

Velkommen til

Sisikveien 4, 7072 Heimdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sisikveien 4
7072 Heimdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 990 000,-
Omkostninger	kr	125 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Fast eiendom
Byggeår	1958
BRA/BRA-i	274 / 231 m²
Soverom	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler

+47 912 71 757
abbas.al-rekabi@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sisikveien 4, 7072 Heimdal

Registerbetegnelse
Gnr. 315, Bnr. 186, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 990 000,-
Omkostninger	kr	125 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 134 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 124 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 125 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 1 677,- pr. juni 2025. Kommunale avgifter faktureres pr. mnd.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 231 m²
BRA - e: 43 m²
BRA totalt: 274 m²
TBA: 33 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Meglers kommentar til areal:
- Ved kontroll av byggegodkjente tegninger registreres det at bad i 1. etasje er litt utvidet mot soverom. Endringer fra primærareal til primærareal er ikke et søknadspliktig tiltak.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Fast eiendom

Boligtype
Enebolig

Parkering
Dobbeltgarasje samt oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 337 m² på eiet tomt.
Pent opparbeidet tomt med plen og asfaltert innkjørsel.

Byggeår
1958 ifølge Trondheim kommunen.

Innhold
Kjeller: Vaskekjeller, gang og 4 stk. boder samt trapperom.

1. etasje: Entré, bad, kjøkken, toalettrom, stue, gang, soverom og bod samt dobbeltgarasje med sportsbod.

2. etasje: Bad, gang og 3 stk. soverom.

Standard
Kjeller (ca. 86 m2):

Vaskekjeller (11,1 m²)
Malt betonggulv. Murvegger. Panel i himling.
Vaskekjelleren har vedovn. Varmtvannsbereder. Vaskekar. Kran og avløp for vaskemaskin.

Gang (14,4 m²)
Malt betonggulv. Murvegger. Panel i himling.
Innredning: Trapp.

Bod 1 (23,1 m²)
Betonggulv. Murvegger. Panel i himling.

Bod 2 (6,2 m²)
Malt betonggulv. Murvegger. Panel i himling.
Innredning: Diverse hyller.

Bod 3 (7,3 m²)
Betonggulv. Murvegger. Panel i himling.

Bod 4 (10,8 m²)
Betonggulv. Murvegger. Panel i himling.

Trapperom (4,1 m²)
Betonggulv. Murvegger. Plater i himling.
Innredning: Betongtrapp.

1. etasje (ca. 88 m2):

Entré (1,4 m²)
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Innredning: Plassbygget skap.

Bad (3,2 m²)
Flislagt gulv over gulvvarme. Sokkelflis og baderomsplater på vegger. Panel i himling.
Badet har veggmontert helstøpt servantskål med 1-greps blandebatteri. Speilskap og overlys. Dusjkabinett.

Kjøkken (12,5 m²)
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Plater i himling.
Kjøkkeninnredning med plane fronter. Benkebeslag med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Laminert benkeplate. Panelovn.
Skapmontert ventilator over stekesonen.

Toalettrom (1,3 m²)
Vinylbelegg på gulv. Malt tapet på vegger. Plater i himling.
Innredning: Håndvask Speil og overlys. Gulvmontert toalett. Panelovn.

Stue (31,8 m²)
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Vedovn/kamin. Utgang til terrasse. Varmepumpe.

Gang (11,4 m²)
Laminat på gulv. Malte strie på vegger. Plater i himling.
Innredning: Trapp. Plassbygget skap. Panelovn.

Soverom (18,4 m²)
Laminat på gulv. Malte strie på vegger. Plater i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Plassbygget skap. Panelovn.

Bod (2,0 m²)
Belegg på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Diverse hyller.

2. etasje (ca. 57 m2):

Bad (3,8 m²)
Belegg på gulv over gulvvarme. Baderomsplater på vegger. Plater i himling.
Badet har servant med helstøpt servantskål og 1-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Speilskap og overlys. Badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.

Gang (11,7 m²)
Linoleumsbelegg på gulv. Malte strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Trapp. Plassbygget skap. Loftsluke. Utgang til balkong. Sikringsskap.

Soverom 1 (10,7 m²)
Vegg- til vegg-teppe på gulv. Tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Plassbygget skap. Panelovn.

Soverom 2 (17,3 m²)
Belegg på gulv. Malt tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Plassbygget skap. Vedovn. Panelovn.

Soverom 3 (10,7 m²)
Belegg på gulv. Tapet på vegger. Plater i himling
Innredning: Plassbygget skap.

Beliggenhet
Boligen ligger i et flott og barnevennlig område i rolige omgivelser på Heimdal med kort avstand til Heimdal Sentrum som kan by på dagligvare, togstasjon og andre servicetilbud. Videre er det kort vei til både barnehage, barne- og ungdomsskole samt flere flotte friområder med fotballbaner og lekeplasser.

Heimdal er kjent for sitt familievennlige preg og oppleves som en trygg og inkluderende bydel for både yngre og eldre. Med nærhet til det meste man måtte trenge i tillegg til kort vei til Trondheim sentrum. Videre er det kort vei til Tiller som innehar blant annet kjøpesenteret City Syd, restauranter og et stort utvalg av butikker fordelt utover med alt fra jernvare til lekebutikker.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen er en enebolig, oppført i 1958 og tilbygd i 1973 og 1987, som er på 2 etasjer + kjeller og kaldloft.
Grunnmuren består av støpt betong samt lettklinkerblokker og betonghulstein. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Saltakskonstruksjoner er tekket med skiferstein, profilerte metallplater og asfaltshingel.
Vinduer med 2-lags glass. Informasjon er innhentet fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som

mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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 du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 1957.

Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Trondheim kommune. Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Det foreligger også midlertidig innflyttingstillatelse for tilbygg datert 14.10.1975.

Oppvarming
Boligen varmes opp via varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet. Boligen har en kjeller med egen inngang.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til nåværende boligbebyggelse ihht. kommuneplanens arealdel 2022-2034 og reguleres med plan-id r0390.

Kopi av reguleringsplan med bestemmelser følger vedlagt.

Det er planlagt oppføring av en enebolig i Sisikveien 2 E (Nabotomt). Dette til orientering.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 163 612,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 654 448,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Boligen vil ikke bli ytterligere vasket før overtakelse.

Eier
Ragnhild hovins dødsbo v/Tor Jarle Hovin ihht. fullmakt.

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 405216
Dato: 02.08.1958
Bestemmelse om vannledning
Avståelse av grunn til Trondheim kommune.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 17207
Dato: 27.09.1991
Senterlinja for den private adkomstvei fra Sisikvn. til grensa for bnr. 207, skal gå langs grensa mellom bnr. 186
mot bnr. 245 og 265.Veiens bredde skal være 3 m. med 1,5 m. på hver side av grensa og er til bruk for bnr. 186,207,208 og 265.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 16 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Tilstandsrapport/takst
Utført 20-08-2025 av Ole-Einar Fjeldheim i VerdiAnalyse AS.
Takstmanns kommentar til areal:
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse.

Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte
tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende
endringer:

1. etasje:
- Badet er litt utvidet mot soverommet.
Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er

søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 eller 3 fra takstmann.

TG3:
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell

TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Taktekking - Garasje
- Utvendig > Taktekking - Tilbygg
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon - Hoveddel
- Utvendig > Vinduer/balkongdør
- Utvendig > Terrasse
- Utvendig > Balkong
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Ventilasjon
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

For ytterligere informasjon henvises det til rapportens respektive punkter.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 20.08.2025
- Selgers egenerklæring datert 02.08.2025
- Energiattest
- Planskisse
- Byggegodkjente tegninger
- Brukstillatelse for tilbygg
- Regulering m/bestemmelser
- Erklæringer om veirett datert 27.09.1991 og 10.06.2020

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

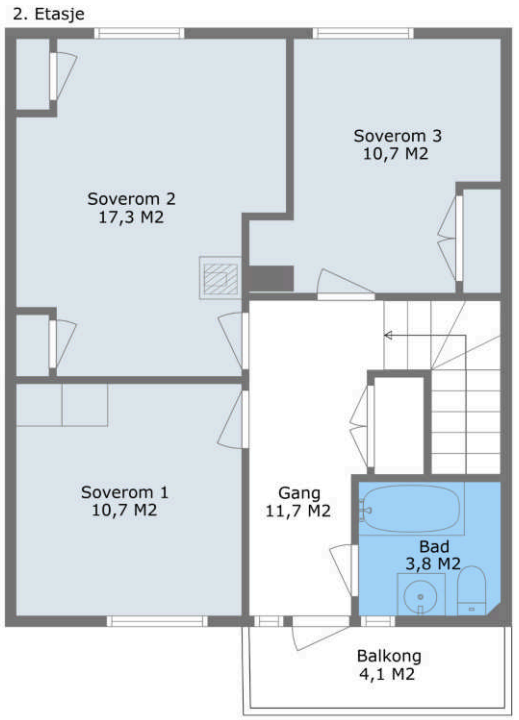
Oppdragsansvarlig
Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler
Telefon: 912 71 757
Epost: abbas.al-rekabi@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Heimdal
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Tilstandsrapport

Enebolig
Sisikveien 4 , 7072 HEIMDAL
TRONDHEIM kommune
gnr. 315, bnr. 186

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 19.08.2025 **Rapportdato:** 20.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21667-1848 **Referansenummer:** UE8989

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole-Einar Fjeldheim **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Ole-Einar Fjeldheim
Uavhengig Takstingeniør
of@verdi-analyse.no
482 13 674

NITO

VerdiAnalyse.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sisikveien 4 , 7072 HEIMDAL
Gnr 315 - Bnr 186
5001 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Sisikveien 4 , 7072 HEIMDAL
Gnr 315 - Bnr 186
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en enebolig, oppført i 1958 og tilbygd i 1973 og 1987, som er på 2 etasjer + kjeller og kaldloft.
Grunnmuren består av støpt betong samt lettklinkerblokker og betonghulstein.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.
Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning.
Saltakskonstruksjoner er tekket med skiferstein, profilerte metallplater og asfaltshingel.
Vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Som tilvalg til tilstandsrapporten medfølger det en detaljert rombeskrivelse av overflater og innredninger av hvert enkelt rom.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje:
Flislagt gulv over gulvvarme. Sokkelflis og baderomsplater på vegger.
Panel i himling.
Badet har veggmontert helstøpt servantskål med 1-greps blandebatteri. Speilskap og overlys. Dusjkabinett.

