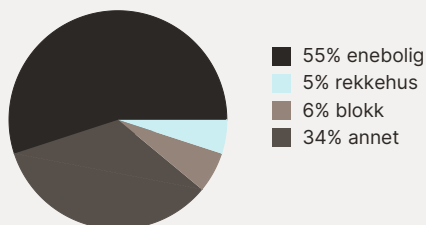
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

 Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100





Sport

-  Gunnar Birchs veg, balløkke 15 min 
Ballspill 1.2 km
-  Havstein kunstgrasbane 16 min 
Fotball 1.3 km
-  Impulse Tr.senter Lerkendal 21 min 
-  3T-Byåsen 4 min 

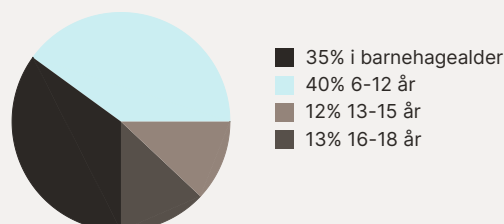
Boligmasse



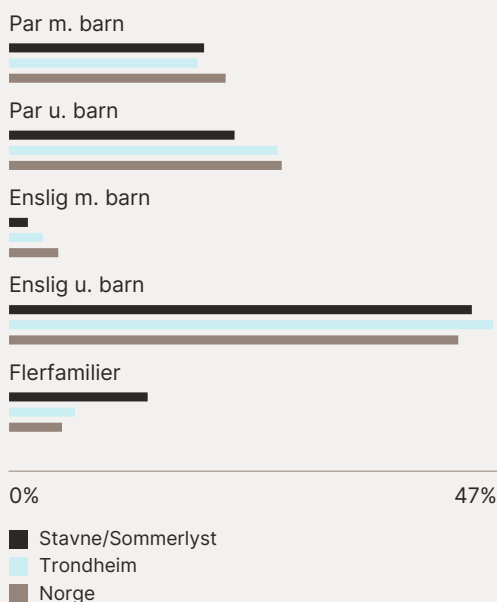
Varer/Tjenester

-  Byåsen Butikksenter 5 min 
-  Vitusapotek Havstad Torg 24 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

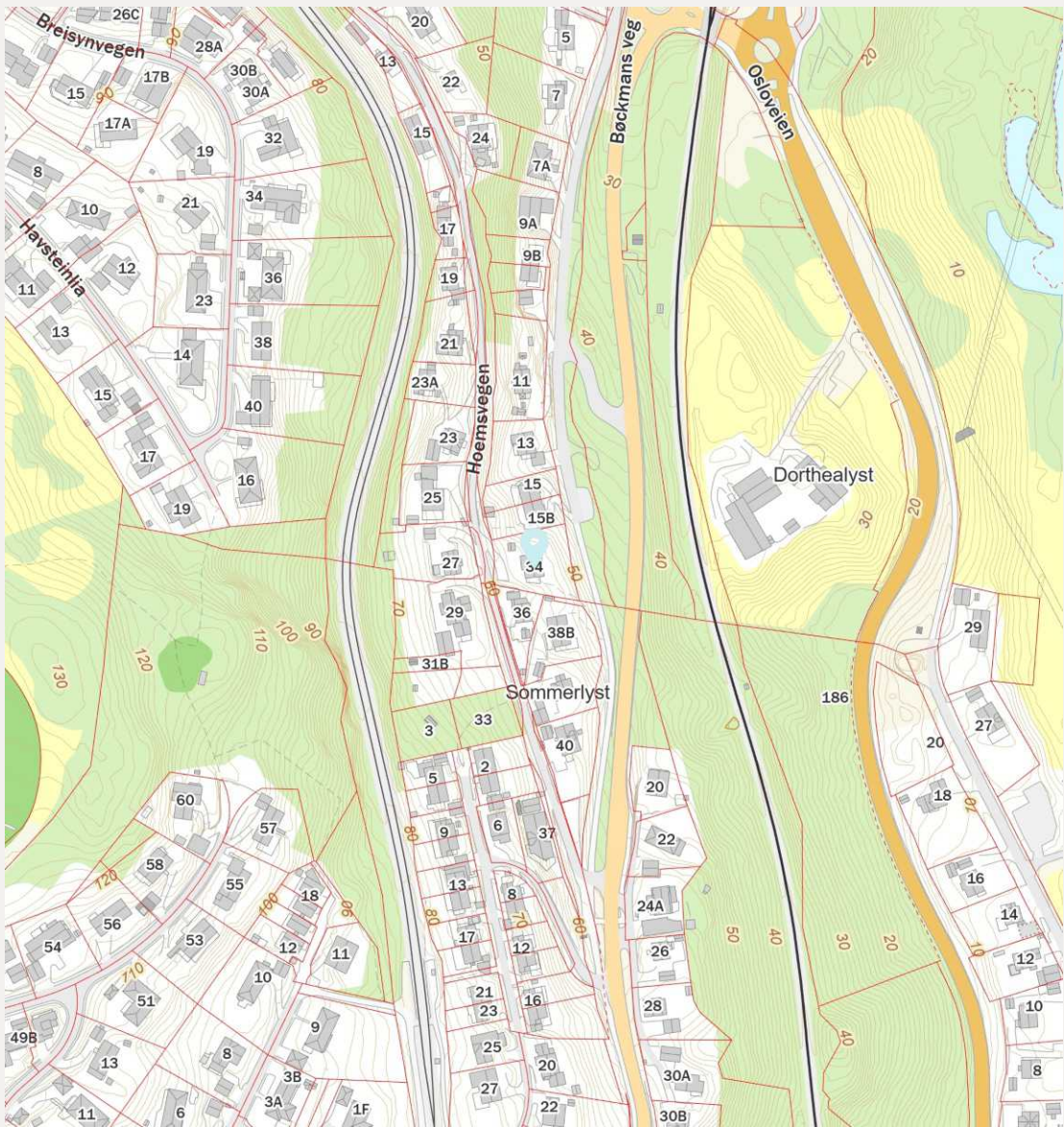
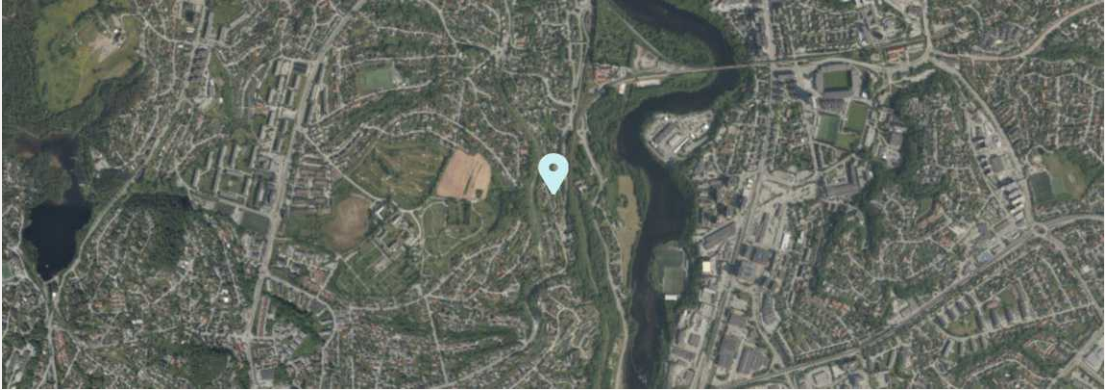



