

Bergslia 88

Innhold

5

Velkommen til Bergslia 88

6

Nøkkelinformasjon

29

Plantegninger

32

Eiendommen

42

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Bergslia 88

**Innholdsrik eiendom med småbruksfølelse | Solrikt med flott utsikt |
Skjermet beliggenhet | Sentrumsnær | Driftsbygning**

Velkommen til Bergslia 88! En innholdsrik og velholdt eiendom med småbruksfølelse og landlig beliggenhet. Eiendommen ligger fint til ca. 2 km fra Selbu sentrum.

Av kvaliteter kan man nevne:

- Flott utsikt og gode solforhold
- 3 soverom
- 2 pene bad, hvorav et ble ferdigstilt i 2026
- Flott kjøkken med god skap- og benkeplass
- Vedfyring
- Skjermet og landlig beliggenhet med kort avstand til sentrum
- Barnevennlig område
- Mye lagringsplass i tilhørende driftsbygning
- Stor gressplen
- Svært gode turmuligheter hele året med blant annet gode muligheter for bær- og sopp plukking, jakt- og fiske og fantastiske skiløyper på vinteren.
- Stor tomt med mange muligheter - Dagens eier har benyttet deler av arealet til dyrking av frukt og grønnsaker etc.

Velkommen til en hyggelig visning.

Bergslia 88

Prisantydning	2 990 000
Omkostninger	75 840
Totalpris	3 065 840

Bruksareal	336 m ²
BRA-i	120 m ²
BRA-e	216 m ²
TBA	39 m ²
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 915 m ²
Byggeår	1921





Kontakt våre meglere

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum

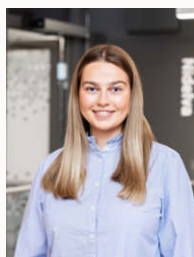


Jonas Sønnestyn

Eiendomsmegler

975 16 102

jonas.sonnestyn@nylanderpartners.no



Helene Flakken Melting

Eiendomsmeglerfullmektig

905 26 665

helene.melting@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim











Her ligger alt til rette
for rolige
hverdagsøyeblikk.



Gang i 2. etasje.

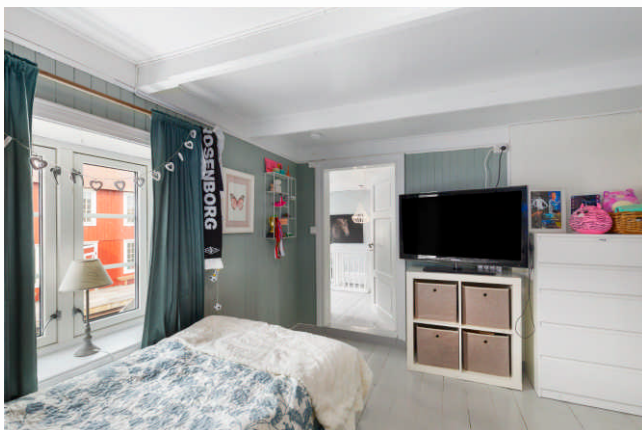








Soverom 2. etasje





















Dagens eier har hatt høns på eiendommen. Det er laget eget rom til dette i driftsbygningen.



Svært gode muligheter for dyrking av grønnsaker på eiendommen.

Plantegning

Bergslia 88

1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Bergslia 88



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 336,0 m²

- BRA-i: 120,0 m²
- BRA-e: 216,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 39,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal.

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

Innhold

Boligen inneholder iht plantegning og dagens bruk:

1.etasje: Entre, gang m/trapp, 2 bad, kjøkken og stue
2.etasje: gang/trapp og 4 soverom
Kjeller: Grovkjeller med vaskerom og lager.
Driftsbygning: Bod/lager.

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

Adkomst

Fra Stjørdal

Følg Selbuvegen gjennom og forbi Selbu sentrum, sving av til venstre når du ser skilt med "Bergslia". Følg deretter grusveien innover ca. 850 meter, du vil da se eiendommen på din venstre side.

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det anbefales å bruke karttjenester som Google Maps. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Det er biloppstillingsplass på tomten, samt garasjeplass i driftsbygning.

Diverse

Megler har kontrollert dagens planløsning mot opprinnelige bygningstegninger. Det bemerkes følgende søknadspliktige avvik:

- Har omgjort bod i 2.etg til soverom

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

Det foreligger ingen opprinnelige bygningstegninger på kjeller, og megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt disse faktisk er oppført i samsvar med hva som er godkjent.

Selgers egenerklæringsskjema

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

VÅTROM

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

- Ja. På det gamle badet. 11 år gammelt, er det løse fliser i dusjsone, og sprekker i noen fliser på vegg.

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

- Ja, både av faglært og ufaglært.

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

- Rørarbeid og elektrisk.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

- Snekking, flislegging etc.

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

- Ja. Dokumentasjon på timer rørlegger. Elektrisk er utført av min far, som er faglært elektriker. Ingen dokumentasjon på det.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Ja. 3 lag membran.

4. Ble sluk skiftet?

- Ja. Alt nytt i 2014/2015.

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

- Ja, kun av faglært. Alt elektrisk nytt i 2014/2015.

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

- Nei. Ble utført fra min far Leif Sollihaug. Faglært elektriker.

VANN/AVLØP/RØR

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

- Ja. Privat brønn. Privat avløp. Biovac-anlegg.

YTTERTAK

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

- Ja. Takrenner mangler. Tak bør skiftes, kan komme inn litt lekkasje ved pipe(på grunn av en ødelagt takstein) når det regner heftig, og vinden kommer fra en spesiell retning.

MUR/FUNDAMENT/SKJEVHETER

11. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Dette er et gammelt hus, så skjeve gulv er det. Jeg kjenner ikke til sprekker i mur, setningskader. Huset ble jekket opp og grunnmur renoveret i 2014.

TERASSER/FASADER/VINDUER

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?
- Ja. Noen få av vinduene burde det blitt skiftet tettelist på, ellers er vinduer tett.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?
- Ja, kun av ufaglært. Bygd terrasse utenfor låve i 2025. Huset etterisolert, byttet kledning, samt nye vinduer i 2014/2015. Malt utvendig 2015, og 2025/2026.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
- Nei. Erik Johansen. Vi har mange bilder på arbeidet, kan sendes per mail.

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?
- Ja, både av faglært og ufaglært.
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:
- Graving.
Beskriv hva som er utført av ufaglært:
- Rør, isolasjon etc.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
- Nei. Thorbjørn Johansen har utført graving(faglært) Han og Erik Johansen har utført resten av arbeidet sammen.

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. Kjeller ble gravd ut, flislagt. Ordnet til vaskerom.

ELEKTRISK ANLEGG

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?
- Ja, kun av faglært.
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:
- Alt nytt i 2014/2015
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
- Nei. Utført av min far Leif Sollihaug, faglært.

SKADEDYR/SOPP/MUGG

33. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?
- Noen få sorte flekker i silikon fug på det lille badet. Det er fra 2014.

GARASJE/CARPORT

Har boligen garasje eller carport?
- Ja.
37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?
Ja, kun av ufaglært. Støpt gulv. Utført av Erik Johansen.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER

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

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport **OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT**

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1
TG 1: 0
TG 2: 14
TG 3: 6
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

- Taktekking og beslag:
Det er registrert skader på vindskier og vannbord, samt råteskader i nedkant av undertak/taktro. Takflaten er stedvis mosegrodd, dette er uheldig da mose forringer levetiden. Skadene vurderes å ha sammenheng med manglende eller mangelfulle takrenner, nedløp og beslag, som har medført direkte eksponering for nedbørsvann mot trekonstruksjoner over tid. Det anbefales å demontere skifertekking for å få full oversikt og kontroll av undertak og trekonstruksjoner, samt omfang av råteskader. TG 3 settes for påviste forhold. Tiltak må påregnes.
Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

- Takrenner og nedløp:
Manglende snøfangere observeres. Det mangler beslag og takrenner på boligen. Dette er

uheldig og belaster konstruksjonen for fukt med påfølgende skadeutvikling. Tiltak er påregnelig.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 - 50.000

- Bad 1 - Totalvurdering av overflater:

Det er avdekket større sprekker i fliser og flisfuger ved befaringsdag. Det er også registrert løse fliser på gulv og vegger. Fugemasse i dusjsone er sprukket opp. Overflater registreres å ha høy slitastegrad og tiltak må påregnes. TG 3 settes for påviste forhold.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 - 100.000

- Bad 1 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 settes da det registreres tegn på svikt i tettesjiktet. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 - 100.000

- Bad 1 - Totalvurdering av fuktsøk:

Det ble advekket tegn til svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Videre dusjing direkte på overflatene frarådes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 - 100.000

- Etasjeskiller/gulv på grunn:

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag fra opprinnelig byggeår ca. 1921. Konstruksjonen er av eldre type, og avvik fra dagens krav til stivhet og planhet må påregnes. Det er registrert størst avvik i etasjeskiller på loft, med ujevnheter og noe nedbøyning- Eventuelle utbedringer kan vurderes ved ombygging eller rehabilitering, eksempelvis ved avretting av gulv eller forsterkning av bjelkelag dersom det er ønskelig med forbedret planhet og stivhet. TG 3 settes for standardens krav til akseptable måleavvik. Kostnadsestimat er sjablongmessig beregnet for ytterligere undersøkelser og tiltak deretter.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 - 50.000

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Grunnmur/fundamenter:

Grunnmur er utført som gråsteinsmur fra ca. 1921. Stedvis sprekker i grunnmuren observeres. Sprekker/riss i grunnmur vil trekke inn vann, og når kulden kommer vil vannet fryse og utvide sprekken. Skaden vil derfor utvikle seg. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. TG2 grunnet settes for påviste forhold. Det må påregnes vedlikehold i tiden som kommer.