Bad i 2. etasje:
Belegg på gulv over gulvvarme. Baderomsplater på vegger. Plater i himling.
Badet har servant med helstøpt servantskål og 1-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Speilskap og overlys. Badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken:
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Plater i himling.
Kjøkkeninnredning med plane fronter. Benkebeslag med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Laminert benkeplate.
Panelovn.
Skapmontert ventilator over stekesonen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Vinylbelegg på gulv. Malt tapet på vegger. Plater i himling.
Innredning: Håndvask Speil og overlys. Gulvmontert toalett.
Panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmtvannsbereder.
Varmepumpe (luft til luft).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

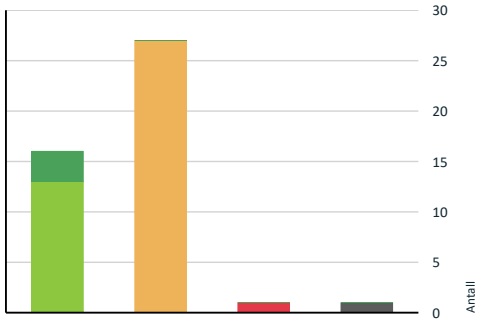
Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
1. etasje:
- Badet er litt utvidet mot soverommet.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Ved arbeid som ikke er utført av faglærte håndverkere, kan det forekomme løsninger eller utførelser som avviker fra det som normalt forventes etter fagmessig standard. Slike avvik er ikke nødvendigvis i strid med funksjonskrav, men de kan skille seg fra utførelse gjort av profesjonelle. Dette gjelder særlig detaljer, overganger og teknisk utførelse som kan fremstå visuelt ujevnt eller utypisk for håndverksmessig arbeid.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme skjulte avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overflatisk inspeks

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommets kritiske bygningsdeler som sluk og tettesikt har passert forventet levetid.
Baderomsplater glipper i skjøter og innvendige hjørner er utført med lister i tre, innfestet med spiekr, noe som ikke er tilfredsstillende tett.
Sluket har passert forventet levetid, videre registreres rustangrep på skruer i klemring.
Det er naturlig ventilering, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til luft-utskifting på våtrom, videre er det ikke etablert løsning for tilluftsventilering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon - Tilbygg Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Sisikveien 4 , 7072 HEIMDAL
Gnr 315 - Bnr 186
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Taktekking - Garasje Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Taktekking - Tilbygg Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke etablert heldekkende pipebeslag på skorstein over tak. Løsningen fremstår noe utsatt for fuktvandring og lekkasjer. (se punkt pipe/ildsted).

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ved kontroll i underkant av kledningen registreres det svært begrenset lufting av kledningen. Lite lufting bak kledningen kan medføre økt slitasje samt økt risiko for råteskader, da fuktighet bak kledningen har svært begrenset mulighet til å tørke ut. Mtp. datidens byggeskikk er det ikke uvanlig at konstruksjonen er oppført med lite lufting. Det registreres stedvis avflassing av maling og enkelte sprekker i kledningsbord.

Utvendig > Takkonstruksjon - Hoveddel Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er svært begrenset lufting av kaldloftet ved at isolasjon er plassert helt ut i takutstikk som sperrer for luftespalter. Dette medfører økt risiko for sopp/råte og fuktskader på kaldloftet.
Det registreres stedvise fuktskjolder på undersiden av taktro og sperrer, særlig i område rundt pipe-gjennomføring. Ved fuktmåling ble det ikke registrert unormale fuktverdier, men det gjøres oppmerksom på at tekking og undertak har oppnådd høy alder - noe som tilsier at det ikke kan utelukkes akutte lekkasjer/inndriv av fukt.

Utvendig > Vinduer/balkongdør Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres værslitte overflater på utvendige sider av enkelte vinduer. Videre registrere stedvise fuktmerker i nedkant av innvendige karmer, noe som tyder på kondensering på innvendige glass. Mtp. oppbygning og oppnådd alder bør det påregnes redusert funksjon i form av økt varmetap og redusert tetthets-evne. Vinduet med farget enkeltglass i soverommet i 1. etasje og koblet vindu i badet i 1. etasje har sprekker i glass.

Utvendig > Terrasse Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er under dagens minimumskrav på 100 cm samt åpninger i rekkverket er over dagens krav som er 2,5 cm for liggende utførelse.

Utvendig > Balkong Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er under dagens minimumskrav på 100 cm.
Tettesjikt har oppnådd høy alder og vil har økende risiko for akutte lekkasjer.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det mangler håndløper på vegger i betongtrappen ned til kjelleren.
Åpninger i rekkverket til trappen foran inngangspartiet er over dagens krav, som er 10 cm.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor radonmålinger ikke er foretatt/tilstrekkelig dokumentert. Dette gjelder selv om det ikke var krav ved byggeår.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det registreres fuktvandring/svetting på pipevanger på kaldloftet. Årsak er ukjent men sannsynligvis en kombinasjon av høy alder og svekkede fuger samt manglende heldekkende pipebeslag på utvendig side over taket.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Boligen er oppført uten fuktsperre mot grunn mtp datidens byggeskikk, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulvet. Ved fuktsøk på betonggulv og nedre del av yttervegger, registreres forhøyede fuktindikasjoner samt saltutslag enkelte steder som følge av manglende fuktsperre mot grunn.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Det elektriske anlegget er av varierende eldre dato/fra byggeår. Sikringsskapet, som er plassert i gangen i 2. etasje, inneholder skrusikringer, automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse. Eier har ikke bebodd boligen og har lite kjennskap til anlegget.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres sprekkdannelser i ringmuren mot baksiden av garasjen på baksiden, videre er det sprekkdannelser på betonggulvet. Årsak er ukjent men kan skyldes bevegelser i masser mot bratt skråning på baksiden.
Det registreres stedvis avflassing av maling og løs murpuss på utvendig side av grunnmurer.

Tomteforhold > Utvendige vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Baderomsplater er av eldre type hvor det ikke var vanlig å benytte bunnskinner i underkant av platene. Det er etablert elastisk fugemasse mellom nedkant av plater og sokkelflis. Da det ikke er benyttet bunnskinner vil platene være mer utsatt for fuktopptrekk ved direkte vannpåkjenning.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Gulvet er tilnærmet flatt. Dette medfører økt risiko for over-renning i tilstøtende rom ved en eventuell vannlekkasje.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Ventilasjon Gå til side

Sisikveien 4 , 7072 HEIMDAL
Gnr 315 - Bnr 186
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Basert på høy alder og avvik tilknyttet tetthet i rommets våte soner kan ikke skjulte skader utelukkes.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen over hoveddelen av boligen består av skiferstein fra byggeår.
Undertak fra byggeår som er av ukjent type da undertaket er skjult, uten mulighet for kontroll.
Tekkingen er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Taktekking - Garasje

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av asfaltshingel fra 1987.
Tekkingen er besiktiget fra bakkenivå pga. manglende forsvarlig adkomstmulighet til taket.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sisikveien 4 , 7072 HEIMDAL
Gnr 315 - Bnr 186
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 Taktekking - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av profilerte metallplater fra 1978.
Tekkingen er besiktiget fra bakkenivå pga. manglende forsvarlig adkomstmulighet til taket.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1978 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av lakkert/galvanisert/malt metall/plast av varierende eldre dato. Det er takrenner med nedløp og luftehatter. Det er etablert fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier i 2025.

Siden utvendige beslag kun er besiktiget fra bakkenivå, er vurderingen noe begrenset av dette, særlig for beslag over tak.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke etablert heldekkende pipebeslag på skorstein over tak. Løsningen fremstår noe utsatt for fuktvandring og lekkasjer. (se punkt pipe/ildsted).

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Etablering av heldekkende pipebeslag og utskifting av beslag anbefales utført i samme omgang som oppgradering av taktekkingen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene.
Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning av varierende eldre dato.
Det er ikke kjent når fasader sist ble overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ved kontroll i underkant av kledningen registreres det svært begrenset lufting av kledningen. Lite lufting bak kledningen kan medføre økt slitasje samt økt risiko for råteskader, da fuktighet bak kledningen har svært begrenset mulighet til å tørke ut. Mtp. datidens byggeskikk er det ikke uvanlig at konstruksjonen er oppført med lite lufting. Det registreres stedvis avflassing av maling og enkelte sprekker i kledningsbord.

Konsekvens/tiltak
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Ingen strakstiltak er nødvendig da det ikke er registrert vesentlige avvik som følge av lite lufting. Økt intervall for vedlikehold og lokale utskiftninger av kledningsbord bør påregnes som følge av oppbygning og høy alder.

En helhetlig oppgradering av fasader inkludert etterisolering, ny vindtetting, ny utlekting og ny trekledning anbefales vurdert hvis det utføres vesentlige oppgraderinger på innvendige sider av veggene.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon - Hoveddel

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har sal-taks form og er oppbygd som en plassbygd sperrekonstruksjon med taktro fra byggeår. Kaldloftet er besiktiget via loftsluke. Det er etablert gangbart gulv på kaldloftet.

Ved fuktmåling i områder med eldre tørre fuktskjolder, ble det ikke registrert unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er svært begrenset lufting av kaldloftet ved at isolasjon er plassert helt ut i takutstikk som sperrer for luftespalter. Dette medfører økt risiko for sopp/råte og fuktskader på kaldloftet.
Det registreres stedvise fuktskjolder på undersiden av taktro og sperrer, særlig i område rundt pipe-gjennomføring. Ved fuktmåling ble det ikke registrert unormale fuktverdier, men det gjøres oppmerksom på at tekking og undertak har oppnådd høy alder - noe som tilsier at det ikke kan utelukkes akutte lekkasjer/inndriv av fukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må utføres tiltak for å forbedre ventileringen av kaldloftet, som ventiler i gavlvegger samt flytting av isolasjon i luftespalter slik at disse er åpne med god luft-gjennomstrømning.
Jevnlig tilsyn av kaldloftet anbefales, særlig i tiden frem mot utskifting av taktekking.



Fuktmåling i område med fuktskjolder, uten å registrere unormale fuktverdier.

TG 1 Takkonstruksjon - Garasje

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket over garasjen har sal-taks form og er oppbygd som en uisolert sperrekonstruksjon med taktro fra ca. 1987. Takoverbygg mellom garasje og inngangsparti er lukket og kledd, uten mulighet for kontroll. Ved visuell kontroll fra bakkenivå ble det ikke registrert unormale forhold, men det gjøres oppmerksom på at tekkingen har oppnådd høy alder, noe som øker risikoen for akutte lekkasjer. Jevnlig tilsyn anbefales.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier



TG IU Takkonstruksjon - Tilbygg

Sisikveien 4 , 7072 HEIMDAL
Gnr 315 - Bnr 186
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen over tilbygget har sal-taks form og er oppført som en lukket sperrekonstruksjon fra 1978. Hele konstruksjonen er innkledd/gjenbygget, noe som gjør direkte inspeksjon og vurdering av tilstand umulig. Vurderingen baseres derfor kun på alder, samt visuelle observasjoner fra underliggende etasje. Skjulte konstruksjoner kan ha skader eller slitasje som ikke er mulig å avdekke uten destruktive inngrep.

