

Velkommen til

Grønbergs veg 3, 7550 Hommelvik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Grønbergs veg 3
7550 Hommelvik

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 190 000,-
Omkostninger	kr	130 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 320 840,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	5 320 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1956
BRA	238 m²
Soverom	4

Energimerke 

Eiendomsmegler 1 ved Lise Alstad presenterer Grønbergs veg 3, innholdsrik familiebolig med romslige oppholdsrom og herlige utearealer med gode solforhold.

Egenskaper verdt å fremheve:
- 4 soverom av gode størrelser.
- Stue og spisestue på hhv. 36,5 og 29,5 kvm i hovedetasjen.
- Kjellerstue på 15 kvm.
- Praktisk vaskerom og separat toalettrom i boligen.
- Godt med lagringsplass i boder som befinner seg i sokkel.
- Stor terrasse/veranda på 111 kvm med gode sol- og utsiktsforhold.
- Stor gårdsplass, garasje og montert elbillader

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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!



Lise Alstad
Eiendomsmegler/Salgsleder

+47 924 58 557
anne-lise.alstad@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Grønbergs veg 3, 7550 Hommelvik

Registerbetegnelse
Gnr. 48, Bnr. 72, Malvik kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 190 000,-
Omkostninger	kr	130 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 320 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	5 320 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 337 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 129 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 130 840,- 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 27 534,- pr. år 2026
- Abonnent uten vannmåler, bolig/leilighet større enn 150 m2, årlig abonnement kr 11028,- (inkl. mva.)
- Abonnent uten vannmåler, bolig/leilighet større enn 150 m2, årlig abonnement kr 10193,- (inkl. mva.)
- Skorstein over 3-4 etasjer, kr 501,-: kr 1002,-
- Eiendomsskatt: kr 5311,-

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 5 022.5,- pr. 2026

Areal
BRA - i: 215 m²
BRA - e: 23 m²
BRA totalt: 238 m²
TBA: 113 m²

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

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
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Garasje.
Det er installert elbillader.

Tomt
Tomtestørrelse er 433 m² på eiet tomt.
Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1956 Påbygget i 1982 ifølge takstmann.

Innhold
Kjeller: Gang/trapp, kjellerstue og 2 boder.
1. etasje: Entre/trapp, gang, sov, bad, vaskerom, stue, stue/spisestue og kjøkken.
2. etasje: Gang/trapp, toalett og 3 sov.

Standard
Boligens innvendige overflater i hovedsak med laminat og belegg på gulv. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført i malte plater eller tapet.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over stekesone er etablert.

Våtrom
Bad 1.etasje har flislagt gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegger. Utstyrt med bereder, utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres med naturlig avtrekk.

Oppvarming og tekniske installasjoner
Oppvarming via elektriske varmekilder som panelovn og varmepumpe, supplert med vedovn. Sikringsskap i gang i 2 etasje.

Beliggenhet
Boligen har en attraktiv beliggenhet med umiddelbar nærhet til skog, marka og sjøen, som gir flotte muligheter for friluftsliv året rundt. Familievennlig beliggenhet med kort avstand til skoler og barnehager. Hommelvik sentrum ligger kun ca. fire minutters kjøretur unna og byr på et godt utvalg av butikker, dagligvare, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Sveberg Handelspark ligger også en kort kjøretur fra boligen og tilbyr et bredt utvalg av butikker. For pendlere er det omtrent 30 minutters kjøretur til Trondheim.

Adkomst
Fra E6 tar du av mot Hommelvik og følger Malvikvegen gjennom sentrum. Fortsett langs veien i ca. 1,4 km før du tar til venstre inn på Grønbergs veg. Ta deretter første til venstre, og boligen ligger som nummer 4 på venstre hånd.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med kobla glass, 2 og 3-lags isolerglass.

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

Velforening
Vedlikehold og brøyting av privat vei.
Årlig kostnad kr 3600,- pr år.

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 ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Malvik kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1956, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Malvik kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 20.10.1981 for tilbygg. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Malvik kommunes arkiv. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Stjørdal kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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 i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg.
Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 1 168 378,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 673 511,-.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. 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.

Eier
Therese Haugan og John Ivar Høiby Haugan

Heftelser og servitutter
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.

Andre relevante opplysninger
Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Rørteknikk AS Stjørdal
Beskrivelse av arbeidet: På Bad 1 etg ble det skiftet rør til sluk og ny sluk, samt byttet avløpsrør til vask de kontrollerte alle vannrører til

bad som ble godkjent, det ble byttet varmtvannsbereder av Rørteknikk AS. Resten
av jobben på badet 1 etg er utført med egeninnsats med veileder. 2 etg. ble det skiftet rører til vann og kloakk til Wc 2 etg .dette ble også utført av Rørteknikk AS
Ufaglært arbeid:
1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt tak og nye vegg plater, nye varmekabler samt spotter i tak, nye fliser på gulv samt ny dør og nytt vindu
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Dette ble utført av Rørteknikk AS da sluken ble skiftet.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer på stue 1 etg og samt soverom i 2 etg værvegg ble lektet ut etterisolering utført med ny kledning og vindsperre,