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



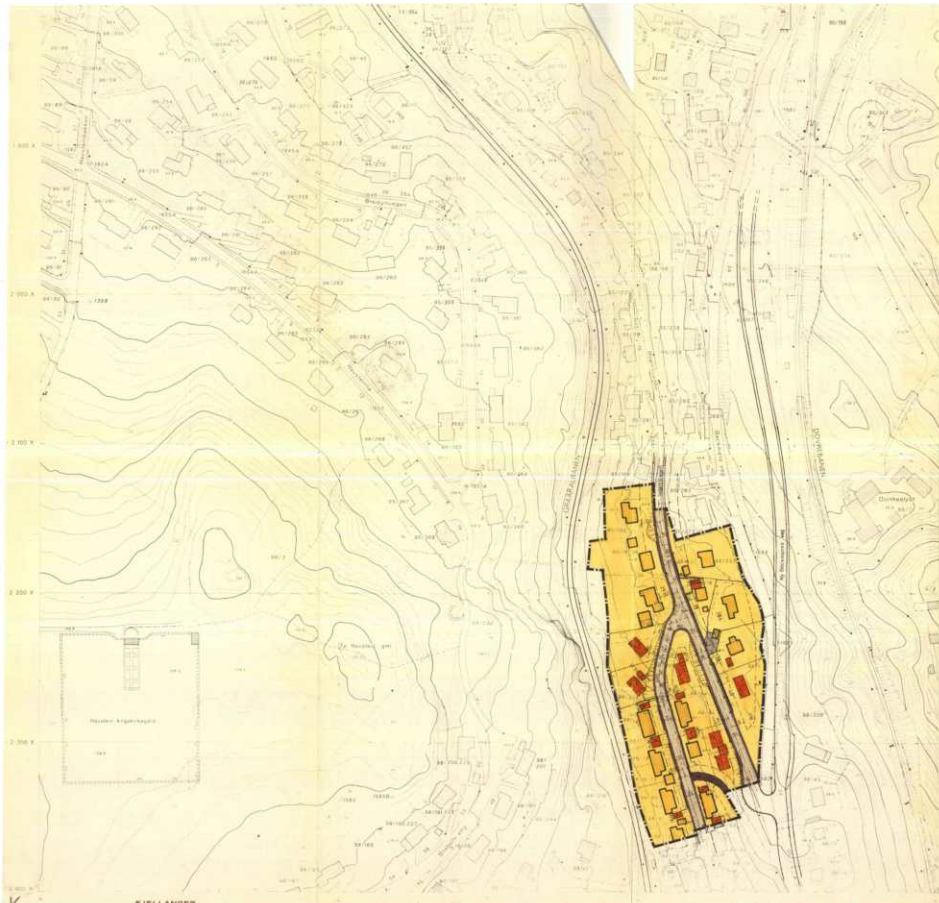
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrensepunkt		Mast		Skap
	Kabelkanal		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Låvebru		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Flaggstang		Gjerde
	Frittstående mur		Loddrett mur		Midtlinje bane
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Byggetiltak		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Fiskeri og landbruk		Garasje og uthus
	Annen næring		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Matrikelnummer		Midtlinje bane		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Kanal og grøft		Høydekurve
	Forsenkingskurve		Forsenkingskurve		Høydekurve
	Gang- og sykkelveg		Veg		Parkeringsområde
	Trapp		Skrå forstøtningsmur		Seksjonert grunneiendom
	Eiendomsinfo				