Årstall: 1978 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer/balkongdør

Boligen har vinduer/balkongdør med karmer/rammer i tre med fabrikkmalt utførelse og 2-lags glass, som i all hovedsak er datert 1976, 1979 samt koblede vinduer i kjelleren av eldre ukjent dato/fra byggeår. Vindu i soverommet i 1. etasje har farget enkeltglass i blyinnsats fra 1978. Vindu i kjøkkenet er datert 2013. Balkongdøren i stuen er datert 2020. Vinduet i soverom 2 i 2. etasje er datert 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres værslitte overflater på utvendige sider av enkelte vinduer. Videre registrere stedvise fuktmerker i nedkant av innvendige karmer, noe som tyder på kondensering på innvendige glass. Mtp. oppbygning og oppnådd alder bør det påregnes redusert funksjon i form av økt varmetap og redusert tetthets-evne. Vinduet med farget enkeltglass i soverommet i 1. etasje og koblet vindu i badet i 1. etasje har sprekker i glass.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av eldre vinduer og balkongdør anbefales fremfor videre vedlikehold/lokale utbedringer.

TG 1 Ytterdører

Ytterdøren til boligen har glatt flate og profilert dørblad i fabrikkmalt utførelse med 2-lags glass og er datert 2013.
Ytterdøren til sportsboden har profilert dørblad i lakkert utførelse og er fra 1978.

TG 2 Terrasse

Terrasse med adkomst fra stuen er oppført som en trekonstruksjon, bygget av eier i ca. 1992. Gulvoverflaten er belagt med terrassebord som ble skiftet av eier i 2016. Underliggende konstruksjon, inkludert bjelkelag, fundamentering og eventuell fuktsikring, har svært begrenset mulighet for kontroll, da disse er skjult under terrassebordene og vender mot bratt skråning i front. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er under dagens minimumskrav på 100 cm samt åpninger i rekkverket er over dagens krav som er 2,5 cm for liggende utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverket anbefales utbedret av sikkerhetsmessige hensyn.

TG 2 Balkong

Balkong med adkomst fra gangen i 2. etasje er oppført som en trekonstruksjon fra byggeår som er oppgradert med nytt tettesjikt av glassfiber i regi av eier på ukjent tidspunkt. Det er glassfiberdekke på gulv. Rekkverket består av tre og er kledd med liggende trekledning på begge sider. Avrenning fra gulv via sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er under dagens minimumskrav på 100 cm.
Tettesjikt har oppnådd høy alder og vil har økende risiko for akutte lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp med malte overflater og steinheller i trappetrinn foran inngangspartiet er fra byggeår.
Utvendig betongtrapp ned til kjelleren er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler håndløper på vegger i betongtrappen ned til kjelleren.
Åpninger i rekkverket til trappen foran inngangspartiet er over dagens krav, som er 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav om etablering av håndløpere på vegger opp til dagens krav i trappeløpet ned til kjelleren, men det anbefales etablert av sikkerhetsmessige hensyn.
Det er ikke krav om utbedring av store åpninger opp til dagens krav på rekkverket i trappen foran inngangspartiet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er av varierende alder.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik. Det registreres manglende feielister på laminatgulvet i 1. etasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt gulv mot grunn. Etasjeskillere av trebjelkelag over grunnmur. Nivellering av etasjeskiller er utført i stue og kjøkken med registrerte høydeforskjeller innenfor toleransekrav (+/- 5 mm ved måling av hele rom).

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor radonmålinger ikke er foretatt/tilstrekkelig dokumentert. Dette gjelder selv om det ikke var krav ved byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få TG 0/1 må det utføres radonmåling. Det vil ikke være krav om radonmåling med mindre boligen/deler av boligen skal leies ut.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår. Sotluke er plassert i kjelleren.
Det er tilkoblet en vedovn/kamin fra byggeår i stuen i 1. etasje, en vedovn av eldre ukjent dato/fra byggeår i soverom 2 i 2. etasje samt en vedovn av eldre ukjent dato/fra byggeår i vaskekjelleren.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det registreres fuktvandring/svetting på pipevanger på kaldloftet. Årsak er ukjent men sannsynligvis en kombinasjon av høy alder og svekkede fuger samt manglende heldekkende pipebeslag på utvendig side over taket.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sisikveien 4 , 7072 HEIMDAL
Gnr 315 - Bnr 186
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rehabilitering av pipeløp nærmer seg. Det er ikke opplyst at det foreligger pålegg om fyringsforbud eller at tiltak må utføres, men vær obs på at det kan komme for eldre piper. Pipen er derfor i hovedsak funksjonell, men alder tilsier at store deler av forventet brukstid er oppbrukt. Naturlig aldring kan over tid føre til svekkede fuger, økt risiko for sprekker, forvitring av murverk og redusert sikkerhet ved bruk. For å ivareta funksjon, sikkerhet og forskriftsmessige krav anbefales jevnlig oppfølging av pipens tilstand, herunder kontroll av murverk og beslag, samt vurdering av rehabilitering ved videre aldring eller ved påviste skader. Feiervesenets tilsyn og anbefalinger bør følges opp.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er uinnredet og består av bodareal med naturlig ventilasjon via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger.
Vegger og gulv har fritt eksponerte murflater.
Hulltaking er ikke utført da det ikke er fysisk mulig i åpne murkonstruksjoner. Fuktsøk er gjennomført på både fritt eksponerte murvegger og betonggulv.
Konstruksjoner under terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser med økt risiko for fuktopptrekk og kondens bak utforede vegger og under oppforede gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Boligen er oppført uten fuktsperre mot grunn mtp datidens byggeskikk, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulvet. Ved fuktsøk på betonggulv og nedre del av yttervegger, registreres forhøyede fuktindikasjoner samt saltutslag enkelte steder som følge av manglende fuktsperre mot grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vurderes ikke som behov for strakstiltak så lenge rommene har åpne murkonstruksjoner mot terreng og dagens bruk opprettholdes. Naturlig ventilasjon via ventiler og åpningsvinduer er brukerstyrt og bør benyttes aktivt gjennom hele året for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning. I perioder med høy luftfuktighet kan det være hensiktsmessig å supplere med mekanisk ventilasjon eller avfukter for å redusere risiko for fuktrelaterte skader.

Det anbefales å etablere fuktsikringstiltak for å redusere eller hindre fuktinntrenging fra grunnen. Dette kan omfatte innvendig eller utvendig fuktsperre, drenering, kapillærbrytende sjikt under gulv, samt eventuelt påføring av diffusjonsåpen fuktsikring på vegger. Det bør også vurderes mekanisk ventilasjon for å sikre god luftutskifting og redusere fuktbelastning i rommet.

Manglende fuktsikring fører til vedvarende kapillært oppsug av fukt i gulv og vegger, som over tid kan gi skader på materialer, redusert innemiljø og økt risiko for mugg- og råtevekst. Ved bruk av rommet til oppbevaring eller opphold vil det kunne oppstå sekundærskader på innredning eller løsøre.
Tilstanden gir grunnlag for tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3), avhengig av omfang og fuktnivå.



Fuktsøk på nedre del av murvegg i bod, hvor det registreres forhøyede fuktindikasjoner.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre er fra byggeår.
Trappen mellom 1.- og 2. etasje har malte overflater og malte trappetrinn.
Trappen mellom kjeller og 1. etasje har trappevanger og trappetrinn i lakkert utførelse.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med glatte flater i lakkert utførelse, er av varierende eldre dato.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppusset i regi av eier i ca. år 2000.
Ingen dokumentasjon for utførelse av skjulte bygningsdeler eller om arbeider er utført av innleide håndverkere foreligger.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er sokkelflis og baderomsplater på vegger. Himlingen er kledd med panel.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Baderomsplater er av eldre type hvor det ikke var vanlig å benytte bunnskinner i underkant av platene. Det er etablert elastisk fugemasse mellom nedkant av plater og sokkelflis. Da det ikke er benyttet bunnskinner vil platene være mer utsatt for fuktopptrekk ved direkte vannpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Videre bruk av dusjkabinett anbefales frem mot neste oppgradering av rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 5 mm.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sisikveien 4 , 7072 HEIMDAL
Gnr 315 - Bnr 186
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Gulvet er tilnærmet flatt. Dette medfører økt risiko for over-renning i tilstøtende rom ved en eventuell vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig. Det må benyttes videre bruk av lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak frem til en renovering av rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk av eldre ukjent dato i gulvet i dusjsonen. Membran/mansjett med udokumentert utførelse, er klemt til sluket med klemring.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner/tettesjikt er varierende basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, noe som da vil resultere i lekkasjer i tilleggende konstruksjoner. Det anbefales derfor videre bruk av lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen direkte på rommets overflater. Slukene må også inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har veggmontert helstøpt servantskål med 1-greps blandebatteri. Speilskap og overlys. Dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, og tilluftsspalte under dørbladet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i tilliggende konstruksjon (vegger) er ikke foretatt da rommet har synlig tettesjikt på vegger. I stede for hulltaking er det utført visuelle kontroller av skjøter, overganger og overflater, samt fuktsøk ved vannførende installasjoner, gjennomføringer og på fuktutsatte områder i våtrommet. Det ble ikke påvist unormale forhold og hulltaking er derfor unnlatt.

Tilstandsrapport



Fuktsøk på overflate i erfaringsmessig utsatt område, uten å registrere unormale fuktindikasjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet ble oppusset i regi av eier i en gang på 1980-tallet.
Ingen dokumentasjon for utførelse av skjulte bygningsdeler eller om arbeider er utført av innleide håndverkere foreligger.
Det er belegg på gulv over gulvvarme. Baderomsplater på vegger. Plater i himling.
Badet har servant med helstøpt servantskål og 1-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Speilskap og overlys. Badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.
Plastsluk av eldre ukjent dato.
Naturlig ventilering.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommets kritiske bygningsdeler som sluk og tettesikt har passert forventet levetid.
Baderomsplater glipper i skjøter og innvendige hjørner er utført med lister i tre, innfestet med spiekr, noe som ikke er tilfredsstillende tett.
Sluket har passert forventet levetid, videre registreres rustangrep på skruer i klemring.
Det er naturlig ventilering, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til luft-utskifting på våtrom, videre er det ikke etablert løsning for tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Videre bruk av badekar med kontrollert avrenning i sluk må benyttes til badet pusses opp for å unngå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. En helhetlig oppgradering av rommet anbefales basert på høy alder og påviste avvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist andre avvik i våte soner i våtrommet. Det ble i stedet utført videre undersøkelser mtp. symptomer til fuktskader i erfaringsmessige utsatte områder uten at dette ble registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sisikveien 4 , 7072 HEIMDAL
Gnr 315 - Bnr 186
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Basert på høy alder og avvik tilknyttet tetthet i rommets våte soner kan ikke skjulte skader utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av tilstøtende konstruksjoner anbefales når badet pusses opp.