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
- Ja
Det ble tatt drenering i 2007, men det er fremdeles fukt i kjelleren dette er i mot gårds plass , har hatt takstmann konklusjon fukt kommer fra banketten/gulv
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja
Tok drenering i 2007
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Det ble gravd opp hele front av huset samt siden mot gjerde, graving under bankett, drensrør ble lagt ned vegger ble primet og knasteplast ble lagt

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Det ble gravd opp hele front av huset samt siden mot gjerde, graving under bankett, drensrør ble lagt ned vegger ble primet og knasteplast ble lagt .
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Deler av boligen
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på
Front samt side i mot Grønbergs veg 1

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- Ja
Ble oppdaget sopp skader på panel i kjelleren, dette ble revet revet ut av eieren da forsikringsselskapet mente dette var eierens plikt å utføre, i kjelleren nå er det på fuktside kunn mur
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Beskrivelse av arbeidet: Riving av panel kjelleren

TEKNISKE INSTALLASJONER
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja
Pipe bygg 1 er ute av drift da denne ikke er godkjent etter befaring/kontroll. Dette skyldes innredning på kjøkkenet som har vært der siden 1982 som da går i mot pipen, som da i 2025 ikke ble godkjent, eier blender av pipen.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Pipen blendes av

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Nidaros Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Montering av elbillader samt diverse stikk kontakter nye kurser lagt opp i denne forbindelse.

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Tilbygg kom i 1982
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja

Tilbygg ble bygget i 1982

GENERELT
37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Nei

Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET:
Avvik/Beskrivelse: Anm: Annet, se kommentarfelt:
Boenhet/Pipe: 4505
Merknad: Pipe kontrollert fra tak.
Dato: 29.04.2026

Avvik/Beskrivelse: Anm: Ny avtale inngått, dato:
Boenhet/Pipe: 4506
Merknad: 29/4
Dato: 14.04.2026

Avvik/Beskrivelse: Anm: Pipe tatt ut av bruk. Send bekreftelse.
Boenhet/Pipe: 4506
Dato: 29.04.2026

Avvik/Beskrivelse: Anm: Røykvarsler må settes opp igjen. Gjelder:
Boenhet/Pipe: H0101
Merknad: Loft.
Dato: 29.04.2026

Avvik/Beskrivelse: Anm: Slukkeutstyr bør byttes/service.
Boenhet/Pipe: H0101
Dato: 27.10.2022

Avvik/Beskrivelse: Pipe innkledd. Gjelder:
Boenhet/Pipe: H0101
Merknad: Pipe innkledd på en side 1 etasje med kjøkkeninnredning.
Dato: 29.04.2026

Avvik/Beskrivelse: Røykrør stikker inn i skorstein.
Boenhet/Pipe: H0101
Merknad: 02 skorstein
Dato: 27.10.2022

Avvik/Beskrivelse: Skorstein - innkledd
Boenhet/Pipe: H0101
Merknad: 02 skorstein
Dato: 27.10.2022

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (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.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 203,-
Fotograf kr. 6 500,- (Julian Nonstad)
Tilstandsrapport kr. 19 500,- (Takst-Forum Trøndelag)
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 21-07-2026 av Trond Sandlsett i Takst-Forum Trøndelag AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK (TG3):
Rom under terreng
- fuktskade/sopp/råte
- salt/kalkutsalg på murflater
- punktvis pussavskalling
Kostnadsestimat: Under 20 000

Balkong, terrasse, platting: Balkong
- balkong har generell høy slitasje og begynnende råte på rekkverk.
- Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt
Kostnadsestimat: Under 20 000

Vinduer og dører: Byggeår og 1982.
- værslitte karmer med behov for vedlikehold
- råteskader i karmer
- eldre enn 35 år med usikker levetid
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Yttervegg og fasade
- råteskader i veggkonstruksjonen
Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom: Vaskerom
- TG 3 er satt pga alder på tettesjikt og 30 år gammelt.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2):
Forstøtningsmur
- det anmerkes mindre skjevheter på lave støttemurer som følge av jordtrykk.

Fuktsikring og drenering
- forhøyet fuktnivå i overflater
- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
- målt kritisk fukt i overflater

Grunnmur og fundament
Tg 2 pga malingsavskalling innvendig og utvendig på grunnmur.

Terrengforhold
- takvann renner/ledes ikke bort

Balkong, terrasse, platting: Terrasse.
- det anmerkes stedvis skjeveter og behov for overflatebehandling/vedlikehold.

Renner og nedløp
- renn er avsluttet over bakkenivå uten utkaster.

Takkonstruksjon og loft: Hovedbolig
- begrenset lufting
- fuktskjolder på innvendig himling

Taktekking
- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon

Innvendig trapp
Tg2 for aldring slitasje og manglende håndløper

Kjøkken - Overflater og innredning
Tg 2 er satt pga generell slitasje.