TEGNFORKLARING

- 1. BYGGOMRÅDER**
- BOLIGER U1
 - BOLIGER U2
 - FORRETNINGER, KONTOR
 - INDUSTRI
 - OFFENTLIGE BYGNINGER
 - ALMENNUTYTTIG FORMÅL
 - Blanding av reguleringsformål

- 2. LANDBRUKSOMRÅDER**
- JORDBRUK

- 3. TRAFIKKOMRÅDER**
- KJØREVEG
 - areal for kjøretrafikk
 - spennestripe, trafikklys, skilting, fylling, annet
 - Skulder

- PARKERING**
- GÅNGVEG, BÅNKEVEG, FORTÅL (med mulighet for sykling) o.l.t.
 - JERNBANE, SPORVEG, KOLLEKTIVTRACÉ
 - HAVNER

- 4. FRIOMRÅDER**
- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPILT

- 5. FAREOMRÅDER**
- HOGSPENNINGSANLEGG

- 6. SPESIALOMRÅDER**
- FRILOFTOMRÅDE
 - BEVARINGSOMRÅDE

- ANDRE BESTEMMELSER**
- FELLESEIENDOMMOMRÅDE, ANNET FELLESEIENDOMMOMRÅDE
 - FELLESEIENDOMMOMRÅDE, FELLESEIENDOMMOMRÅDE
 - FELLESEIENDOMMOMRÅDE, FELLESEIENDOMMOMRÅDE

- STREKSYSMBOLER M.V.**
- reguleringsgrense
 - fyllingsgrense
 - grenser, eksisterende tomtegrenser
 - offentlige, frivillige
 - eiendomme
 - grenser av planlagte boliger, gater og hoder
 - grenser av annen planlagt bebyggelse
 - grenser av eksisterende bygg som rønger i planen
 - vann

Tilsett skapemerk for bygninger et angitt med tall på planen

Regulering for krysset Hoemsvegen – ny Sommerlystveg, samt eiendommene Hoemsvegen nr. 25, 27, 29, 33, 34, 36, 38, 38b, 40, og Sommerlystvegen nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15 og 17.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANNOMRÅDE
28.5.1988

SAKSBEHANDLING:	ENDRET:
1	1.12.85
2	18.3.87
3	30.7.87
4	1.2.88

MALESTOKK: 1:2000
REGULERINGSPLAN: 129 h
TEGNING: K 28



**TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING**

R129h

Journalnummer:

Planen er datert ^{29.05.86}, sist endret 03.02.88,
Vedtatt i Bystyret

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR KRYSSET HOEMSVEGEN - NY SOMMERLYSTVEG
SAMT EIENDOMMENE HOEMSVEGEN 25-40 OG SOMMERLYSTVEGEN 2-17**

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggegrenser.

2

I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1-etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3

Bygningenes grunnflate, inklusiv garasje må ikke overstige 30% av tomtens nettoareal.

§ 4

Bygningenes gesimshøyde må ikke overstige 3,5 meter for 1-etasjes hus og 6,0 meter for 2-etasjes hus over ferdig planert terreng.

§ 5

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

106978/96

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pluss 1 plass pr. hybelleilighet.

§ 6

Bygningens takform fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takform og takvinkel.

§ 7

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

§ 8

Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,8 m inklusiv eventuell sokkel.

§ 9

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer og den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 10

På situasjonsplanen som følger byggemeldingen for våningshuset, skal det være vist plassering av tørkestativ og søppelspann, samt planering av tomten med cotehøyder, eventuelle forstøtningsmurer, markerte skråninger o.l.

§ 11

Jernbane/sporvegsområdene som ligger inntil den nye Bøckmans veg og Hoemsvegen, skal beholdes som naturlige vegetasjonsområder og kan ikke nyttes til opplagsplass, parkering, kjøre- eller lastearealer.

§ 12

Den nye Bøckmans veg skal være fasadefri og flere avkjørsler enn de som er vist på planen tillates ikke.

§ 13

For de deler i planen hvor beskyttelse mot vegtrafikkstøy blir påkrevet, skal nødvendig beskyttelse etableres i en form og utstrekning som bestemmes av bygningsrådet.

Side 3

§ 14

Langs veg og vegkryss må veglovens bestemmelser overholdes med hensyn til beplantninger.

Arealet i kryssområdene innenfor de til enhver tid gjeldende bestemmelser i vegnormalene om frisiktlinjer og frisikt, skal ikke ha høyere terrengnivå enn 0,5 m over kjørebaneplan.

Samme høydenivå skal gjelde for trær, busker og andre gjenstander.

§ 15

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 16

Når særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet gjøre mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

§ 17



Eiendommene Hoemsvegen 38 og 38B skal bruke fellesadkomsten og Sommerlystvegen 8 kan bruke offentlig gangveg, i gamle vegtrase, som adkomst.