- Drenering:

Det er utført ny drenering rundt bygget i 2014. Det er ikke etablert takrenner og nedløp på bygget, noe som medfører at takvann ledes direkte ned langs yttervegger og terreng. Tilstandsgrad settes til TG2 på grunn av manglende takrenner/nedløp, som kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og dreneringssystem over tid, til tross for nyere drenering fra 2014.

- Rom under terreng:

Det gjøres oppmerksom på at selv om dreneringen oppgraderes(er oppgradert i 2014) vil nødvendigvis ikke all fukt i grunnmur nedre del og gulv mot grunnen opphøre helt på grunn av en kapillært opptrekk fra grunnen da det på oppføringstidspunktet ikke var vanlig og bruke kapillærbrytende sjikt under gulvstøpen, dette til orientering. Kjeller fremstår i hovedsak som en grovkjeller med begrenset fuktsikring. Kjeller benyttes idag som bodareal, ved innredning av kjeller må tiltak utføres. TG 2 settes for påviste forhold.

- Yttervegger/fasader:

Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med stående trekledning. Det registreres bruk av musebånd og luftingen virker å være ivarettatt. Det bemerkes at kledning er plassert for nærme vannbrett/bunnstokk i nedre del og midt på veggene dette er uheldig og fører til økt fuktbelastning med påfølgende skadeutvikling over tid som igen fører til forkortet levetid. TG 2 settes for påviste forhold. Tiltak anbefales.

- Vinduer/dører:

Alle vinduer er skiftet ut forutom to stk vinduer i kjeller som er av ukjent eldre dato. Vinduer i kjeller bærer preg av elde og slitasje og må påregnes skiftes ut i tiden som kommer. TG 2 settes for alder/slitasje på kjellervindu.

- Takkonstruksjon:

Saltak fra ca. 1921 med tradisjonell takkonstruksjon og tro. Det er påvist råteskader i nedre del av takfot på tro. Skadene vurderes som lokale. For øvrig fremstår takkonstruksjonen som generelt i tilfredsstillende stand, sett i forhold til alder, med enkelte ujevnheter. Konsekvens Råte i takfot kan føre til videre nedbrytning av konstruksjonen dersom fuktpåvirkning vedvarer. Tiltak Skadet trevirke bør kontrolleres nærmere og utbedres. Årsak til fuktpåvirkning bør avklares og nødvendige tiltak gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling.

- Loft:

Tilstandsgrad settes til TG2 grunnet indikasjoner på periodisk vanninnsig samt tegn til skadedyraktivitet. Forholdet vurderes som typisk for eldre bygninger, men bør følges opp videre.

- Bad 1 - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:

TG 2 settes for manglende dreksåpning for manglende tilluft i rommet.

- Bad 2 - Totalvurdering av overflater:

Våtrommet har nyere overflater med flis på gulv og deler av vegg i våsoner.

Øvrige veggflater består stedvis av rundtømmer behandlet med våtromssystem. Gulvet fremstår tilnærmet flatt, med begrenset fall mot sluk. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell fra flis ved dør til topp sluk, med noe lokalt fall rundt sluk. Begrenset fall mot sluk eventuelle lekkasjevann kan nå tilstøtende rom før det når sluk. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

- Bad 2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen og for påviste forhold på vindu.

- Bad 2 - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:

TG 2 settes for manglende dreksåpning og for manglende tilluft.

- Piper/ildsteder:

Elementpipe etablert i 2014. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Ildsted plassert kjøkken. Sotluke i kjeller. Det registreres manglende plattform og adkomst for feier. Det er ikke etablert sokkelbeslag eller heldekkende pipebeslag på pipe. TG 2 settes for manglende adkomst. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

- Kjøkken:

Utover påregnelig bruksslitasje og anmerkede forhold fremstår kjøkkenet som funksjonelt. Det er registrert noe slitasje på kjøkkeninnredningen. Det anbefales å etablere automatisk vannstopper og komfyrvakt som forebyggende sikkerhetstiltak. Utbedring eller utskifting av slitt innredning kan vurderes etter behov. TG 2 settes for alder/slitasje.

- VVS:

Vann- og avløpsrør er hovedsakelig skiftet ut ca. 2014-2015 og utført som rør-i-rør-system. Det er ikke etablert fordelerskap, det er etablert rørstokk i kjeller. Rørøpplagg er ført i kjeller langs murt vegg, med sluk i gulv uten membran. Stengekran for tappevannet er etablert i kjeller. Øvrige rom mangler ventilering. Komfyrvakt og automatisk vannstopper er ikke installert. Forholdene medfører økt risiko for fukt-, vann- og brannskader samt redusert inneklime. Tiltak: Det anbefales etablering av fordelerskap og lekkasjesikring, forbedring av ventilasjon og tilluft til bad og øvrige rom, samt installasjon av komfyrvakt og automatisk vannstopper.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

- På bakgrunn av boligens alder eksisterer det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I følge byggetegninger er det som idag benyttes som soverom i 2 etasje benevnt som bod. Øvrige rom samsvarer uten vesentlige avvik. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel som er utført er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på steinmur. Yttervegger er utført som tømmerkassekonstruksjon, som i nyere tid er etterisolert utvendig. I forbindelse med etterisoleringen er det montert ny utvendig kledning samt nye vinduer. Etasjeskillere er utført i trekonstruksjon. Bygningen har 3-lags isolerglassvinduer av nyere dato. Takkonstruksjonen er en tradisjonell trekonstruksjon, teknet med eldre skiferstein.

Tomt

Denne tomten er eiet.

1915,30 kvm.

Arealet er iht. matrikelutskrift.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre 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

Selger opplyser om at energiforbruk hittil inneværende år (21.05.2026) er 14 638.44 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 990 000,-

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

74 750,00,- (Dokumentavgift)
545,00,- (Tinglysing skjøte)
545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)
16 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

3 082 340,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2026 er stipulert til kr. 10 623,- .

Kommunale avgifter er fordelt på følgende poster:

Renovasjon: kr. 6900,-
Slam/Septik: kr. 2378,75,-
Feiing: kr. 844 kr,-
Tilsyn avløp: kr. 500,-

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det gjøres oppmerksom på at renovasjonskostnader sendes ut som en egen faktura, men er medregnet i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 458 167,00.
Sekundær formuesverdi kr. 1 832 668,00.
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 i Jernbanepersonalets Bank og Forsikring

Regulering

Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området.

Vi gjør oppmerksom på at Selbu kommune er i gang med utarbeidelse av ny kommuneplan. Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel for Selbu kommune er avsatt som et LNFR-område. LNFR-område er en forkortelse for Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, jf. Plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 5. I landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift er det kun tillatt med tiltak som er knyttet til stedbunden næring/nødvendig for drift av landbrukseiendom. F.eks ulike typer driftsbygninger og nødvendige boliger knyttet til landbruksdriften. Dette innebærer at det hviler strenge restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, rivning m.m. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen.

Vei, vann og avløp

Det er privat vei frem til eiendomsgrense.

Nåværende eier har en muntlig avtale med nabo angående brøyting/strøing.

Ny eier må inngå en egen avtale angående dette.

Nåværende eier opplyser at naboen foretrekker å ta seg av dette selv, så det vil nok ikke være et problem å videreføre avtalen.

Kostnader i forbindelse med brøyting og strøing vil faktureres fortløpende.

Det gjøres oppmerksom på at kostnadene i forbindelse med dette vil variere.

Eiendommen har privat brønn og privat avløp med Biovac-anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 822628, tgl. 26.09.2014 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om brønn og ledningsanlegg

Dnr. 101515, tgl. 05.02.2014 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

For servitutter 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

Følgende tilbehør medfølger handelen:

- Kommode på hovedsoverom.
- Høner dersom ønskelig.
- Diverse materialer og redskaper som befinner seg i driftsbygning.

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.

Selger forbeholder seg retten til å sette igjen det hun måtte ønske av materialer, utstyr, inventar etc. i driftsbygning. Driftsbygning blir ikke ryddet/rengjort før overtagelse.

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. Eiendomsmeulingsloven § 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 budgiverens 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 bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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 Jonas Sønnesyn / +47 97 51 61 02 / jonas.sonnesyn@nylanderpartners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B, 7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 22.05.2026

Om oppdraget

Eier

Eier er Mia Therese Sollihaug.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Bergslia 88.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 75, bnr. 13 i Selbu.

Vårt oppdragsnummer er 1260097.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 2,000 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 50 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 7 390,00
Digitale oppdragstjenester: 2 490,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 18 750,00
Utleddsgebyr pr. stk: 890,00
Visningshonorar pr. stk: 3 000,00

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.