Fuktsøk på overflate i erfaringsmessig utsatt område, uten å registrere unormale fuktindikasjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av eldre ukjent dato/fra byggeår.
Det er laminat på gulv. Malte slette veggflater. Plater i himling.
Kjøkkeninnredning med plane fronter. Benkebeslag med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Laminert benkeplate. Panelovn.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Skapmontert ventilator over stekesonen med avtrekk via lufteløp i skorstein.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er av ukjent dato og har blitt oppgradert med nytt vinylbelegg på gulv og nytt gulvmontert toalett i nyere tid.
Det er vinylbelegg på gulv. Malt tapet på vegger. Plater i himling.
Innredning: Håndvask Speil og overlys. Gulvmontert toalett. Panelovn.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Ventilasjon

Toalettrommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobber av eldre ukjent dato/fra byggeår.
Hovedvanninntak, vannmåler og stoppekran er plassert i gangen i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av støpejern fra byggeår og av plast av eldre ukjent dato.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering via åpningsvinduer samt ventiler i vinduskarmer og yttervegger.

TG 2 Varmepumpe

Varmepumpe (luft til luft) er plassert i stuen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i vaskekjelleren.
Tanken er plassert i rom med sluk og har el-tilkobling via stikkontakt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er av varierende eldre dato/fra byggeår. Sikringsskapet, som er plassert i gangen i 2. etasje, inneholder skrusikringer, automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse. Eier har ikke bebodd boligen og har lite kjennskap til anlegget.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sisikveien 4 , 7072 HEIMDAL
Gnr 315 - Bnr 186
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1958 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På bakgrunn av anleggets alder, manglende dokumentasjon samt lite kjennskap rundt elektriske installasjoner anbefales en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Boligen har eldre skrusikringer. Det anbefales jevnlig tilsyn med sikringsskapet, da slike installasjoner over tid kan være utsatt for varmgang. Tegn som misfarging, svidd lukt eller varmeutvikling rundt sikringer bør tas på alvor. Eldre skrusikringer er ofte ikke dimensjonert for dagens strømforbruk og elektriske apparater, og kan utgjøre en sikkerhetsrisiko ved feilbelastning. Det mangler deksler over poler på automatsikringer i sikringsskapet.

Det anbefales å få det elektriske anlegget, herunder skrusikringer, kontrollert av registrert elektroinstallatør. Utskifting til automatsikringer med jordfeilvern bør vurderes for å oppnå økt sikkerhet og tilpasning til dagens bruksmønster.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Boligen har røykvarsler i hver etasje og 6 kg brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig fuktsikring og drenering er i all hovedsak fra byggeår, med unntak av 2 sider av grunnmur ved vaskekjeller og bod 1. Grunnmur er utvendig fuktsikret med påstrykningsmembran av tjære/gudron, typisk for eldre bygninger oppført etter datidens byggeskikk. Løsningen har begrenset levetid og gir normalt svakere beskyttelse mot fukt sammenlignet med dagens fuktsikringsmetoder. Drenering og fuktsikring av grunnmur ligger i all hovedsak under jordbandet og lar seg ikke kontrollere foruten observasjoner som er nærmere beskrevet under punkt 'Rom under terreng' og alder. For full visshet om tilstand må det gjøres nærmere undersøkelser med eksempelvis kamerainspeksjon e.l. noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i støpt betong og lettklinkerblokker i følge byggesak. På innvendige sider er veggene kledd med treullplater og murpuss, med unntak av vegger under tilbygget som består av lettklinkerblokker. Treullplater ble ofte benyttet som en kombinasjon av isolasjons- og pussunderlag. Det bemerkes at treullplater som monteres direkte mot betong kan være utsatt for fuktopptrekk fra muren over tid dersom det ikke er tilstrekkelig fuktsperre på utvendig side.

Ringmur under garasjen er oppført med murte betonghulstein og støpt plate på mark fra 1987.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres sprekkdannelser i ringmuren mot baksiden av garasjen på baksiden, videre er det sprekkdannelser på betonggulvet. Årsak er ukjent men kan skyldes bevegelser i masser mot bratt skråning på baksiden.
Det registreres stedvis avflassing av maling og løs murpuss på utvendig side av grunnmurer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales tiltak for stabilisere masser i området ved sprekkdannelser. Gjennpussing av sprekker anbefales for å unngå forverring som følge av frostsprengning på vinterstid.
Overflatebehandling og økt intervall for vedlikehold av utvendig side av grunnmurer anbefales.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sisikveien 4 , 7072 HEIMDAL
Gnr 315 - Bnr 186
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



Sprekkdannelser i ringmur under garasje.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av murte betongstein mot innkjørsel til nabo ble oppført i ca. 2020. Det er etablert fallsikring i form av rekkverk i tre over støttemuren.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrånende område hvor baksiden har bratt helning fra boligen. Det ble ikke registrert forhold som tilsier at grunnmurer blir utsatt for unødig fuktbelastning.

TG 1 Utvendige avløpsledninger

Utvendig avløpsledninger ble skiftet i 2019 i forbindelse med separering av avløpsrør i følge eier. Private avløpsledninger er tilkoblet offentlig nett. Rørmateriale på utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige rør er ikke tilgjengelig for kontroll, vurdering baseres på alder. Ønskes det videre inspeksjon av ledningsnettet må det utføres med kamerainspeksjon.

TG 2 Utvendige vannledninger

Utvendig vannrør er av eldre ukjent dato/fra byggeår. Private vannrør er tilkoblet offentlig nett. Rørmateriale på utvendige vannrør er ukjent. Utvendige rør er ikke tilgjengelig for kontroll, vurdering baseres på alder. Ønskes det videre inspeksjon av ledningsnettet må det utføres med kamerainspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Utvendige vannledninger ligger under jordbandet og har ingen mulighet for kontroll foruten alder og mottatte opplysninger. For full visshet om tilstand anbefales det å rekvirere en kamerainspeksjon av utvendige ledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

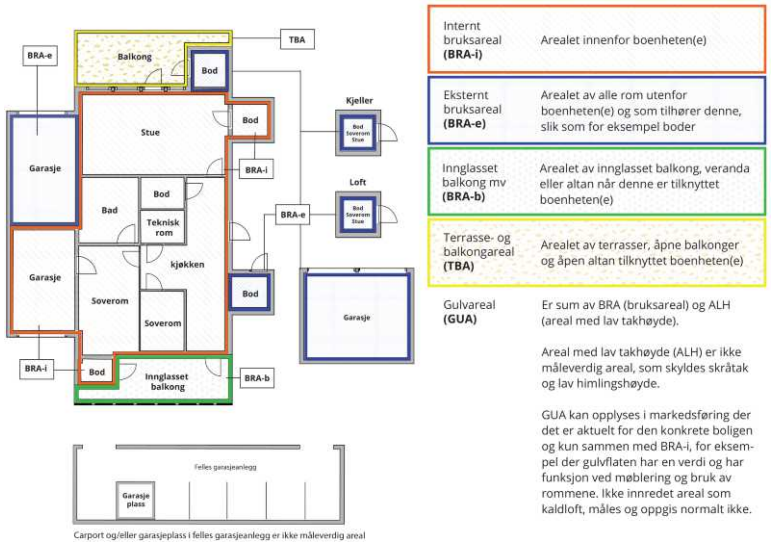
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Sisikveien 4 , 7072 HEIMDAL
Gnr 315 - Bnr 186
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	86			86	
1. etasje	88	43		131	29
2. etasje	57			57	4
SUM	**231**	**43**			**33**
SUM BRA	**274**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, 4 stk. boder, Vaskekjeller, Trapperom		
1. etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad, Toalettrom, Trapperom, Bod	Dobbelt garasje, Sportsbod	
2. etasje	Bad, Gang, 3 stk. soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
1. etasje:
- Badet er litt utvidet mot soverommet.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	162	112

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Ole-Einar Fjeldheim	Takstingeniør
	Tor Jarle Hovin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	315	186		0	1337 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sisikveien 4

Hjemmelshaver
Hovin Ragnhild

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.08.2025	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	21.07.2025	Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	
2	20.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 02.08.2025
Hovin, Tor Jarle

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Tor Jarle Hovin

Boligen

Sisikveien 4
7072 Heimdal

5001-315/186/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

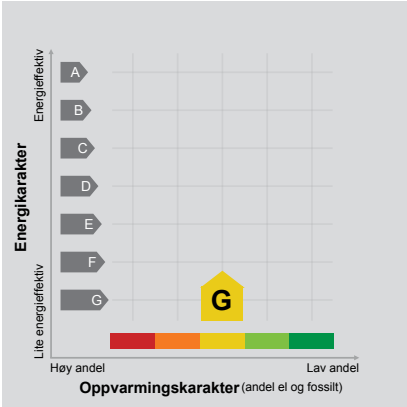
Generelt

1. Tilleggskommentar

Kjenner ikke eiendommen, da vi ikke har bodd på adressen.