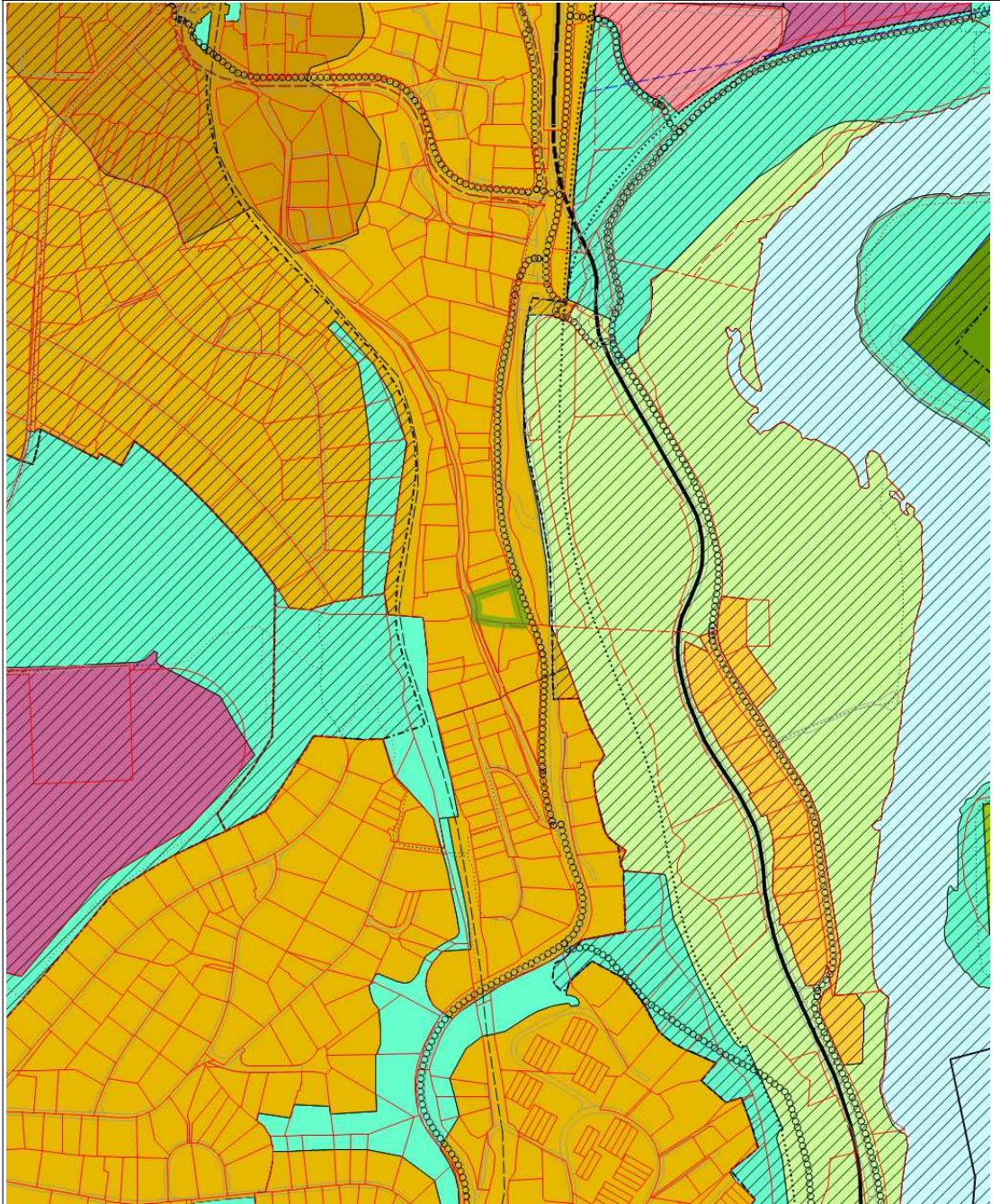
§ 18

Det må ikke gjøres arbeid på eiendommen Sommerlystveg 6 som medfører økte utgifter for kommunen ved opparbeidelse av krysset Hoemsvegen/Bøckmans veg. Byggemelding på eiendommen må inneholde en geoteknisk vurdering.




























000



Disse to bestemmelser (§§ 17, 18) ble spesielt vedtatt i br. 01.03.88 i tillegg til bestemmelsene for plan 129, st.f.: 24.06.82.