Tekniske dokumenter

Bergslia 88

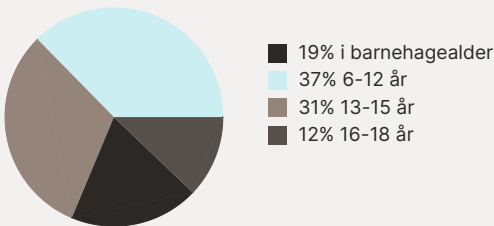
Offentlig transport

🚶 Berge	8 min 🚶
Linje 430, 535	0.8 km
✈ Trondheim Værnes	37 min 🚶

Skoler

Bell skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
239 elever, 18 klasser	3.4 km
Selbu ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min 🚶
120 elever, 10 klasser	3.3 km
Selbu videregående skole	5 min 🚶
150 elever	3.6 km

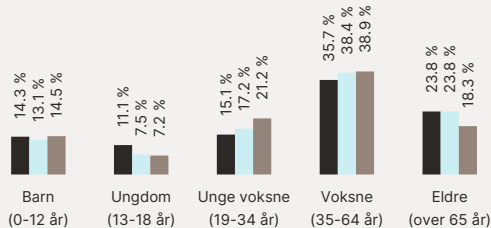
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Berge	128	65
■ Kommune: Selbu	4 090	2 196
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

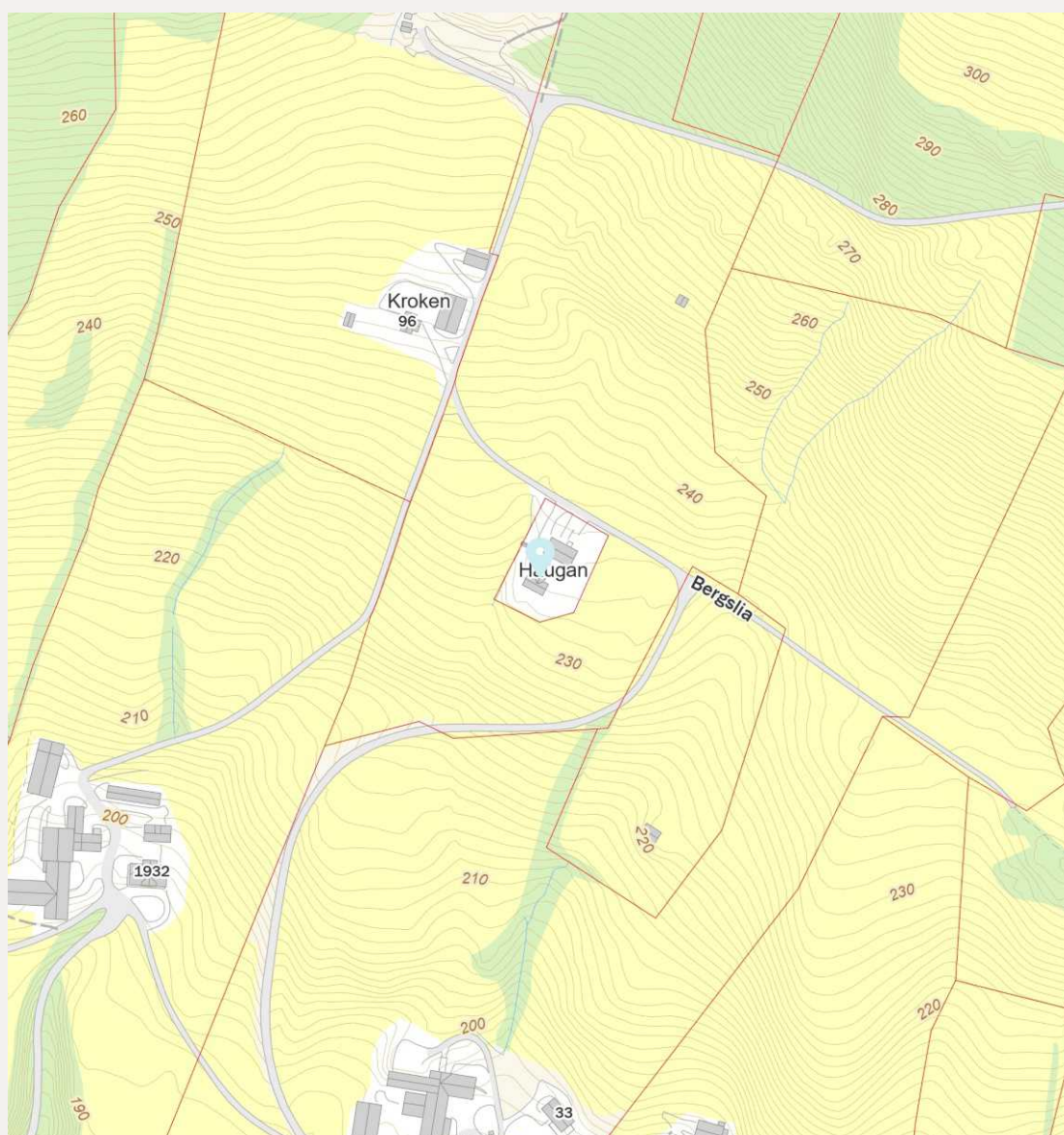
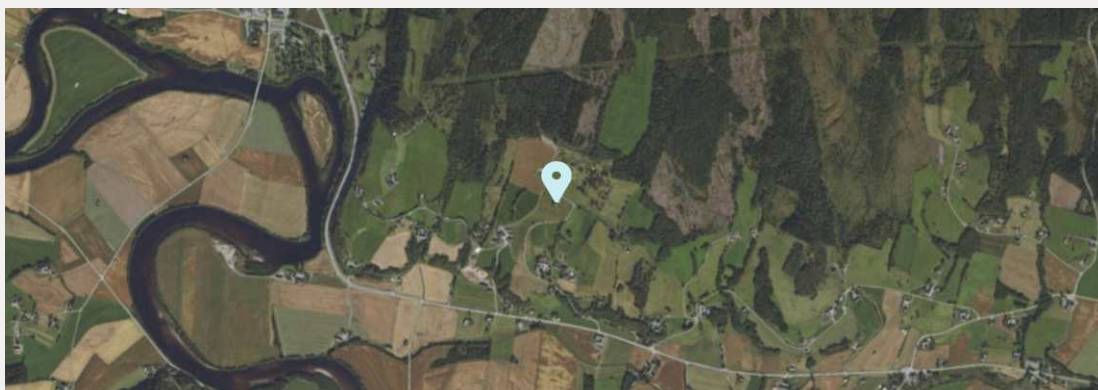
Kvellohaugen barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
87 barn	2.9 km
Øverbygda barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
31 barn	4.9 km
Innbygda barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
29 barn	9.5 km

Dagligvare

Kiwi Selbu	2 min 🚶
Coop Extra Selbu	3 min 🚶
Post i butikk	2.7 km

Sport

🏀 Selbu ungdomsskole	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	3.3 km
🏀 Haugaringen balløkke	4 min 🚶
Ballspill	3.4 km



FINN 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



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Bergslia 88

7580 SELBU

5032/75/0/13/0/0

Rapportdato

18.05.2026

TG 0  1

TG 1  0

TG 2  14

TG 3  6

TG IU  0

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0

Befaring utført den 10.05.2026 av:



Frode Sumstad
Witsø og svea takst as

Travbanevegen 1
7061 Trondheim

+4790783432
frode@wstakst.no

Tømrer og takstmann over 20 års erfaring

WITSØSVEA

Medlem av
NITO





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygnings sakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre 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



Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produkt navn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befarringsdato.



Om boligen

Adresse: Bergslia 88 , 7580, SELBU

Matrikkel: 5032/75/0/13/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1921

Tomt: 1 915.30 m²

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Mia Therese Sollihaug

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på steinmurer. Yttervegger er utført som tømmerkassekonstruksjon, som i nyere tid er etterisolert utvendig. I forbindelse med etterisoleringen er det montert ny utvendig kledning samt nye vinduer. Etasjeskillere er utført i trekonstruksjon. Bygningen har 3-lags isolerglassvinduer av nyere dato. Takkonstruksjonen er en tradisjonell trekonstruksjon, teknet med eldre skiferstein.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Annet

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Annet

Adkomst: Annet

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er oppført ca. 1921 og består av tradisjonelle konstruksjoner med gråsteinsmur og tømmerkasse. Bygget har gjennomgått vesentlige oppgraderinger i nyere tid, herunder drenering (2014), etterisolering og ny kledning, samt utskifting av vinduer og modernisering av tekniske installasjoner og våtrom. Bygningsmassen fremstår generelt som eldre, men med flere forbedrende tiltak. Det foreligger likevel forhold knyttet til alder, konstruksjonstype og enkelte registrerte skader som medfører normal til moderat risiko, spesielt i tak- og våtromskonstruksjoner. Det er registrert enkelte bygningsdeler med tilstandsgrad TG3 som krever oppfølging, særlig knyttet til takteking/takutstikk og våtrom med indikasjoner på fuktpåvirkning. Samlet vurderes bygningen å ha funksjonell standard sett opp mot alder, men med behov for vedlikehold og utbedringer på enkelte områder.

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger opplyser om følgende arbeider: - 2014: Bygningen er drenert på nytt rundt grunnmur. Det er samtidig etablert nytt biologisk renseanlegg. - 2014-2015: Yttervegger er etterisolert utvendig, og det er montert ny utvendig kledning. - 2014: Vinduer er skiftet og det er montert nye vinduer med 3-lags isolerglass. - 2015: Bad etablert. - 2025: Ett nytt bad etablert. - 2015: Kjøkken oppgradert. - Etter 2014: Elektrisk anlegg og rørinstallasjoner er oppgradert

Øvrig informasjon om oppdraget

Låve er kun arealmålt og ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600.



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

Etasje 1			
BRA-i 60 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, 2 bad, stue og kjøkken	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -
Etasje 2			
BRA-i 60 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang og 4 soverom.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Låve 1 etasje			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 108 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e Låve 1 etg	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Låve 2 etasje			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 108 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e Låve 2 etg	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

BERGSLIA 88 - 50327/5/0/13/0/0

BRA-i 0 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 39 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terasse
Sum areal			
BRA-i 120 m ²	BRA-e 216 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 39 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 336 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Låve er medregnet som BRA- e i rapporten. Kjeller har ikke målbart areal på grunn av takhøyde under 190 cm. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0

Grunnmur / fundamenter: Grunnmur er utført som gråsteinsmur fra ca. 1921. Stedvis sprekker i grunnmuren observeres. Sprekker/riss i grunnmur vil trekke inn vann, og når kulden kommer vil vannet fryse og utvide sprekken. Skaden vil derfor utvikle seg. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. TG2 grunnet settes for påviste forhold. Det må påregnes vedlikehold i tiden som kommer.

Drenering: Det er utført ny drenering rundt bygget i 2014. Det er ikke etablert takrenner og nedløp på bygget, noe som medfører at takvann ledes direkte ned langs yttervegger og terreng. Tilstandsgrad settes til TG2 på grunn av manglende takrenner/nedløp, som kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og dreneringssystem over tid, til tross for nyere drenering fra 2014.