ENERGIATTEST

Adresse	Sisikveien 4
Postnummer	7072
Sted	HEIMDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	315
Bruksnummer	186
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182454249
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-157304
Dato	20.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Montere urbryter på motorvarmer
- Termografering og tetthetsprøving
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	231
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 27: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

SISIKVEIEN 4

Nabolaget Store Rosta - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Sivert Thonstads vei Linje 16	**6 min** 0.4 km
Heimdal stasjon Linje R70	**13 min** 1.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**17 min** 11.7 km
Trondheim Værnes	**35 min**

SKOLER

Heimdal Friskole (1-10 kl.) 66 elever, 6 klasser	**17 min** 1.3 km
Rosten skole (1-10 kl.) 414 elever, 31 klasser	**16 min** 1.3 km
Huseby barneskole (1-10 kl.) 510 elever, 47 klasser	**18 min** 1.4 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 7 klasser	**20 min** 1.7 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 457 elever, 29 klasser	**5 min** 2.2 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	**16 min** 1.2 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	**16 min** 1.3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

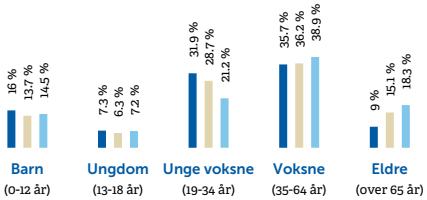
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Store Rosta	898	393
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skuta barnehage (1-5 år) 22 barn	**11 min** 0.9 km
Prima Holding Trondheim	**15 min**
Rognbudalen barnehage (1-5 år) 53 barn	**15 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tiller Post i butikk, PostNord	**11 min** 0.9 km
Bunnpris Heimdal Post i butikk, PostNord	**13 min** 1.1 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 86/100

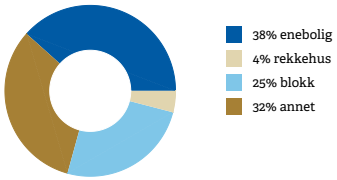
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 83/100

SPORT

Jernbanebyen aktivitetsanlegg - ball...	Ballspill	**6 min** 0.4 km
Fokushallen	Aktivitetshall	**9 min** 0.8 km
Kaliber Gym		**10 min**
Hit Padel Trondheim		**11 min**

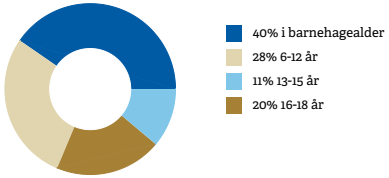
BOLIGMASSE



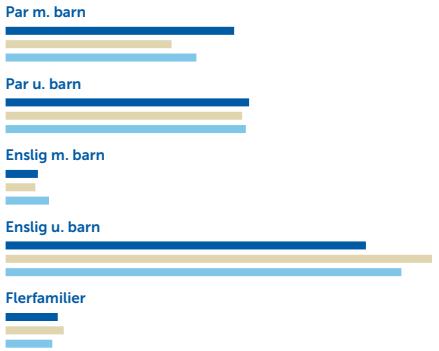
VARER/TJENESTER

StorM Senter	**13 min**
Boots Apotek Tiller	**11 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



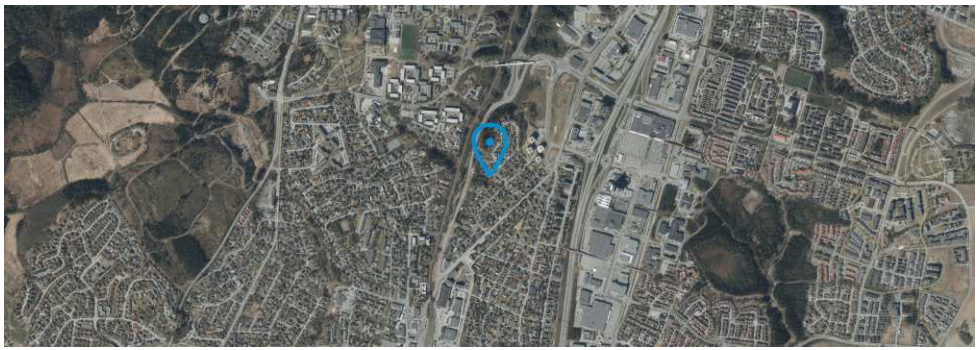
FAMILIESAMMENSETNING

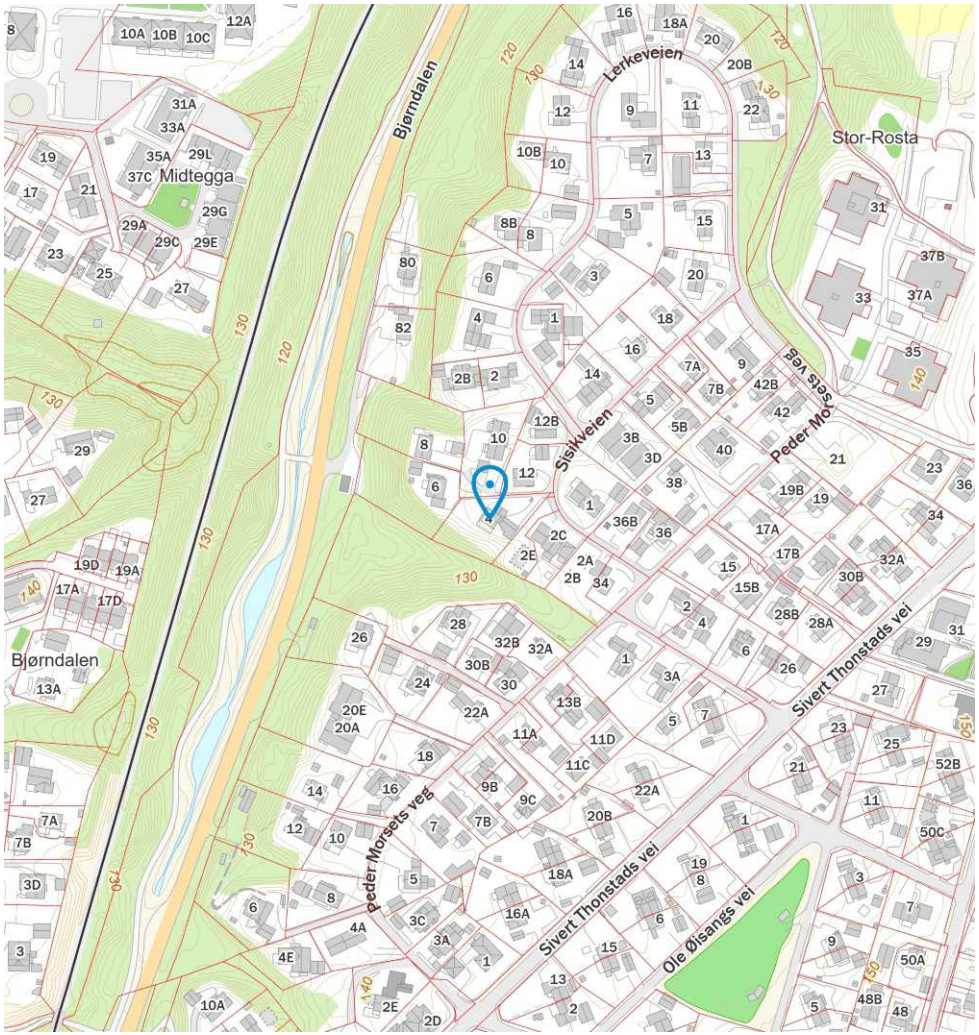


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**64%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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 2025





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 2025

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

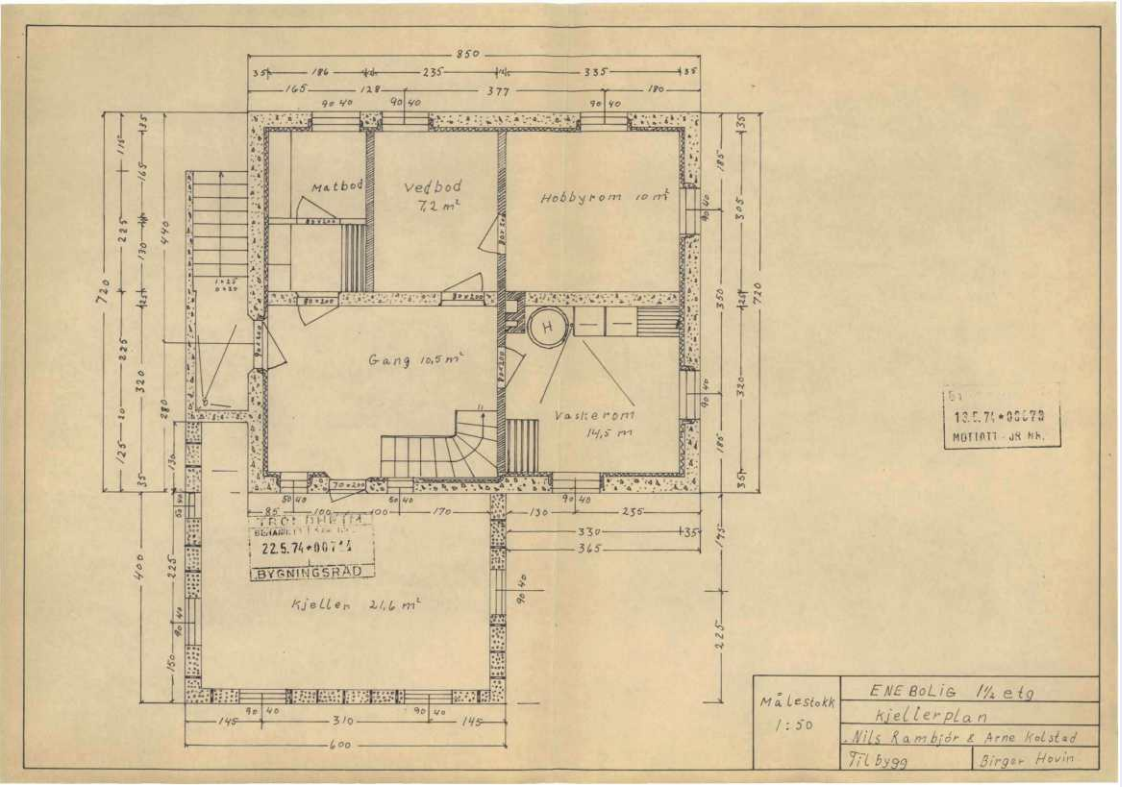
Eiendom:	Gnr: 315	Bnr: 186	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sisikveien 4 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