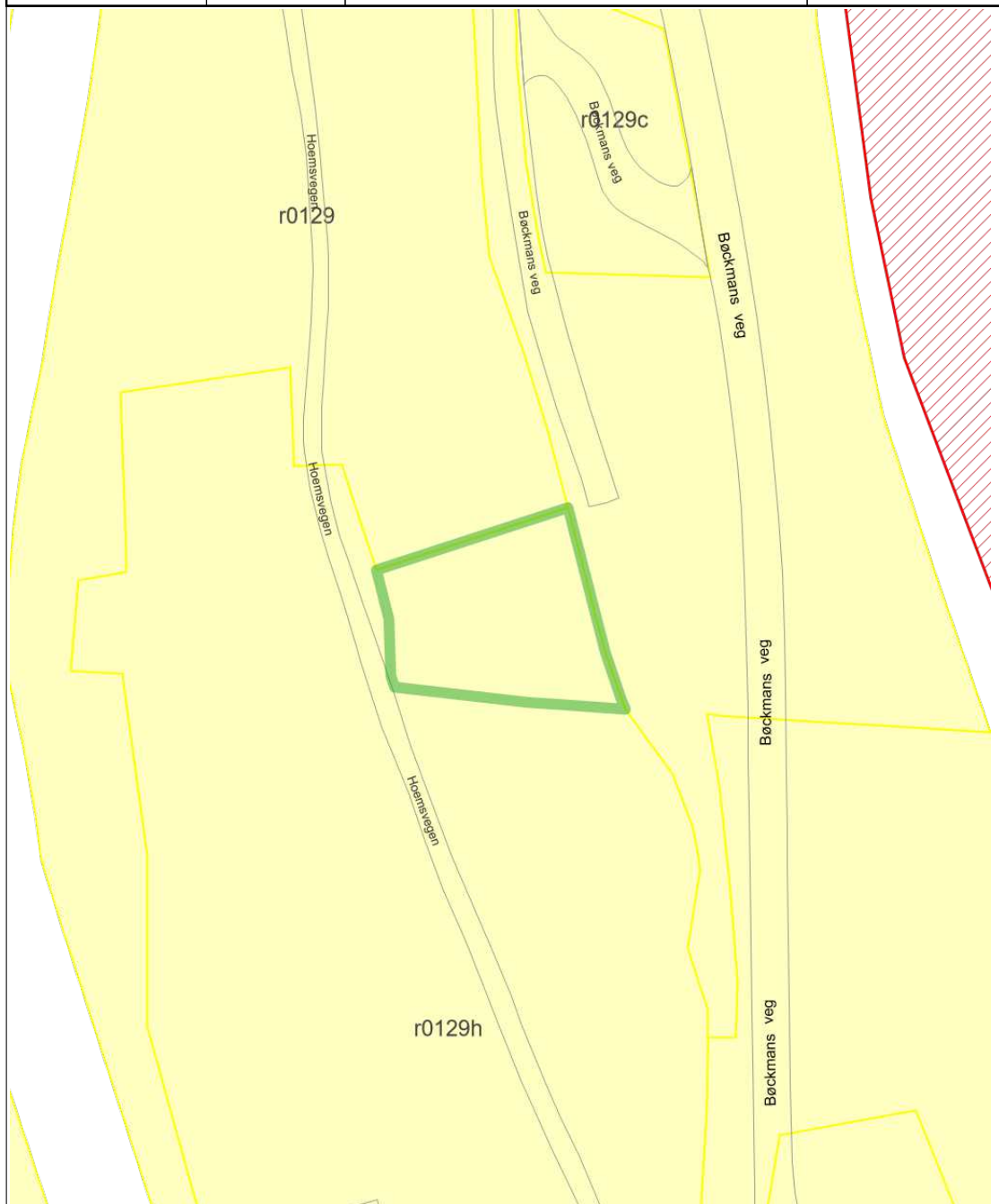
 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 95	Bnr: 257	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Hoemsvegen 34 7019 TRONDHEIM				
Annen info:						



Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense fiktiv	 Veg
 Hensyn bevaring naturmiljø	 Hensyn bevaring kulturmiljø	 Forbudsgrense vassdrag
 Turveg / turdrag	 Framtidig turveg / turdrag	 Jernbane - på bakken
 Sporveg	 Kollektivtrase	 Fjernveg tunnel
 Fjernveg	 Hovedvegnett sykkel	 Byggesone 2
 Byggesone 3	 Byggesone 4	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Idrettsanlegg	 Framtidig idrettsanlegg	 Grav og urnelund
 Blå/grønnstruktur	 LNFR	 Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 95	Bnr: 257	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Hoemsvegen 34				7019 TRONDHEIM
Annen info:						




Tegnforklaring

 Veg

 RpOmråde igangsatt

Fylkesveg gatenavn .

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

Strinda Bygningsvesen

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Hoemsvegen 34

nemlig

enibølg

hvilket eieren herr

Edmund Samdahl

har begjært tillatelse til å ta i bruk

13 NOV 1957

Strinda Bygningsseksjonens

Strinda Helseråd jnr.

I orden.