Rom under terreng: Det gjøres oppmerksom på at selv om dreneringen oppgraderes(er oppgradert i 2014) vil nødvendigvis ikke all fukt i grunnmur nedre del og gulv mot grunnen opphøre helt på grunn av en kapillært opptrekk fra grunnen da det på oppføringstidspunktet ikke var vanlig og bruke kapillærbrytende sjikt under gulvstøpen, dette til orientering. Kjeller fremstår i hovedsak som en grovkjeller med begrenset fuktsikring. Kjeller benyttes idag som bodareal, ved innredning av kjeller må tiltak utføres. TG 2 settes for påviste forhold.

Yttervegger / fasader: Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med stående trekledning. Det registreres bruk av musebånd og luftingen virker å være ivaretatt. Det bemerkes at kledning er plassert for nærme vannbrett/bunnstokk i nedre del og midt på veggen dette er uheldig og fører til økt fuktbelastning med påfølgende skadeutvikling over tid som igen fører til forkortet levetid. TG 2 settes for påviste forhold. Tiltak anbefales.

Vinduer / dører: Alle vinduer er skiftet ut forutom to stk vinduer i kjeller som er av ukjent eldre dato. Vinduer i kjeller bærer preg av elde og slitasje og må påregnes skiftes ut i tiden som kommer. Ved enkel funksjonstest av ytterdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Det bemerkes at det ikke er etablert beslag på vannbrett over og under vindu, dette er uheldig og krever hyppigere vedlikeholdsintervaller. TG 2 settes for alder/slitasje på kjellervindu.

Takkonstruksjon: Saltak fra ca. 1921 med tradisjonell takkonstruksjon og tro. Det er påvist råteskader i nedre del av takfot på tro. Skadene vurderes som lokale. For øvrig fremstår takkonstruksjonen som generelt i tilfredsstillende stand, sett i forhold til alder, med enkelte ujevnheter. Konsekvens Råte i takfot kan føre til videre nedbrytning av konstruksjonen dersom fuktpåvirkning vedvarer. Tiltak Skadet trevirke bør kontrolleres nærmere og utbedres. Årsak til fuktpåvirkning bør avklares og nødvendige tiltak gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling.

Loft: Det er inspisert kaldt loft. Det er observert noe antydning til fukt-/vanninnslag i begrensede områder, men forholdene var tørre på befaringsdagen. Det er opplyst at det tidvis benyttes bøtter for oppsamling av vann. Det er også registrert spor etter mus/gnagere på loft, omfang er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales. Tilstandsgrad settes til TG2 grunnet indikasjoner på periodisk vanninnslag samt tegn til skadedyraktivitet. Forholdet vurderes som typisk for eldre bygninger, men bør følges opp videre.

Bad 1 - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det registreres manglende drensåpning i forbindelse med innebygget susterne. Et minimumskrav ved slike løsninger er etablering av drensåpning slik at eventuelle lekkasjer blir synlige på baderomsgulvet. Utførelsen vurderes derfor som mangelfull. Det er videre registrert noe slitasje og svellinger på servantskap. TG 2 settes for manglende drensåpning for manglende tilluft i rommet.

Bad 2 - Totalvurdering av overflater: Våtrommet har nyere overflater med flis på gulv og deler av vegg i våtsoner. Øvrige veggflater består stedvis av rundtømmer behandlet med våtromssystem. Gulvet fremstår tilnærmet flatt, med begrenset fall mot sluk. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell fra flis ved dør til topp sluk, med noe lokalt fall rundt sluk. Begrenset fall mot sluk eventuelle lekkasjevann kan nå tilstøtende rom før det når sluk. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad 2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Det bemerkes at vindu er plassert i det som betraktes som våtsone og det er heller ikke benyttet fukstikrede materialer noe som kan føre til skade i konstruksjonen ved fuktpåkjenning. TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen og for påviste forhold på vindu.

Bad 2 - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Det registreres manglende drensåpning på susternekasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget sistene er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Selger opplyser at det er smurt membran i bakkant av sistene, undertegnede observerte ingen drensåpning. Drensåpning anbefales etablert. TG 2 settes for manglende drensåpning og for manglende tilluft.

Piper / ildsteder: Elementpipe etablert i 2014. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Ildsted plassert kjøkken. Sotluke i kjeller. Det registreres manglende plattform og adkomst for feier. Det er ikke etablert sokkelbeslag eller heldekkende pipebeslag på pipe. TG 2 settes for manglende adkomst. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Kjøkken: Utover påregnelig bruksslitasje og anmerkede forhold fremstår kjøkkenet som funksjonelt. Det er registrert noe slitasje på kjøkkeninnredningen. Det anbefales å etablere automatisk vannstopper og komfyrvakt som forebyggende sikkerhetstiltak. Utbedring eller utskifting av slitt innredning kan vurderes etter behov. TG 2 settes for alder/slitasje.

VVS: Vann- og avløpsrør er hovedsakelig skiftet ut ca. 2014–2015 og utført som rør-i-rør-system. Det er ikke etablert fordelerskap, det er etablert rørstokk i kjeller. Rørøpplagg er ført i kjeller langs murt vegg, med sluk i gulv uten membran. Stengekran for tappevannet er etablert i kjeller. Øvrige rom mangler ventilering. Komfyrvakt og automatisk vannstopper er ikke installert. Forholdene medfører økt risiko for fukt-, vann- og brannskader samt redusert inneluft. Tiltak: Det anbefales etablering av fordelerskap og lekkasjesikring, forbedring av ventilasjon og tilluft til bad og øvrige rom, samt installasjon av komfyrvakt og automatisk vannstopper.

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0

Taktekking og beslag: Taket er tekket med skiferstein. Tekkingen ble visuelt kontrollert i fra bakkenivå. Det er registrert skader på vindskier og vannbord, samt råteskader i nedkant av undertak/taktro. Takflaten er stedvis mosegrodd, dette er uheldig da mose forringer levetiden. Tekkingen må ses i sammenheng med observasjoner gjort på kaldloft. Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Skadene vurderes å ha sammenheng med manglende eller mangelfulle takrenner, nedløp og beslag, som har medført direkte eksponering for nedbørsvann mot trekonstruksjoner over tid. Det anbefales å demontere skifertekking for å få full oversikt og kontroll av undertak og trekonstruksjoner, samt omfang av råteskader. Skadet trevirke bør skiftes ut ved behov. Det bør etableres komplette takrenner, nedløp og nødvendige beslag for å sikre korrekt avrenning av nedbør. Ved reetablering av taktekking bør konstruksjonen oppgraderes i henhold til dagens krav. TG 3 settes for påviste forhold. Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Takrenner og nedløp: Manglende snøfangere observeres. Det mangler beslag og takrenner på boligen. Dette er uheldig og belaster konstruksjonen for fukt med påfølgende skadeutvikling. Tiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bad 1 - Totalvurdering av overflater: Det er avdekket større sprekker i fliser og flisfuger ved befaring. Det er også registrert løse fliser på gulv og vegger. Fugemasse i dusjsone er sprukket opp. Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes. TG 3 settes for påviste forhold.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad 1 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 settes da det registreres tegn på svikt i tettesjiktet. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad 1 - Totalvurdering av fuktsøk: Det ble advekket tegn til svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Videre dusjing direkte på overflatene frarådes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Etasjeskiller/gulv på grunn: Etasjeskiller er utført som trebjelkelag fra opprinnelig byggeår ca. 1921. Konstruksjonen er av eldre type, og avvik fra dagens krav til stivhet og planhet må påregnes. Det er registrert størst avvik i etasjeskiller på loft, med ujevnheter og noe nedbøyning. Enkelte gulv i hovedplan er tidligere rettet opp lokalt. Avvikene vurderes å ha sammenheng med konstruksjonstype, alder og naturlig setning over tid. Skjevheter og nedbøyning kan medføre redusert komfort og utfordringer ved møblering, men det er ikke registrert forhold som indikerer akutt svikt i bæreevne. Eventuelle utbedringer kan vurderes ved ombygging eller rehabilitering, eksempelvis ved avretting av gulv eller forsterkning av bjelkelag dersom det er ønskelig med forbedret planhet og stivhet. TG 3 settes for standardens krav til akseptable måleavvik. Kostnadsestimat er sjablongmessig beregnet for ytterligere undersøkelser og tiltak deretter.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

BERGSLIA 88 - 5032/75/013/0/0

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Selger nevner at det foreligger dokumentasjon i form av bilder og enkelte kviteringer.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Oversendt og gjennomgått

Når ble egenerklæringen signert?

12.05.2026

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:

- I følge byggetegninger er det som idag benyttes som soverom i 2 etasje benevnt som bod. Øvrige rom samsvarer uten vesentlige avvik.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel som er utført er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Kommentar:

Ingen avvik ble avdekket på befaringen.

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Gråsteinsmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Stedvis sprekker i grunnmuren.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Grunnmur er utført som gråsteinsmur fra ca. 1921. Stedvis sprekker i grunnmuren observeres. Sprekker/riss i grunnmur vil trekke inn vann, og når kulden kommer vil vannet fryse og utvide sprekkene. Skaden vil derfor utvikle seg. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

TG2 grunnet settes for påviste forhold. Det må påregnes vedlikehold i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

I følge eier er det utført drenering i 2014 for å håndtere overflatevann og fuktbelastning mot grunnmur.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Ja

Er det synlig grunnmursplast og topplist?

Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Kommentar:

Tomten er tilnærmet flat på framside, helling fra siden og bakside. Boligen vurderes å ikke være spesielt utsatt for overflatevann.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Kommentar:

Det er ikke montert takrenner og nedløp på huset.

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Det er utført ny drenering rundt bygget i 2014. Det er ikke etablert takrenner og nedløp på bygget, noe som medfører at takvann ledes direkte ned langs yttervegger og terreng.

Tilstandsgrad settes til TG2 på grunn av manglende takrenner/nedløp, som kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og dreneringssystem over tid, til tross for nyere drenering fra 2014.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1-5 år.



Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmålevertøy.

Er det påforede yttervegger?