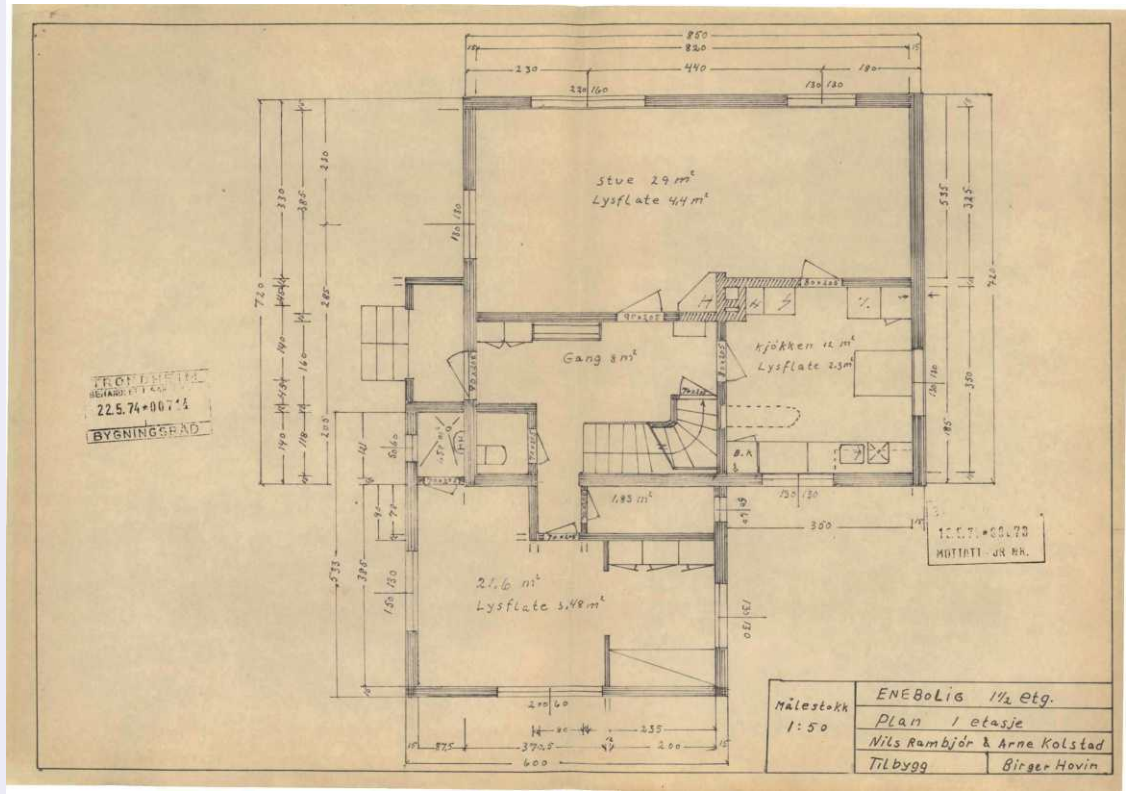
Målestokk
1:1000

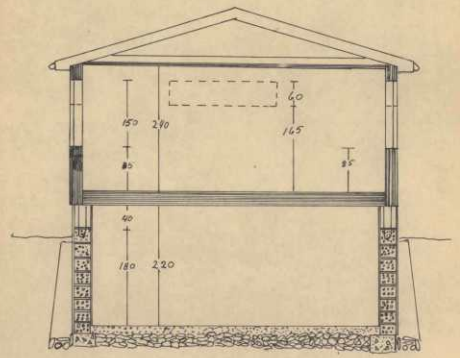


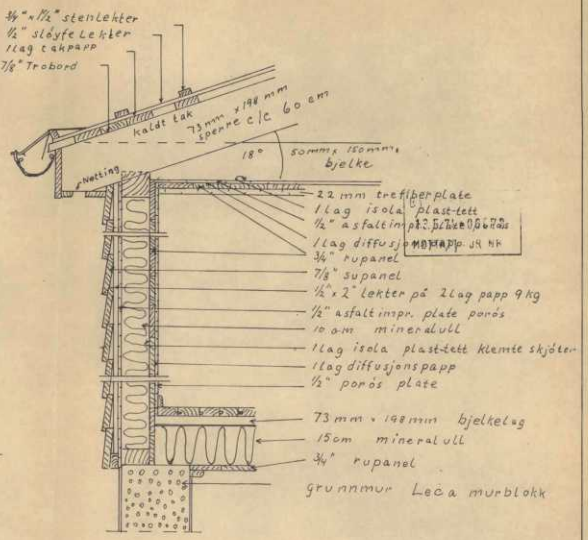
Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Sti
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Eiendomsinfo

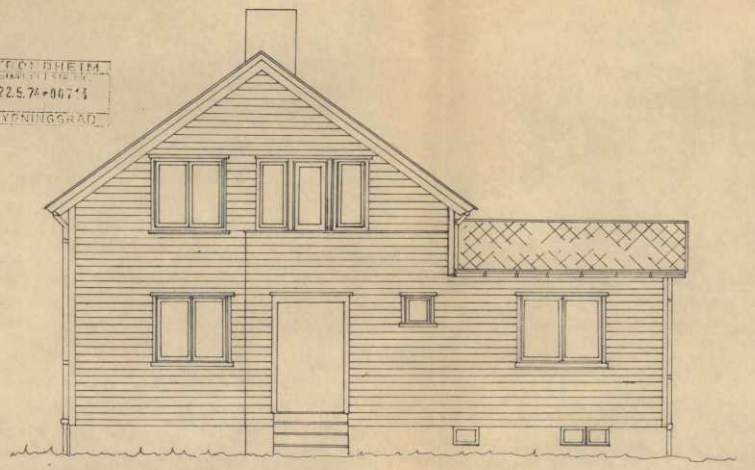

Matbod
Vedbod 7,2 m²
Hobbyrom 10 m²
Gang 10,5 m²
Vaskerom 14,5 m
Kjeller 21,6 m²
BYGNINGSRÅD
22.5.74-007'74
MOTTATT - JR RR.
Målestokk 1:50
ENEBOLIG 1½ etg
kjellerplan
Nils Rambjør & Arne Kolstad
Tilbygg
Birger Hovin


Stue 29 m²
Lysflate 4,4 m²
Gang 8 m²
Kjøkken 11 m²
Lysflate 2,5 m²
1,83 m²
21,6 m²
Lysflate 3,48 m²
BYGNINGSRÅD
22.5.74-007'74
MOTTATT - JR RR.
Målestokk 1:50
ENEBOLIG 1½ etg.
Plan 1 etasje
Nils Rambjør & Arne Kolstad
Tilbygg
Birger Hovin

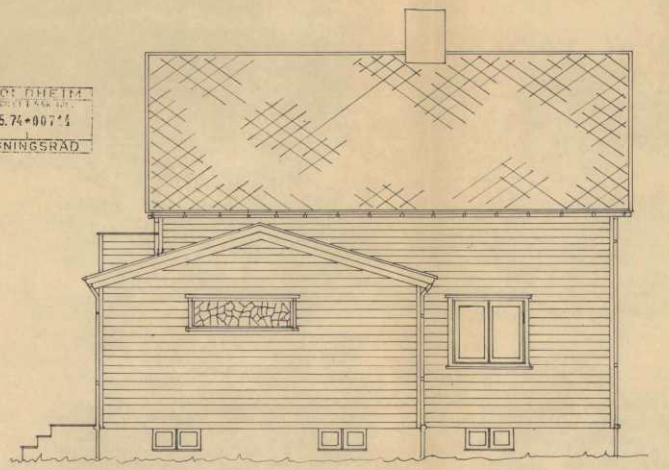




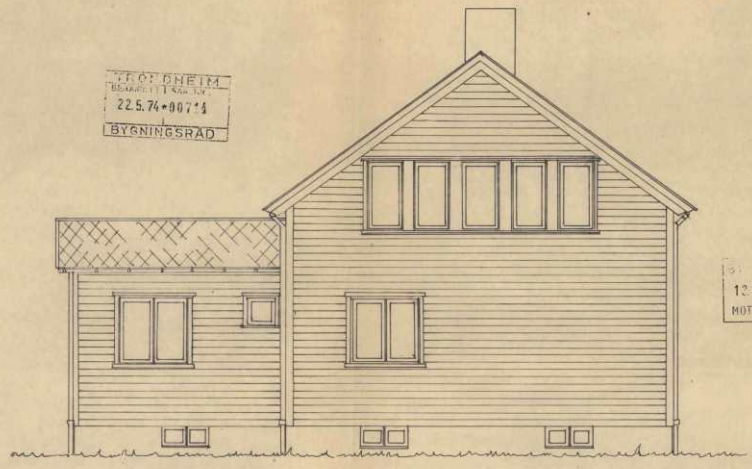
Målestokk 1:50 1:10	Tilbygg 1etg
	Snitt m/detalj
	Birger Hovin



Målestokk 1:50	ENEBOLIG 1½ etg.
	Fasade mot øst
	Nils Rambjør & Arne Kolstad
	Tilbygg | Birger Hovin



Målestokk 1:50	ENEBOLIG 1½ etg.
	Fasade mot nord
	Nils Rambjør & Arne Kolstad
	Tilbygg — Birger Hovin



Målestokk 1:50	ENEBOLIG 1½ etg.
	Fasade mot vest
	Nils Rambjør & Arne Kolstad
	Tilbygg — Birger Hovin

Herr Birger Hovin

Måltrostveien 4,

Heimdal

Deres planer- bygg av garasje.

En skal med dette meddele at Tiller bygningsråd i möte den 15. mai d.å. behandlet Deres planer vedr.ovennevnte og der ble gjort slikt vedtak:

Planen godkjennes.

Tiller bygningsråd, den 16. mai 1963

G .Thønstad
formann

En tör be om at De innbetaler til kommunekassereren,her kr. 25, som bygningsgebyr.

GJENPART
Bygningskontrollen

Herr Birger Hovin,
Sisikveien 4,
7ooo, Trondheim

14.1o.75

74/714, AØ/BL

SISIKVEIEN 4.TILBYGG

Inspeksjon er foretatt 13.1o.75.
Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for tilbygget.
Gjenstående arbeide må være utført innen 15.12. d.å.
Tilbygget er oppført i samsvar med godkjente tegninger datert 22.5.74.

Arne Øren

R 390, bystr. 27.11.97.

BU/300/32895.96

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR ØVRE DEL AV BJØRNDALEN

Dato for siste revisjon av planen: 15.08.97
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 27.11.97
Dato for Bystyrets vedtak: 27.11.97

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Formålet med planen er å fullføre gang- og sykkelveinettet mellom Trondheim og Heimdal gjennom øvre delen av Bjørndalen.

Området reguleres til følgende formål:

-offentlige trafikkområder, herunder:
- område for kjørebane
- område for grøft, snøopplag, skjæring/fylling
- område for gang- og sykkeltrafikk
- område for jernbaneformål
- område for busslomme

- offentlige friområder

- byggeområde for bolig

- fellesområder

§ 1, OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

1.1 I området skal det reserveres areal for de trafikkanlegg som er nevnt under offentlige trafikkområder; område for kjørebane, grøft, snøopplag, skjæring/fylling, gang- og sykkeltrafikk, busslommer og jernbaneformål.