den

O. Hegge

bygningssjef

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den

18 JAN 1958

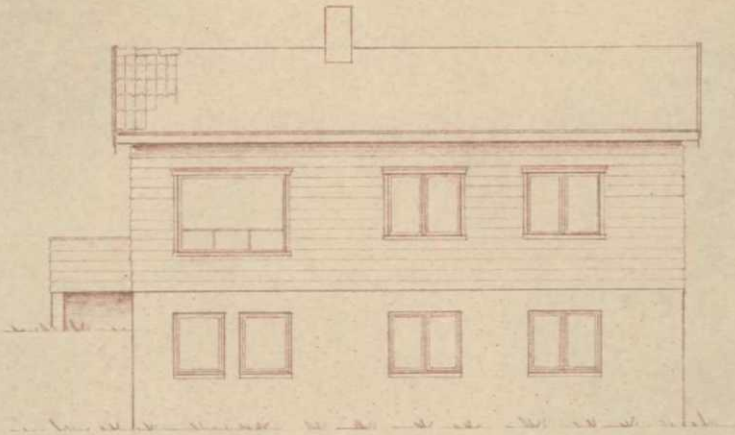
Kjell Segen

Attest nr. *5573*

Bygg.jnr. *1289/54*

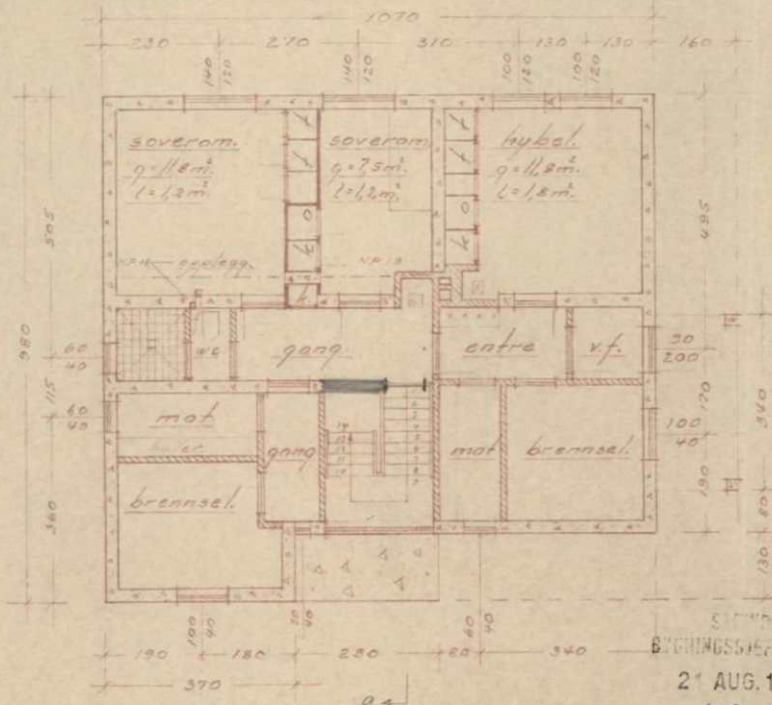
Enebolig for herr Oddmund Samdahl

M: 1/100



Bruksattest meddelt den 14/2-61. ^{mot øst.}
 Nærværende planer er autoriserte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
O. S.
 Kontrollør

Sak nr.	Behandlet:
000800	-4.OCT.1954
STRINDA BYGNINGSRÅD	



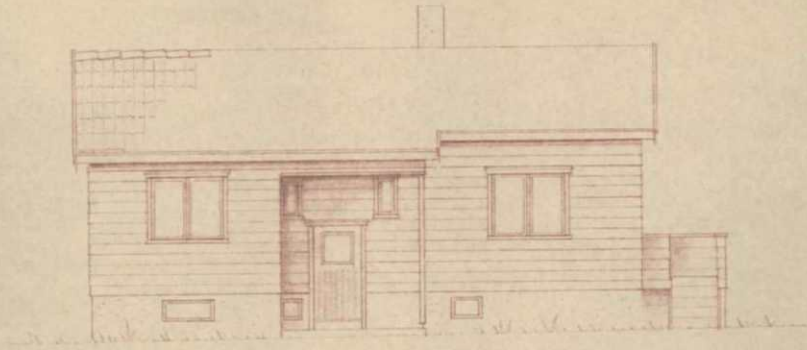
kjeller- og sokkelanlegg I.NR. 1280 154

Oddmund Samdahl

*Strinda 7/8-1954.
 Jarvald, Bruun, tekn. P.T. & Co.*

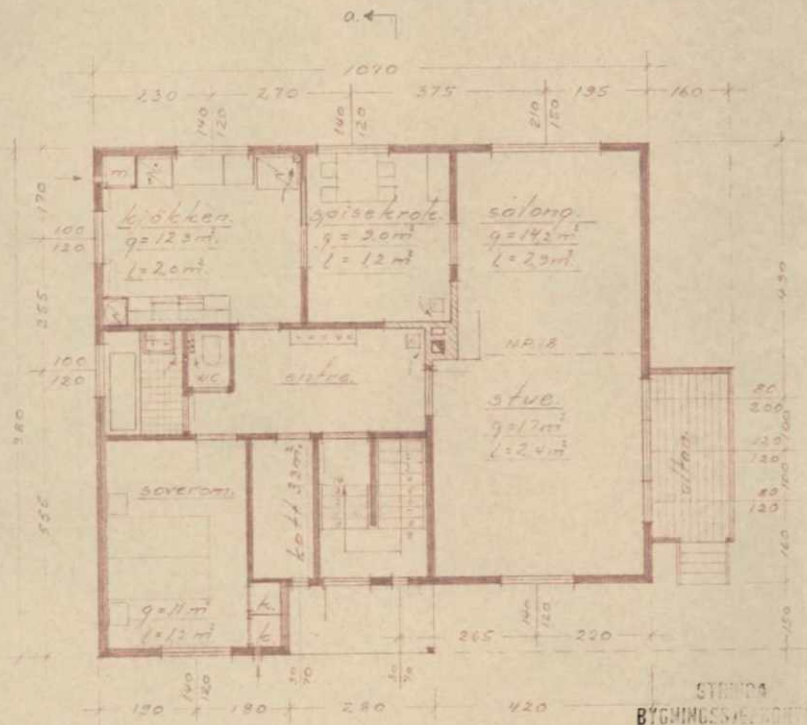
Enebelig for herr Oddmund Sandahl.

M. 1:100.



mot vest.