Nei

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Kommentar:

Det registreres stedvis saltutsalg som indikerer fuktvandring. Det observeres en del vann på gulvet mot sluk, da avløp fra vaskemaskin ikke er tilkoblet sluk.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Er rommet ventilert?

Nei

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at selv om dreneringen oppgraderes (er oppgradert i 2014) vil nødvendigvis ikke all fukt i grunnmur nedre del og gulv mot grunnen opphøre helt på grunn av en kapillært opptrekk fra grunnen da det på oppføringstidspunktet ikke var vanlig og bruke kapillærbrytende sjikt under gulvstøpen, dette til orientering.

Kjeller fremstår i hovedsak som en grovkjeller med begrenset fuktsikring. Kjeller benyttes idag som bodareal, ved innredning av kjeller må tiltak utføres.

TG 2 settes for påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Unngå lagring av organiske materialer direkte på gulv og vegg,

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Kommentar:

Bygget er etter isolert i 2014/2015, er rettet opp en del skjevheter, men mann ser noe rettingsavvik

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med stående trekledning. Det registreres bruk av musebånd og luftingen virker å være ivaretatt. Det bemerkes at kledning er plassert for nærme vannbrett/bunnstokk i nedre del og midt på veggen dette er uheldig og fører til økt fuktbelastning med påfølgende skadeutvikling over tid som igen fører til forkortet levetid.

TG 2 settes for påviste forhold. Tiltak anbefales.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i vegg, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 3- lags glass og et fags glass.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører av heltre fra eldre dato.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: mai 2014 i vinduer

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Alle vinduer er skiftet ut forutom to stk vinduer i kjeller som er av ukjent eldre dato. Vinduer i kjeller bærer preg av elde og slitasje og må påregnes skiftes ut i tiden som kommer.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Det bemerkes at det ikke er etablert beslag på vannbrett over og under vindu, dette er uheldig og krever hyppigere vedlikeholdsintervaller.

TG 2 settes for alder/slitasje på kjellervindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.



Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.



Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.



Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Kaldloft

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Ja

Kommentar:

Det er observert noe nedbøyning/sig i deler av takkonstruksjonen. Bygget er oppført i 1921 og har tradisjonell konstruksjon med taksperrer, bjelker og tro. Registrert nedbøyning vurderes som aldersrelatert og innenfor det som er normalt for konstruksjonstype og alder. Råte i nedre del på enkelte plasser ved takfot.

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Saltak fra ca. 1921 med tradisjonell takkonstruksjon og tro. Det er påvist råteskader i nedre del av takfot på tro. Skadene vurderes som lokale. For øvrig fremstår takkonstruksjonen som generelt i tilfredsstillende stand, sett i forhold til alder, med enkelte ujevnheter.

Konsekvens

Råte i takfot kan føre til videre nedbrytning av konstruksjonen dersom fuktpåvirkning vedvarer.

Tiltak

Skadet trevirke bør kontrolleres nærmere og utbedres. Årsak til fuktpåvirkning bør avklares og nødvendige tiltak gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling.

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivarettatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Ja

Kommentar:

Det er inspisert kaldt loft. Det er observert noe antydning til fukt-/vanninnsig i begrensede områder, men forholdene var tørre på befaringsdagen. Det er opplyst at det tidvis benyttes bøtter for oppsamling av vann.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Det er inspisert kaldt loft. Det er observert noe antydning til fukt-/vanninnsig i begrensede områder, men forholdene var tørre på befaringsdagen. Det er opplyst at det tidvis benyttes bøtter for oppsamling av vann.

Det er også registrert spor etter mus/gnagere på loft, omfang er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsgrad settes til TG2 grunnet indikasjoner på periodisk vanninnsig samt tegn til skadedyraktivitet. Forholdet vurderes som typisk for eldre bygninger, men bør følges opp videre.

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Skiferstein

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

Ja

Kommentar:

Mangler takhatt på lufting til kloakk. Er kun etablert et beslag som ikke fungerer optimalt.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

Det er registrert skader på vindskier og vannbord. Det er også observert råteskader i nedkant av undertak/taktro. Skadene vurderes å ha sammenheng med manglende takrenner, nedløp og beslag, som medfører direkte eksponering for nedbørsvann.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Taket er tekket med skiferstein. Tekkingen ble visuelt kontrollert i fra bakkenivå. Det er registrert skader på vindskier og vannbord, samt råteskader i nedkant av undertak/taktro. Takflaten er stedvis mosegrodd, dette er uheldig da mose forringer levetiden. Tekkingen må ses i sammenheng med observasjoner gjort på kaldloft. Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Skadene vurderes å ha sammenheng med manglende eller mangelfulle takrenner, nedløp og beslag, som har medført direkte eksponering for nedbørsvann mot trekonstruksjoner over tid.

Det anbefales å demontere skifertekking for å få full oversikt og kontroll av undertak og trekonstruksjoner, samt omfang av råteskader. Skadet trevirke bør skiftes ut ved behov. Det bør etableres komplette takrenner, nedløp og nødvendige beslag for å sikre korrekt avrenning av nedbør. Ved reetablering av taktekking bør konstruksjonen oppgraderes i henhold til dagens krav.

TG 3 settes for påviste forhold. Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:

Tiltak over 300.000

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0

Levetid:

- ⚠ Normal tid før utskifting av skifer er 10-50 år.
- ⚠ Normal tid før omlegging av skifer er 50-80 år.
- ⚠ Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.
- ⚠ Normal intervall for utskiftinger av lufteluker, ventilasjonshetter er 20-40 år.
- ⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- ⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

11**Takrenner og nedløp**

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Annet

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Manglende snøfangere observeres. Det mangler beslag og takrenner på boligen. Dette er uheldig og belaster konstruksjonen for fukt med påfølgende skadeutvikling. Tiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å montere beslag, takrenner og nedløp.

Levetid:

- ⚠ Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- ⚠ Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.
- ⚠ Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt panel i tak

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet ble oppgradert 2014.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Kun fremvist bilder på membran.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og i veggkonstruksjonen. Det er løse fliser i dusjsone, og sprekker i fliser og fuger på vegg.

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det registreres tilnærmet flatt gulv fram i mot lokalt fall rundt sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell som er 25 mm. Totalt ble det målt 22 mm fra topp flis ved dør til flis ved sluk. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt.

Totalvurdering av overflater

TG 3 

Kommentar:

Det er avdekket større sprekker i fliser og flisfuger ved befaring. Det er også registrert løse fliser på gulv og vegger. Fugemasse i dusjsone er sprukket opp. Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.

TG 3 settes for påviste forhold.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

BERGSLIA 88 - 503275/0/13/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig membran i sluk

Bilde



Bilde av sluk.

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:

Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3 settes da det registreres tegn på svikt i tettesjiktet. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:

Vegghengt toalett, Innredning med servant, Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

Det registreres manglende dreksåpning i forbindelse med innebygget sistene. Et minimumskrav ved slike løsninger er etablering av dreksåpning slik at eventuelle lekkasjer blir synlige på baderomsgulvet. Utførelsen vurderes derfor som mangelfull. Det er videre registrert noe slitasje og svellinger på servantskap.

TG 2 settes for manglende dreksåpning for manglende tilluft i rommet.

Levetid:

- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da det er sannsynlighet for fuktskade som allerede er påvist på annen måte.

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 3 

Kommentar:

Det ble advekket tegn til svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Videres dusjing direkte på overflatene frarådes.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

En oppgradering av rommet er påregnelig.

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og deler av vegger, det er rund tømmer på vegger. Malt panel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet ble oppgradert 2025.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Kun fremvist bilder på membran.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det bemerkes at vindu er plassert i det som betraktes som våtsone.

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt gulv. Totalt ble det målt 8 mm fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk. Kravet er 25 mm. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Våtrommet har nyere overflater med flis på gulv og deler av vegg i våtsoner. Øvrige veggflater består stedvis av rundtømmer behandlet med våtromssystem. Gulvet fremstår tilnærmet flatt, med begrenset fall mot sluk. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell fra flis ved dør til topp sluk, med noe lokalt fall rundt sluk.

Begrenset fall mot sluk eventuelle lekkasjevann kan nå tilstøtende rom før det når sluk. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.



Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Bilde av sluk

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Det bemerkes at vindu er plassert i det som betraktes som våtsone og det er heller ikke benyttet fukstikrede materialer noe som kan føre til skade i konstruksjonen ved fuktpåkjenning.

TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen og for påviste forhold på vindu.

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Gjør oppmerksom på at innredningen er et eldre skap som er pusset opp.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet. Tilluft er vel så viktig som avtrekk for god luftsirkulasjon i rommet.

Sanitærutstyr:

Vegghengt toalett, Badekar, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Det registreres manglende drepsåpning på susterneasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget susterne er at det etableres en såkalt drepsåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Selger opplyser at det er smurt membran i bakkant av susterne, undertegnede observerte ingen drepsåpning. Drepsåpning anbefales etablert.

TG 2 settes for manglende drepsåpning og for manglende tilluft.

Levetid:



Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.



Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.



Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendig dusjsone. Dusjsone grenser mot yttervegger.

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Badet er ikke tatt i bruk. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

14

Piper / ildsteder

TG 2 

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Elementpipe etablert i 2014. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Ildsted plassert kjøkken. Sotluke i kjeller. Det registreres manglende plattform og adkomst for feier. Det er ikke etablert sokkelbeslag eller heldekkende pipebeslag på pipe.

TG 2 settes for manglende adkomst. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:



Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble målt med krysslaser. Stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag fra opprinnelig byggeår ca. 1921. Konstruksjonen er av eldre type, og avvik fra dagens krav til stivhet og planhet må påregnes. Det er registrert størst avvik i etasjeskiller på loft, med ujevnheter og noe nedbøyning. Enkelte gulv i hovedplan er tidligere rettet opp lokalt.

Avvikene vurderes å ha sammenheng med konstruksjonstype, alder og naturlig setning over tid. Skjevheter og nedbøyning kan medføre redusert komfort og utfordringer ved møblering, men det er ikke registrert forhold som indikerer akutt svikt i bæreevne.