1.2 Jernbanearealene skal gi mulighet for etablering av tospors jernbanetrasè.

§ 2, OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

2.1 Innenfor friområdene skal det ikke oppføres bebyggelse.

2.2 Det tillates eventuelt oppføring av støyskjerming i friområdet.

2.3 Det skal legges vekt på å bevare et grønt preg i dalen. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart, dersom ikke dette på en uforsvarlig måte hindrer gjennomføring av trafikkanleggene og støyskjermingen i planen.

§ 3. OMRÅDE FOR BEBYGGELSE

3.1 I område A kan det ikke oppføres ny boligbebyggelse.

3.2 I de øvrige boligområdene kan det etableres ny boligbebyggelse i inntil 2 etasjer. Tomteutnyttelsen på den enkelte tomt kan ikke overstige 30 %.

3.3 Nye boliger skal beskyttes mot støy fra biltrafikken i henhold til departementets krav.. Det kan oppføres støyskerm, støyvoll eller gjennomføres fasadetiltak, avhengig av stedlige forutsetninger, støymålinger og beboernes behov.

3.4 Den del av boligområdet som ligger nedenfor støyskjermene og nærmere hovedvegen enn 15 meter, skal bevare et grønt preg med trær og annen vegetasjon. Det er ikke tillat å fjerne vegetasjon uten at det skjer som et ledd i en fornyelse av denne.

§ 4, FELLESOMRÅDER

4.1 Felles adkomst F1 skal være felles for eiendommene med gårdsnummer 315 og bruksnummer 291 og 292.

§ 5, ANDRE BESTEMMELSER

5.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan tillates av Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og vedtekter gitt i medhold av den.

5.2 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngåes privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

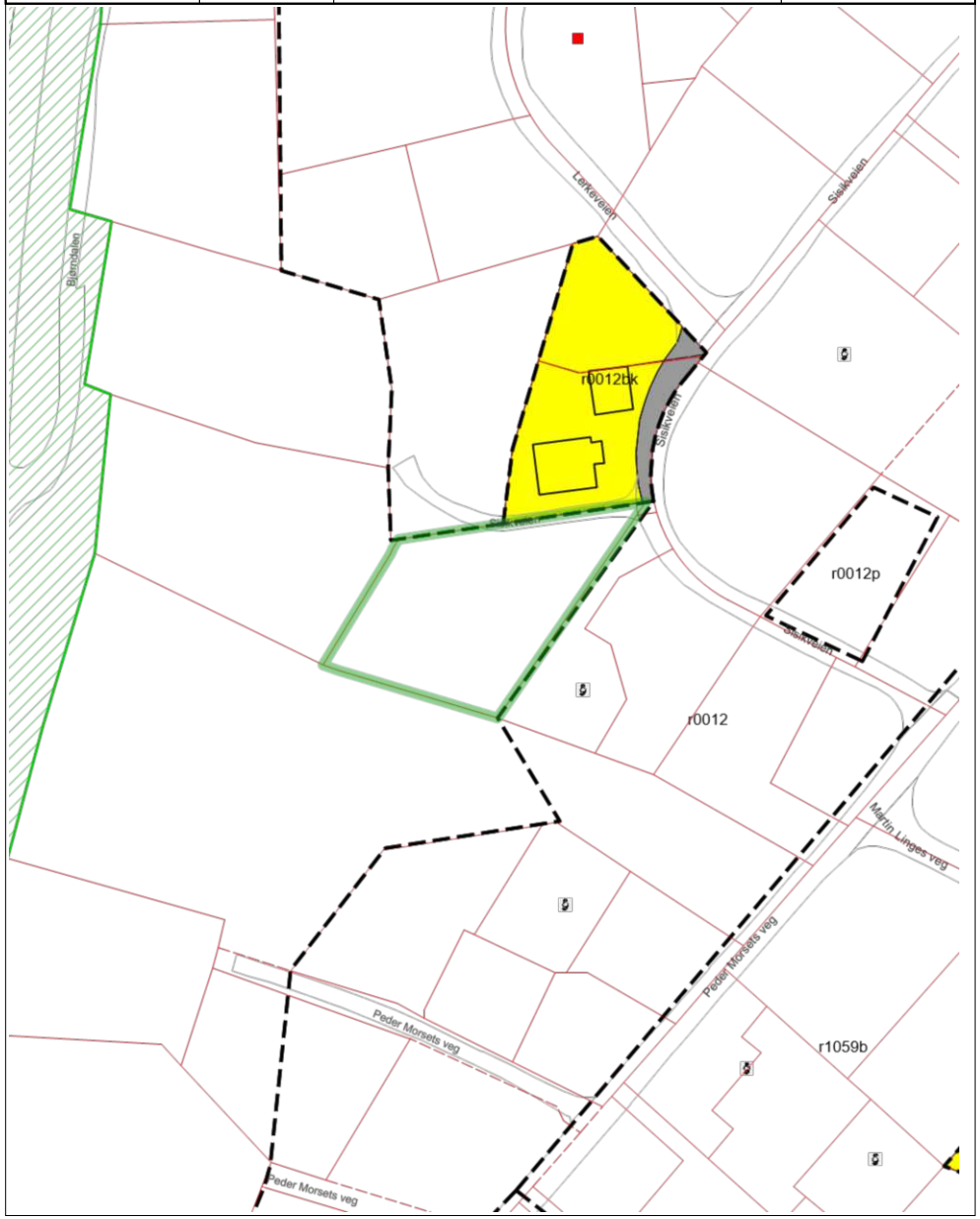
Trondheim bystyres møte
27.11.1997, sak B nr. 142/1997
Liv Sandven Rødland
ordfører
formannskapssekretær

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 315	Bnr: 186	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sisikveien 4 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Bolig
- Kjøreveg
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Kjøreveg
- Fortau

REGISTRERT
27 09 91
TRONDHEIM BYFOG
17207

Erklæring

Eierne av gnr. 315 bnr.186,245 og 265 gir følgende erklæring:

Senterlinja for den private adkomstvei fra Sisikveien til grensa for gnr. 315 bnr. 207, skal gå langs grensa mellom gnr. 315 bnr.186 mot gnr. 315 bnr. 245 og 265.

Veiens bredde skal være 3 m med 1,5 m på hver side av grensa og er til bruk for gnr. 315 bnr. 186,207,208 og 265.

Birger Florin
eier av gnr. 315 bnr. 186

Svend Eriksen
eier av gnr.315 bnr. 245

[illegible]
eier av gnr. 315 bnr. 265

TRONDHEIM KOMMUNE
Bygge- og eiendomskontoret

Doknr 17207 Tinglyst 27.09.1991 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 859 a.
ENERETT: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
10-57.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dagbok nr 380319 58
Strinda og Selbu sorenskriverembede
6/6

Skylddelingsforretning

Tirs dag, den 20/5 1958 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Rosten g.-nr. 49 br.-nr. 1 av skyld mark 4.38 79 i Tiller herred. Forretningen er forlangt av Harald L. Hansen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Samtlige.

Ved forretningen møtte:[3]) Harald L. Hansen.

Mennene valte til formann Gj. Thonstad.

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5]) Regulert strök.

Utgangspunkt senterlinje i Måltrostveien i nordvestre grensehjörne av eiendommen Vona 49/166.

Parsellens östgrense följer fra dette punkt grenselinjen mot Vona i 51.9 meter til grenselinjen mot

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnboksbiemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

[5]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

parsellen Stordalen 49/149.

Sydgrensen følger så Stordalens grense vestover først i 31.8 meter til et svakt brekk og videre langs samme grense i 3.2 meter. Samlet lengde av sydgrensen er 35 meter.

Vestgrensen vinkler her under noe spiss vinkel mot nord og går i en lengde av 25.3 meter opp på bakkekammen.

Nordgrensen vinkler så i stump vinkel mot öst og går i en lengde av 47.8 meter til senterlinje for Måltrostveien i kurven, følger så veiens kurve östover i 2.3 meter tilbake til utgangspunktet.

Grenselinjene er rette unntatt sydgrensen som har et svakt brekk og kurven i veien.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei
2. Få hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Nei
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei
6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821? Nei

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 4.78

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar. Regulert strök.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Horn

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Gj. Thonstad skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Gj. Thonstad S. Skjegstad Arne Berg

1) Det som ikke passer strykes over.
2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

..... den ..... 19....

formann. sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den ..... 19....

formann.

fylkeslandbruksjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 49 b.nr. 186.

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Hjmpelmaler kr. 40.-

Dagbok nr. 5216 1958
Strinda og Selbu sorenskriverembete
2/8

S k j ö t e.

Underskrevne Harald L. Hansen, født 28/8-1917, selger, skjöter og overdrar herved til Birger Hovin, født 23/1-1931, byggetomten

H o v t u n, gnr. 49, bnr. 186, av skm. 0,01

i Tiller herred.

Eiendommen er solgt på følgende

v i l k å r :

1/ Kjöpesummen er kr. 3.688,00.- tre tusen seks hundrede og otti otte kroner - som er avgjort på omforenet måte.

2/ Kjöperen skal av den solgte eiendom uten vederlag avgi vegrett til byggetomter beliggende vest for eiendommen på selgerens eiendom Rosten, gnr. 49, bnr. 1 i Tiller. Vegen skal gå langs den solgte eiendoms nordvestre grense til nevnte tomter fra offentlig veg eller gate. Vegens bredde er 2,50 m. Selgeren har også rett til å legge vassledning langs denne veg over den solgte eiendom frem til byggetomtene.