S. nr.	Behandlet
00020.	-4. OCT. 1954
STRINDA BYGNINGSRÅD	



STRINDA
BYGNINGSRÅDET

2^o AUG. 1954

J. NR. 1280/54

Strinda 17/5-1954

Strinda, Bygningstekn. OTS

Oddmund Sandahl

STRINDA BYGNINGSVESEN

Att. Nr 1061

J.nr. 1146/62

Til helserådets formann:

Byggested: Hoemsvegen 34 g.nr.: 95 b.nr.: 7

Byggherre: Oddmund Samdahl

Byggearbeidets art: Garasje

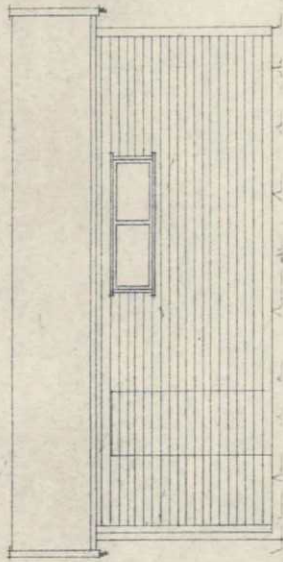
I henhold til bygningsloven § 142,4 ber en herved om Deres uttalelse om ovennevnt bygg.

Strinda helseråds jnr: Tilbakesendes bygningssjefen.

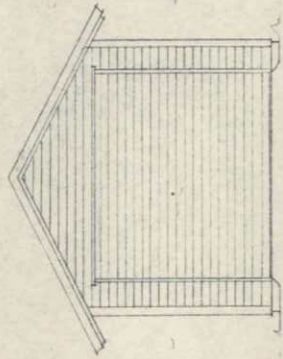
I orden.

Strinda helseråd, den 29. NOV. 1962

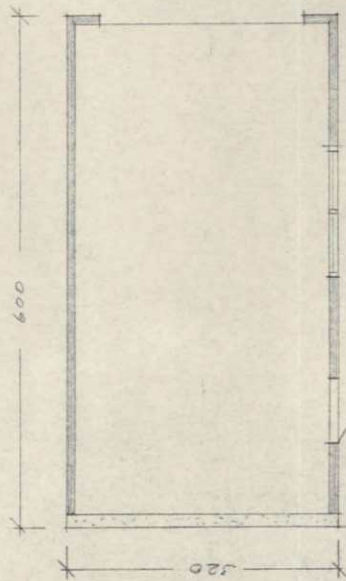
Wald Segen



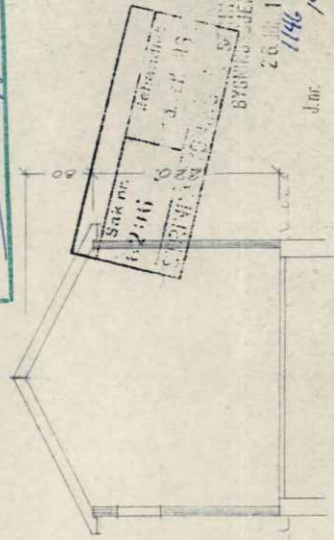
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



PLAN



SHITT

Erklæring meddelet den
 Kærværende planer og skitser
 BYGNINGSVEJSEN
Am. Thage
 Tegning

Sak nr.
 142/116
 20. 11. 1962
 BYGNINGSINSPEKTOR

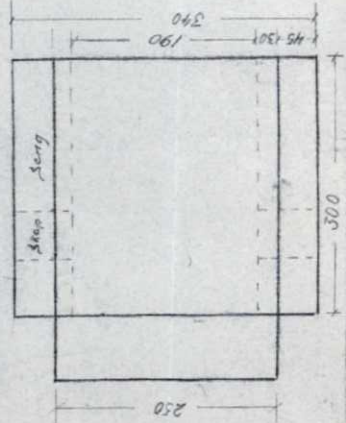
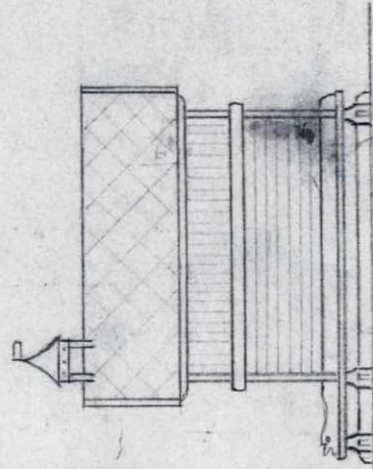
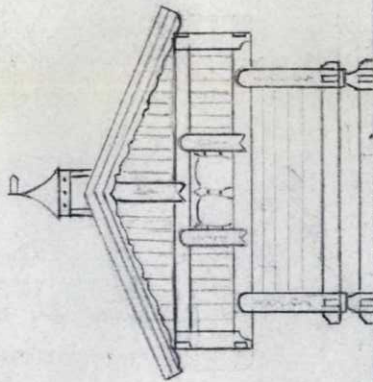
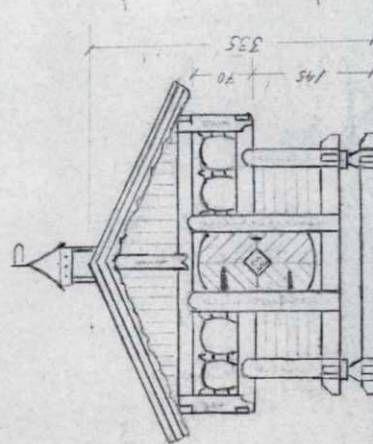
20. 11. 1962
 1146/62

GARASTE FOR
 ODDM. SAMDAL.
 M. 1/50
 TR. HEIM 54-62. 45

S T A B B U R

produsent

odd meistarad



Stabburet er bygd som reisverk, med liggende
tømmerpanel nede og stående oppe. Ved alle
hjørner, ved vindu og dør er det 3"-8" plank
Som er utskåret (akantusarkhen) for hånd.
Isolert og panelet innvendig.