Eventuelle utbedringer kan vurderes ved ombygging eller rehabilitering, eksempelvis ved avretting av gulv eller forsterkning av bjelkelag dersom det er ønskelig med forbedret planhet og stivhet.

TG 3 settes for standardens krav til akseptable måleavvik. Kostnadsestimat er sjablongmessig beregnet for ytterligere undersøkelser og tiltak deretter.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp

Trappen går fra hoved etasje til loft etasje. Og en støpt trapp som går fra hoved etasje ned til kjeller med lav takhøyde.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende rekkverk. Rekkverk på loft er for lavt.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Ja

Kommentar:

Området rundt kjøkkenvask bærer preg av vannsøl og fuktbelastning. Det er registrert slitasje/merker i overflate som indikerer gjentatt eksponering for vann.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Heltre skrog med profilerte fronter som er malt og heltre benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Utover påregnelig bruksslitasje og anmerkede forhold fremstår kjøkkenet som funksjonelt. Det er registrert noe slitasje på kjøkkeninnredningen.

Det anbefales å etablere automatisk vannstopper og komfyrvakt som forebyggende sikkerhetstiltak. Utbedring eller utskifting av slitt innredning kan vurderes etter behov.

TG 2 settes for alder/slitasje.

Levetid:

Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Innvendige oppgraderinger ved oppussing bad/vaskerom og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er plassert i kjeller. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Berederen er datert 13.03.2014 og rommer 250 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vann- og avløpsrør er hovedsakelig skiftet ut ca. 2014–2015 og utført som rør-i-rør-system. Det er ikke etablert fordelerskap, det er etablert rørstokk i kjeller. Røropplegg er ført i kjeller langs murt vegg, med sluk i gulv uten membran. Stengekran for tappevannet er etablert i kjeller.

Øvrige rom mangler ventilering. Komfyrvakt og automatisk vannstopper er ikke installert. Forholdene medfører økt risiko for fukt-, vann- og brannskader samt redusert inneklima.

Tiltak:

Det anbefales etablering av fordelerskap og lekkasjesikring, forbedring av ventilasjon og tilluft til bad og øvrige rom, samt installasjon av komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Etablere tilluft / gjennomstrømning til våtrom og øvrige rom.

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert på soverom i 2 etg.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Kommentar:

Manglende dokumentasjon på el anlegget.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannsberederen er tilkoblet ved bruk av stikkontakt. I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

BERGSLIA 88 - 5032/75/0/13/0/0



Adresse

Bergslia 88, 7580 SELBU

Dato for energimerking

18.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-296800

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

184816563

Gårdsnummer

75

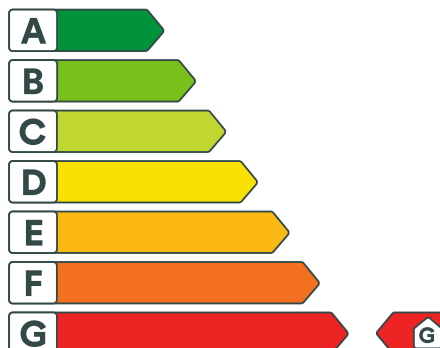
Bruksnummer

13

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

1921

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

120,0 m²

Oppvarmet bruksareal

120,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

424,54 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

560,24 kWh/m²

Totalt levert pr. år

71 952 kWh



Bergslia 88, 7580 SELBU



Detaljering

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Nybygg	Oppdragsnr.	1260097
Adresse	Bergslia 88		
Postnr.	7580	Sted	SELBU
Selgers navn	Mia Therese Sollihaug		

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?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Jernbanepersonalets bank og forsikring

Våtrom

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ja, på det gamle badet. 11 år gammelt er det løse fliser i dusjsone, og sprekker i noen fliser på vegg

Initialer selger:

M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsopplegg):

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 faglært, og av hvem:

Rørarbeid og elektrisk

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Snekkering, flislegging etc.

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon på timer rørlegger. Elektrisk er utført av min far, som er faglært elektriker. Ingen dokumentasjon på det.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

3 lag membran

4. Ble sluk skiftet?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt nytt i 2014/2015

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt elektrisk nytt i 2014/2015

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Leif Sollihaug, min far. Faglært elektriker

Initialer selger:
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskrivelse:

Privat brønn. Privat avløp. Biovac-anlegg.

Yttertak

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Takrenner mangler. Tak bør skiftes, kan komme inn litt lekkasje ved pipe(på grunn av en ødelagt takstein) når det regner heftig, og vinden kommer fra en spesiell retning

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/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:

Dette er et gammelt hus, så skjeve gulv er det. Jeg kjenner ikke til sprekker i mur, setningsskader. Huset ble jekket opp og grunnmur renoveret i 2014

Initialer selger:
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Noen få av vinduene burde det blitt skiftet tettelist på, ellers er vinduer tett.

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bygd terrasse utenfor låve i 2025. Huset etterisolert, byttet kledning, samt nye vinduer i 2014/2015. Malt utvendig 2015, og 2025/2026.

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Erik Johansen. Vi har mange bilder på arbeidet, kan sendes per mail.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Graving

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Rør, isolasjon etc

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Initialer selger:
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Thorbjørn Johansen har utført graving(faglært) Han og Erik Johansen har utført resten av arbeidet sammen.

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?

Kjeller ble gravd ut, flislagt. Ordnet til vaskerom

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt nytt i 2014/2015

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Leif Sollihaug, faglært. Min far.

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

Initialer selger:
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ 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:

Noen få sorte flekker i silikonfug på det lille badet. Det fra 2014.

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

Initialer selger:
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Støpt gulv

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Erik Johansen

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

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

☒ Nei ☐ Ja

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?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Godkjent takstige.

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

Initialer selger:
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 S

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 forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