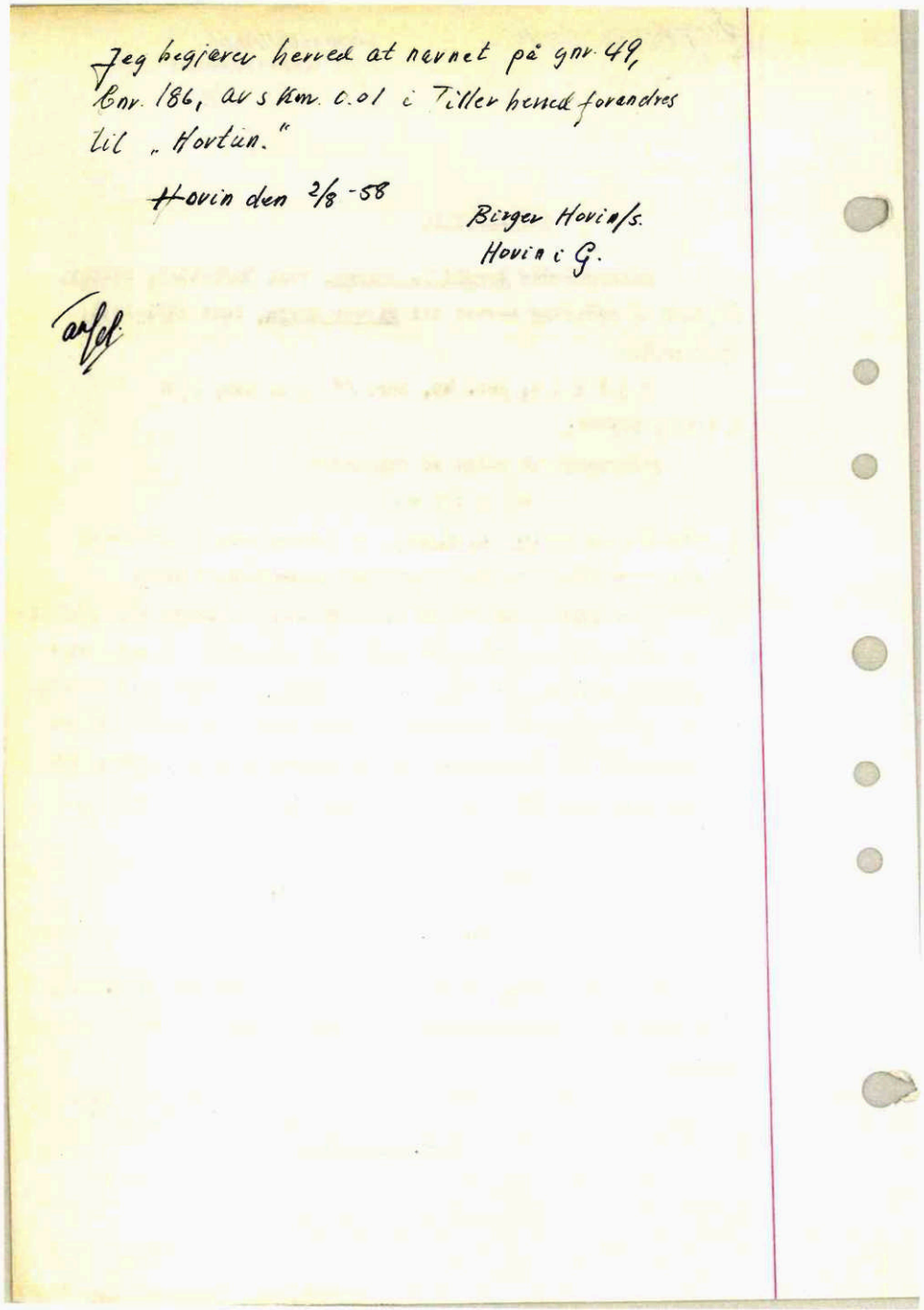
Heimdal den 10. juli 1958.

Harald L. Hansen

Underskrevne erklærer herved at Harald L. Hansen egenhendig i mitt nærvær har underskrevet dette skjöte. Han er over 21 år og ugift.

Klæbu og Tiller lensmannskontor, 10. juli 1958.

Ingv. Asphaug



Jeg begjærer herved at nevnet på gnr. 49, bnr. 186, av s.km. 0.01 i Tiller herved forandres til „Hovtun."

Hovin den 2/8-58

Birger Hovin s/s.
Hovin i G.

Godkj.

Rettsforlik i sak 20-048916TVI-STRO til signering

Dette dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- JANNIKE LUND, signert 10.06.2020 med ID-Porten: BankID Mobil
- LENA FAGERVOLD, signert 10.06.2020 med ID-Porten: BankID
- VICTOR KENE EKPETE, signert 10.06.2020 med ID-Porten: BankID

Dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signeringen
- Originaldokumentet med signaturdetaljer på hver side
- Digitalt integrerte signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med en signaturtjeneste fra Posten Norge AS. Posten garanterer dermed for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturen er gyldig

Hvis du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

SØR-TRØNDELAG TINGRETT

RETTSMEKLINGSPROTOKOLL

Den 9. juni 2020 i Sør-Trøndelag tingrett, ble det for lukkede dører holdt møte etter reglene om rettsmekling.

Saksnr.: 20-048916TVI-STRO

Rettsmekler:

Rettsmekler Lena Fagervold

Saken gjelder: Krav om erstatning og fjerning av støttemur

Ragnhild Hovin	Advokat Mads Midelfart
mot	
Victor Kene Ekpete	Advokat Dennis Sander
Jannike Lund	Advokat Dennis Sander

Dokumentet er signert digitalt av:
- JANNIKE LUND, 10.06.2020
- LENA FAGERVOLD, 10.06.2020
- VICTOR KENE EKPETE, 10.06.2020

Forseglet av
Posten Norge

Til stede:

For saksøker:

Tor Jarle Hovin, Kristmar Sunnset og Ingjerd Hovind
advokat Midelfart

Det ble fremlagt fullmakt via aktørportalen for saksøker hvor Kristmar Silset har adgang til å inngå avtaler på vegne av henne.

For saksøkte:

Victor Ekpete og Jannike Lund
advokat Sander

Rettsmeklingen ble gjennomført som delvis virtuelt rettsmøte hvor ingen var tilstede i Trondheim tinghus jf. midlertidig lov av 26. mai 2020 om tilpasninger i prosessregelverket som følge av utbruddet av covid-19 mv. § 3. Det fremkom ingen innsigelser fra aktørene til at rettsmeklingen ble gjennomført som virtuelt rettsmøte. Retten besluttet at det var ubetenkelig og nødvendig å gjennomføre denne rettsmeklingen som fjernmøte på grunn av smitterisikoen knyttet til Covid-19.

Rettsmekleren hadde saksdokumentene.

Det var ingen innvendinger mot rettsmeklerens habilitet.

Rettsmekleren redegjorde for rettsmeklingsordningen. Partene ble gjort kjent med bestemmelsen i tvisteloven § 8-6 om taushetsplikt for deltakerne i rettsmeklingen.

Partene ble gjort kjent med muligheten for å inngå rettsforlik eller utenrettslig forlik dersom det blir oppnådd enighet under meklingen. Partene ble også gjort kjent med at en dommer vil overta saken dersom den ikke løses ved meklingen, og at taushetsplikten for fratredende rettsmekler også gjelder overfor den dommeren som eventuelt overtar saken.

Framgangsmåten for meklingen ble fastsatt i samråd med partene. Partene innledet deretter forhandlinger under ledelse av rettsmekleren.

Det ble oppnådd enighet mellom partene, som ønsket å inngå rettsforlik. Før forliket ble inngått, ble partene orientert om virkningen av rettsforlik, jf. tvisteloven § 19-12.

Dokumentet er signert digitalt av:
- JANNIKE LUND, 10.06.2020
- LENA FAGERVOLD, 10.06.2020
- VICTOR KENE EKPETE, 10.06.2020

Forseglet av
Posten Norge

RETTSFORLIK

1 Adkomstvei og støttemur etablert av eier av gnr. 315 bnr. 207 på gnr. 315 bnr. 186 i Trondheim kommune innenfor beskrivelsen i tinglyst erklæring av 27. september 1991 gis stedsvarig rett til å bli værende slik de er i dag, mot at eier av gnr. 315 bnr. 207 betaler til Ragnhild Hovin NOK 55 000. Ytterligere utvidelse av etablert adkomstvei for gnr. 315 bnr. 207 på eiendommen gnr. 315 bnr. 186, kan ikke skje uten samtykke fra eieren av sistnevnte eiendom.

2 Eier av gnr. 315 bnr. 207 etablerer gjerde på toppen av hele støttemuren som nevnt i punkt 1, inkludert den del av muren som står i grense på gnr. 315 bnr. 207, for egen kostnad.

3 Eier av gnr. 315 bnr. 186 skal ha rett til - for egen kostnad - å flytte/demontere øvre deler av nordøstlig del av støttemuren med inntil 4,5 meter mot vest ved etablering av eventuell ny innkjørsel til egen eiendom eller eventuell fremtidig fradelt parsell fra denne eiendommen.

4 Betaling av pengebeløp som nevnt i punkt 1 betales innen 30 dager til Ragnhild Hovin ved kontonummer 05403775179.

5 Eier av gnr. 315 bnr. 207 skal rette opp og ferdigstille støttemuren, herunder etablering av gjerde, innen seks måneder.

6 Eier av gnr. 315 bnr. 207 har ansvar for å vedlikeholde adkomstveien til egen eiendom. Dersom eier av gnr. 315 bnr. 186 tar i bruk del av adkomstveien til gnr. 315 bnr. 207 som i dag kun brukes av denne, plikter eier av gnr. 315 bnr. 186 eller eventuell fremtidig fradelt parsell, til å bidra med vedlikehold etter sin bruk. En eventuell oppgradering, inkludert asfaltering, av adkomstveien må betales av den som tar initiativ til denne oppgraderingen.

7 Eier av gnr. 315 bnr. 186 samtykker overfor Trondheim kommune til oppsatt støttemur av gnr. 315 bnr. 207 mot eiendomsgrense i vest.

8 Dersom eier av gnr. 315 bnr. 207 gis pålegg om å flytte sine søppelbøtter er eier av gnr 315 bnr 186 villig til å diskutere nærmere en eventuell plassering av disse på gnr. 315 bnr. 186.

9 Hver av partene bærer sine sakskostnader.

10 Partene begjærer saken hevet som forlikt og frafaller forkynning av hevingskjennelsen. De frafaller også retten til å anke.

Kristmar Sunnset

Victor Kene Ekpete

Jannike Lund

Dokumentet er signert digitalt av:
- JANNIKE LUND, 10.06.2020
- LENA FAGERVOLD, 10.06.2020
- VICTOR KENE EKPETE, 10.06.2020

Forseglet av
Posten Norge

Når det gjelder signering av rettsforliket, var det enighet om at Kristmar Sunnset signerte dette for saksøker. Advokat Midelfart skanner inn dette dokumentet med Sunnsets underskrift og legger det inn i aktørportalen. Etter dette vil saksøkte få en oppgave fra tingretten om å signere rettsforliket elektronisk. Rettsmekleren vil signere til slutt.

Rettsmeklingsmøtet varte fra kl. 09:00 til kl. 17:50.

Lena Fagervold

Dokumentet er signert digitalt av:
- JANNIKE LUND, 10.06.2020
- LENA FAGERVOLD, 10.06.2020
- VICTOR KENE EKPETE, 10.06.2020

Forseglet av
Posten Norge


4



























































Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. **Avtrekksvifter** 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at 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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250585 / Abbas Al-Rekabi, tlf. 912 71 757
Sisikveien 4, 7072 Heimdal.
Gnr. 315, Bnr. 186, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 31250585
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.08.2025

EiendomsMegler 1

Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler

912 71 757
abbas.al-rekabi@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no