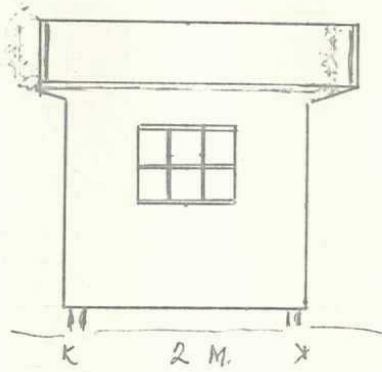
Mål 1-50

FRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6 MAI 1932
J.NR.
A.NR. NR.

Odd meistarad

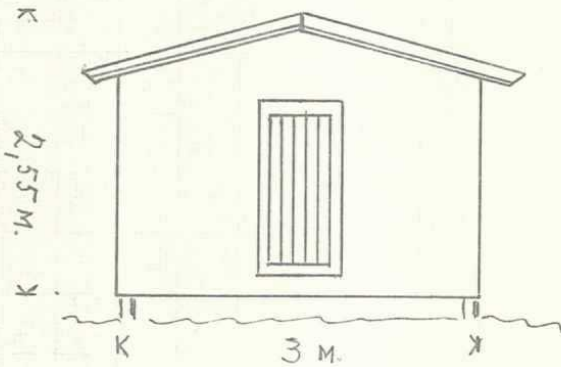
ODDMUND SAMDAHL HOEMSVEIEN 34. - LEKESTUE

MOT NORD:



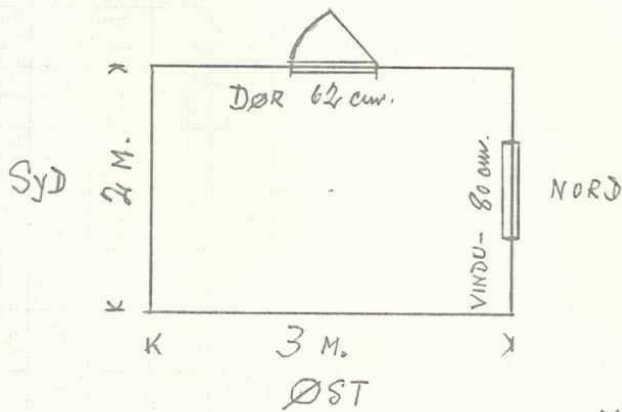
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
31 JULI 1980
J.NR. _____
ARK. NR. _____

MOT VEST:



PLAN:

VEST



TRONDHEIM
BYGNINGSKONTROLL
30.09.80 * 01478
BYGNINGSRAD.

MÅLESTOKK 1:50

14. 9. 1954 25. OCT. 1954 19/12
 Skjema nr. 66
 Statens Vegvesen (S-T)

Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved offentlige veger.
 (Jfr. rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16-3-1935.)

ERKLÆRING

Undertegnede Oddmund Samdahl
 eier/bruker av eiendommen, "Kjeggeli" - Hoensvegen 34. gnr. 95
 bnr. 257 i Strinda herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge kloakkledning gjennom bygdevegen Stamme-Byåsen skole vedtar nedennevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg/oss selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet avsperreres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilt.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for anlegget ved vegvesenets reparasjons- eller utbedringsarbeid er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved anlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med anlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
6. Kryssingen bør skje mest mulig vinkelrett på vegens lengderetning. Helserådets og eventuelt nedenforliggende grunneieres samtykke må ledningseieren selv innhente.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
8. Arbeidet må ikke settes i gang før nærværende erklæring er tinglyst, når dette kreves av vegvesenet.)

den

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som hefte på eiendommen.

Til vitnerlighet Woudheim den 25/10-54
Oddmund Samdahl
 vegtilsynsmann

1) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

E. KONGSVIK-ØRKANGER 1000 9-54

Vegsjefen i Sør-Trøndelag fylkeTrondheim, den 25. oktober 1954.

3321-54

IG/S 79.Herr Oddmund Sandahl,Nydalen 3, Stavne pr. Trondheim.

Etter Deres søknad av 18. oktober 1954 inns. m/ herredsing.
ptg. skr. 23/10-54.
gir en herved tillatelse til å legge kloakkledning

gjennom bygdevegen Stamne-Byåsen skole

ved

Tillatelsen er gitt på omstående vilkår.

Vegvesenets arbeidsanvisninger ved


..... må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringskjema — utfylt, datert
og undertegnet av den som forplikter eiendommen være innlevert til

herredsiingeniøren i Strinda

som for Deres regning foranlediger erkløringen tinglyst og tinglysingsgjenpart
sendt vegkontoret innen 4 måneder fra dags dato.

for vegsjefen



Sendes herr vegtilsynsmannen i Strinda
for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

aa/aa



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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 500 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1260071

Adresse: Hoemsvegen 34, 7019 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 95, Bnr. 257, Trondheim kommune.

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.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold 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)