12.05.2026

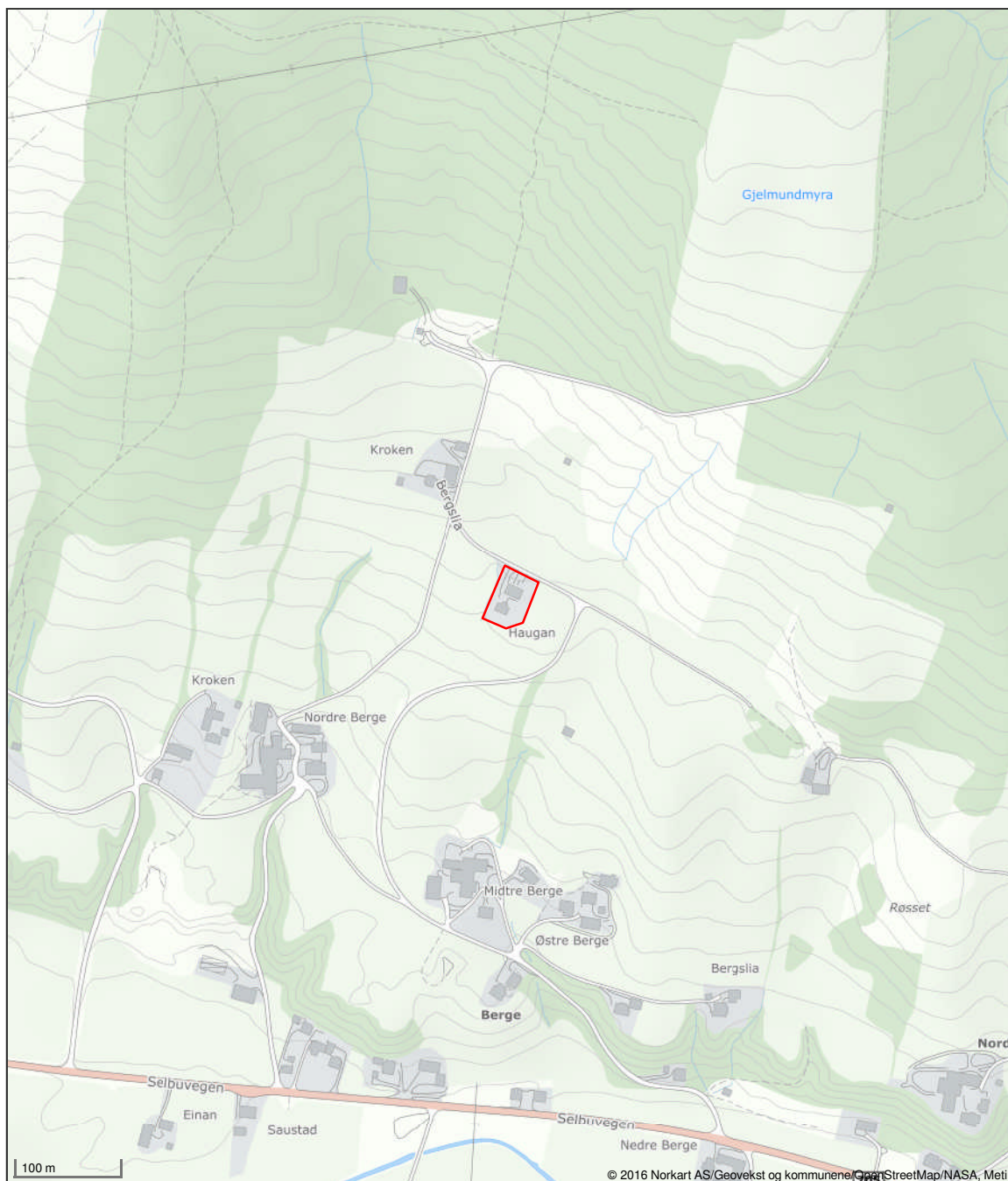
Signert av

Mia Therese Sollihaug

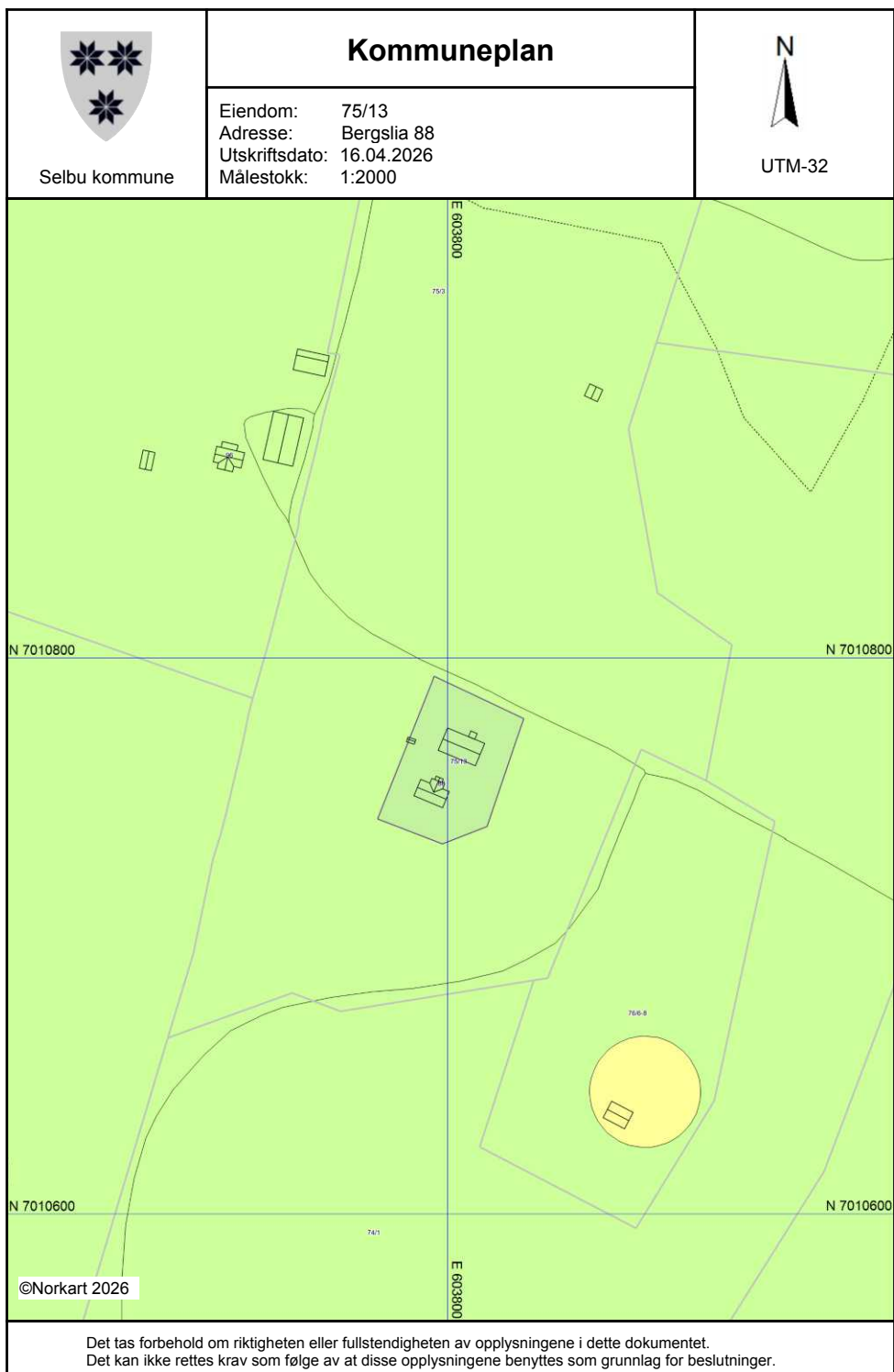
Initialer selger:
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oversiktskart for eiendom 5032 - 75/13//



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



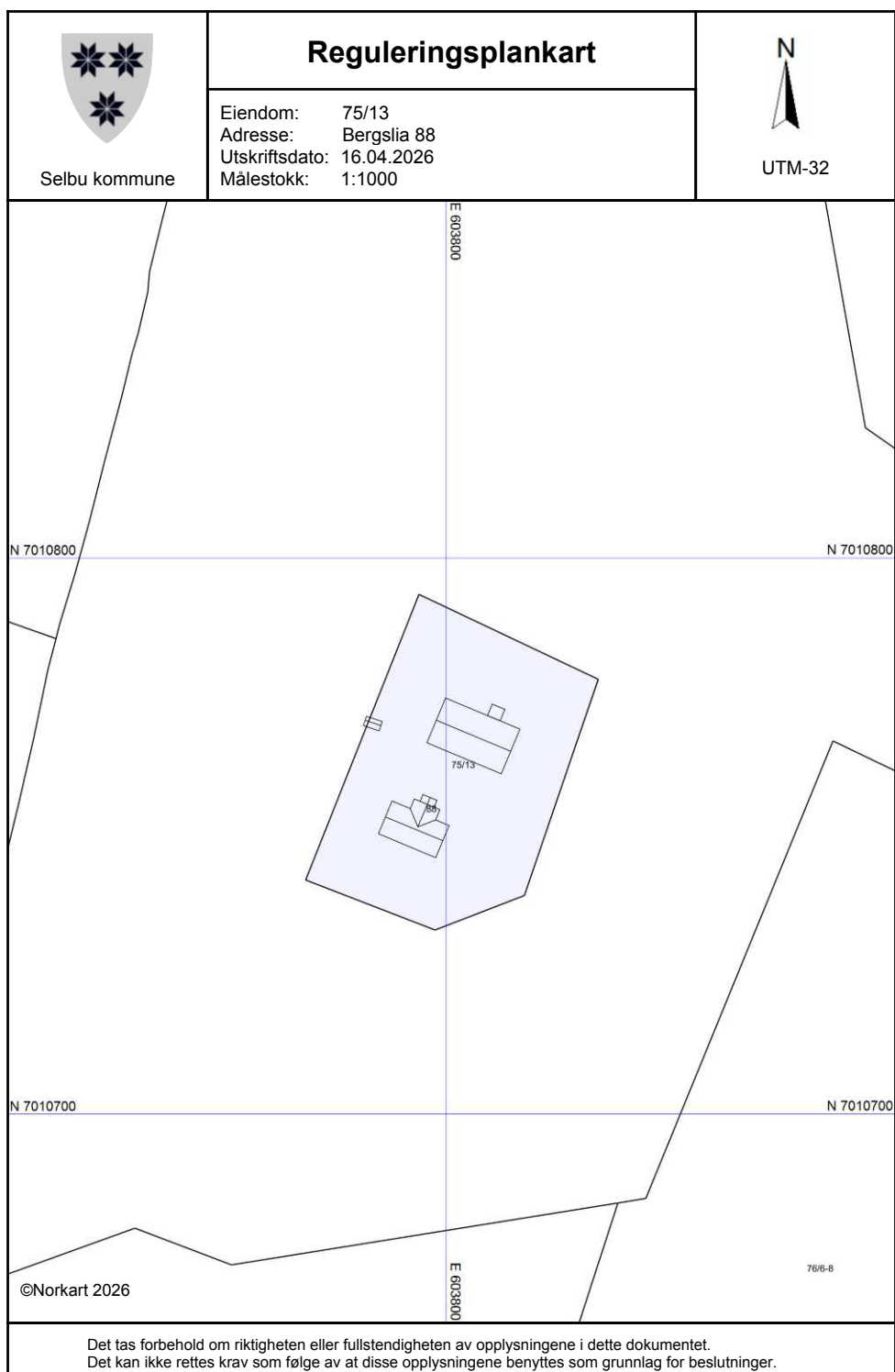
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

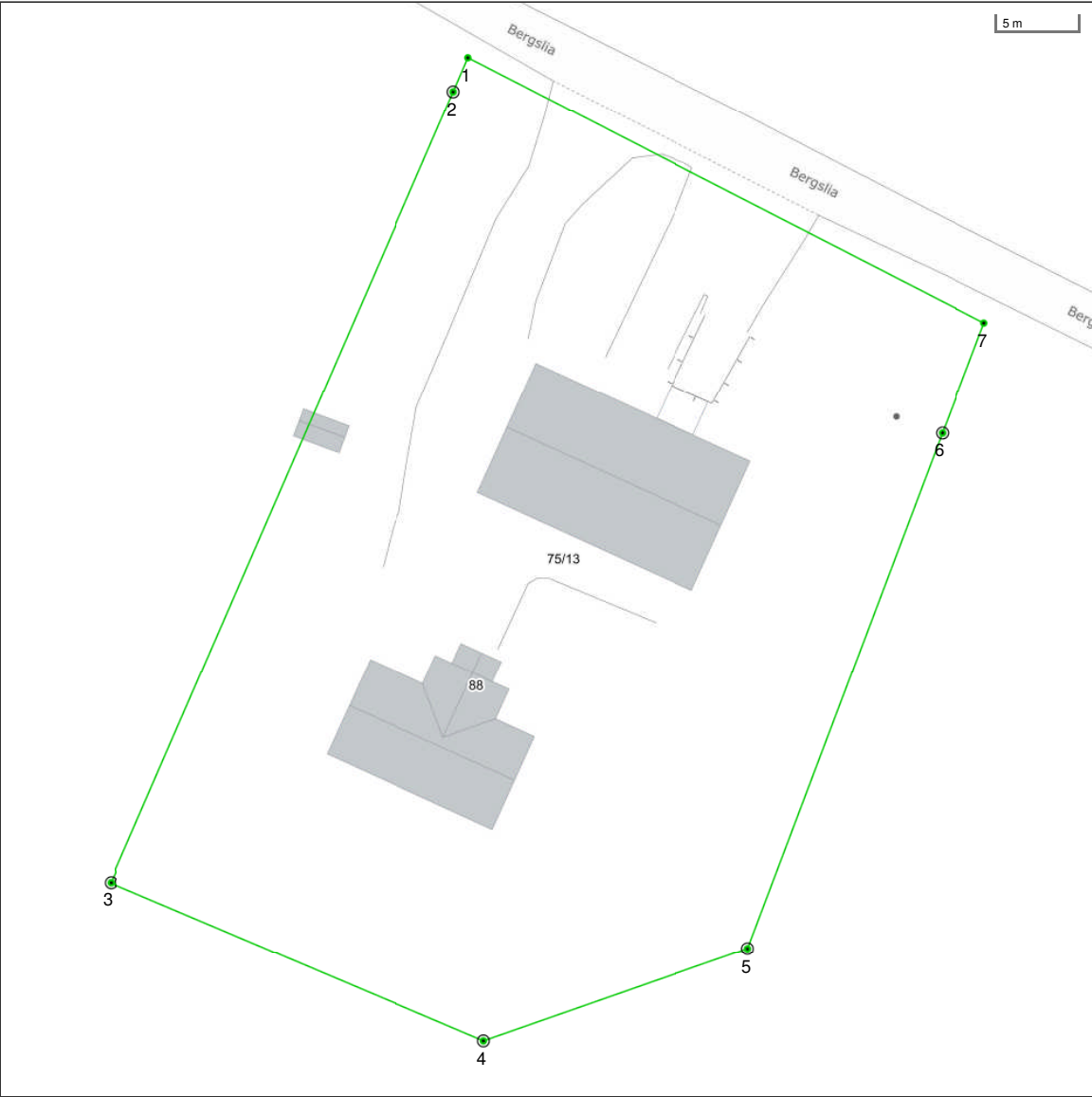
-  Faresone grense
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - eksisterende
-  Turveg/turdrag - eksisterende



Eiendomskart for eiendom 5032 - 75/13//

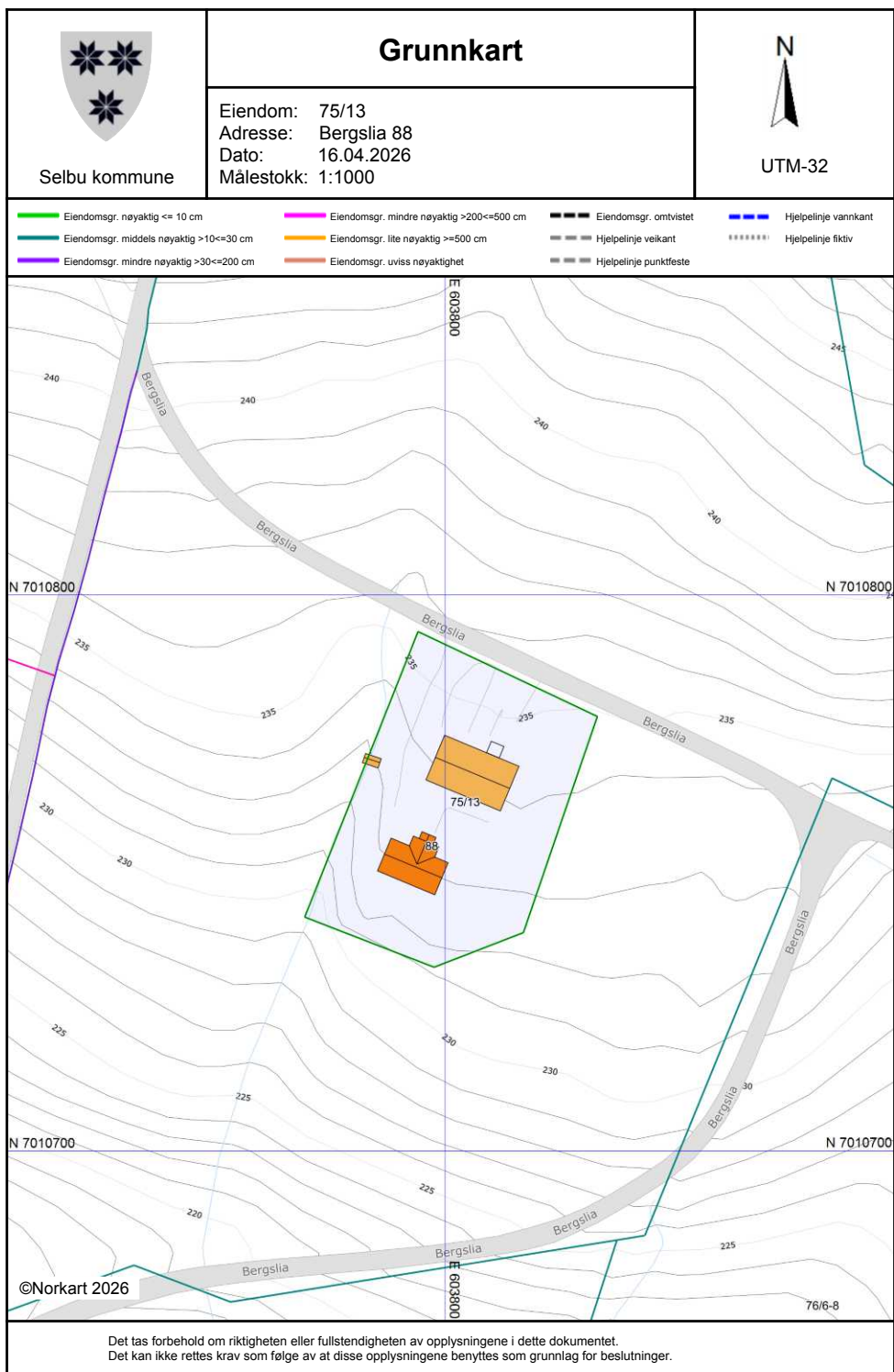


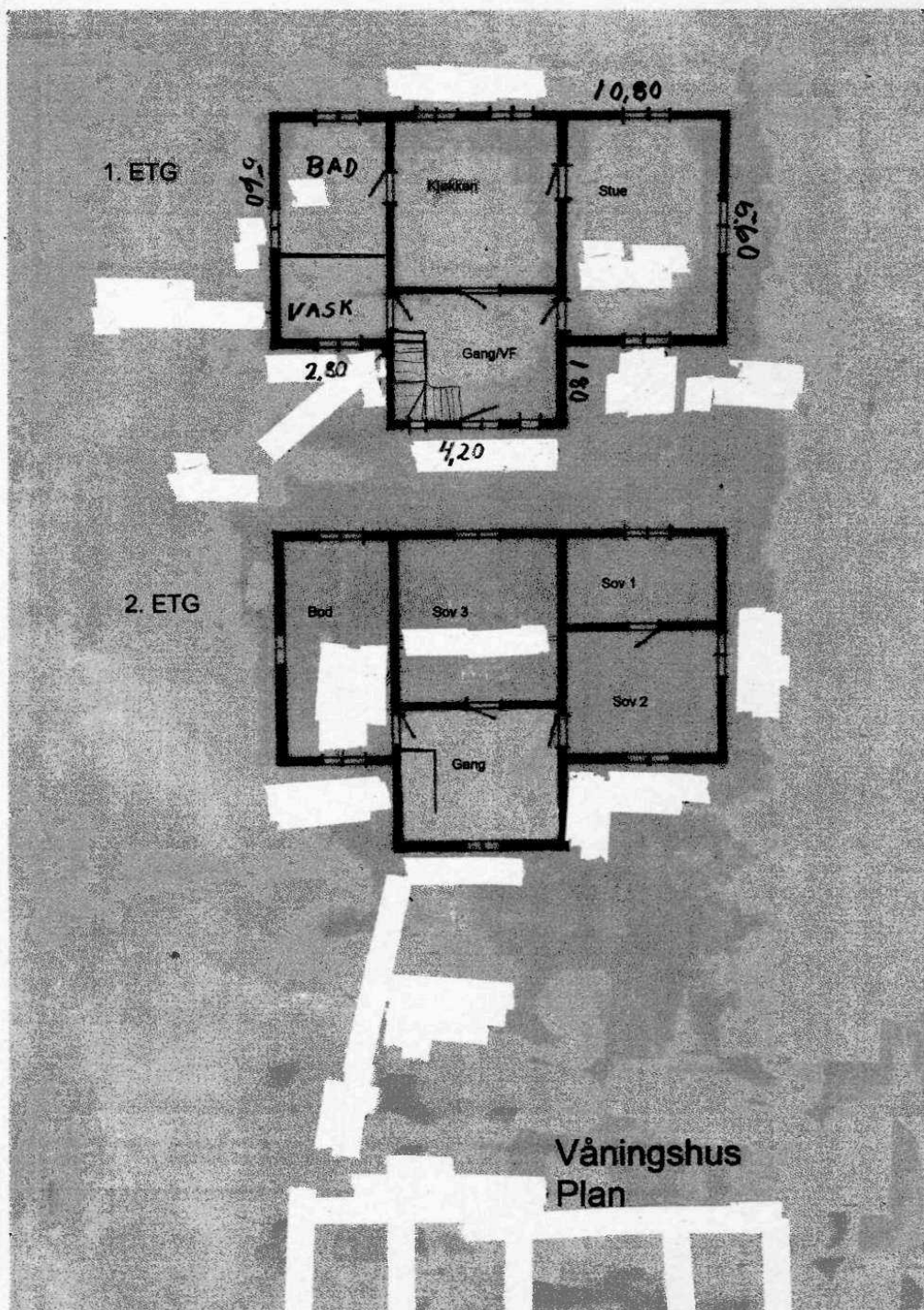
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 915,30 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	7010763,27	Øst	603801,04
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	7010793,46	603795,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,74			
2	7010791,33	603794,25	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,29			
3	7010742,08	603774,68	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	53,00			
4	7010733,08	603797,99	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,99			
5	7010739,29	603814,09	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,26			
6	7010771,32	603825,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,85			
7	7010778,18	603827,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,25			







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

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 kontraktssignering 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 landbrukseiendom, 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.

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil 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: 1260097

Adresse: Bergslia 88, 7580 Selbu

Betegnelse: Gnr. 75, Bnr. 13, Selbu 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)

[illegible][illegible]

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 22.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