Toalettrom: 2 etasje
Tg2 er satt på på grunn av begrenset lufting av rommet.

Avløpsrør
- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon

Vannledninger
- deler av vannrør er av eldre dato.

Våtrom: Bad. - Membran, tettesjikt og sluk
- mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Våtrom: Bad. - Dokumentasjon
- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TG IU):
Krypkjeller TGIU pga manglende kontrollmulighet.
Skorstein over tak TGIU pga manglende kontrollmulighet.
Oljetank TGIU pga manglende opplysnoinger.

INFORMASJON FRA TAKSTMANN:
Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen/tiltaket. Dette innebærer usikkerhet knyttet til om bygget er lovlig oppført og godkjent for bruk. Forholdet kan medføre utfordringer ved salg, finansiering og forsikring, samt risiko for pålegg fra kommunen om
dokumentasjon, utbedringer eller søknadspliktige tiltak. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere hos kommunen og avklare status. Dersom vilkårene er til stede, bør det søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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
- Plantegning(er)
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert: 03.07.26 og 07.07.26
- Tilstandsrapport
Datert: 21.07.2026
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Situasjonskart

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
Lise Alstad
Eiendomsmegler/Salgsleder
Telefon: 924 58 557
Epost: anne-lise.alstad@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Stjørdal
Besøksadresse: Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




























Electrolux
Push to open


PHILIPS
ROSENER










OSO
INTRA






COCO
FA
SHI
ON




STEPHEN KING


velkomme

























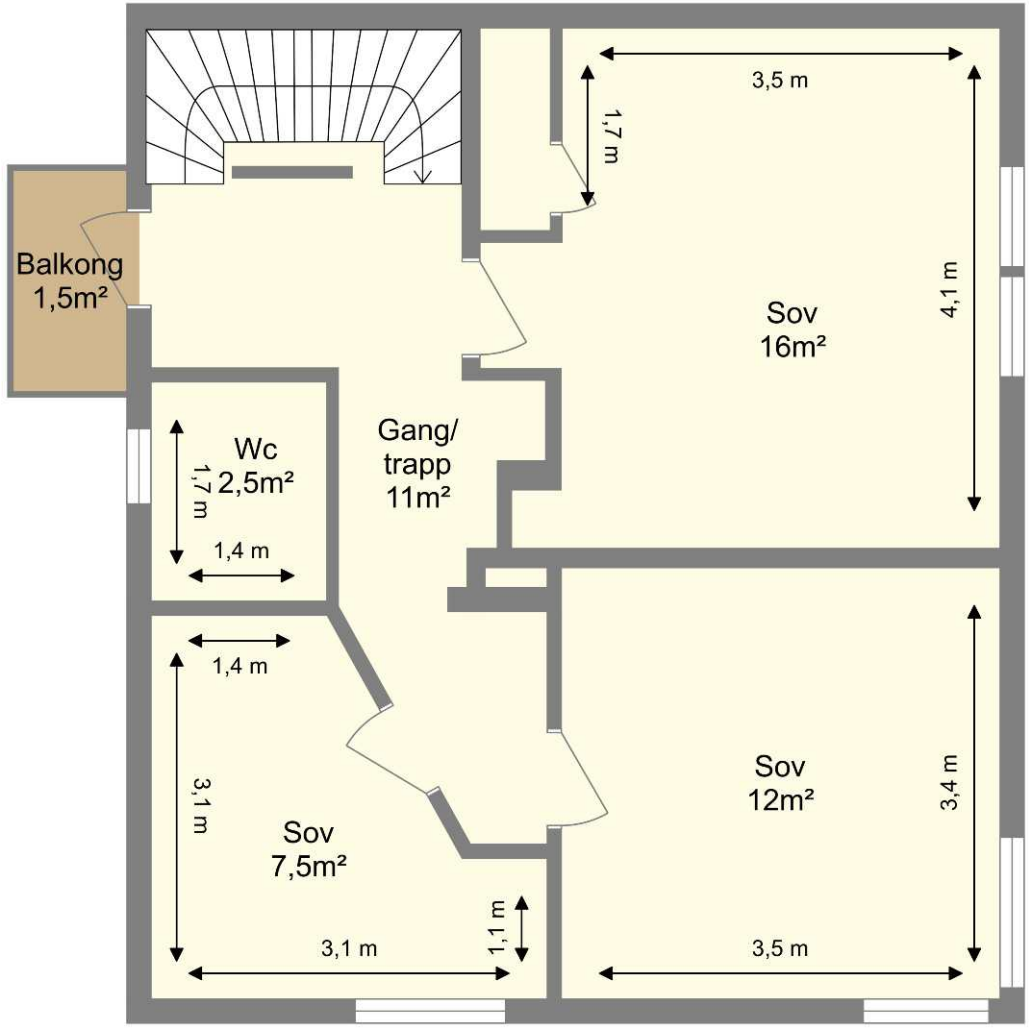




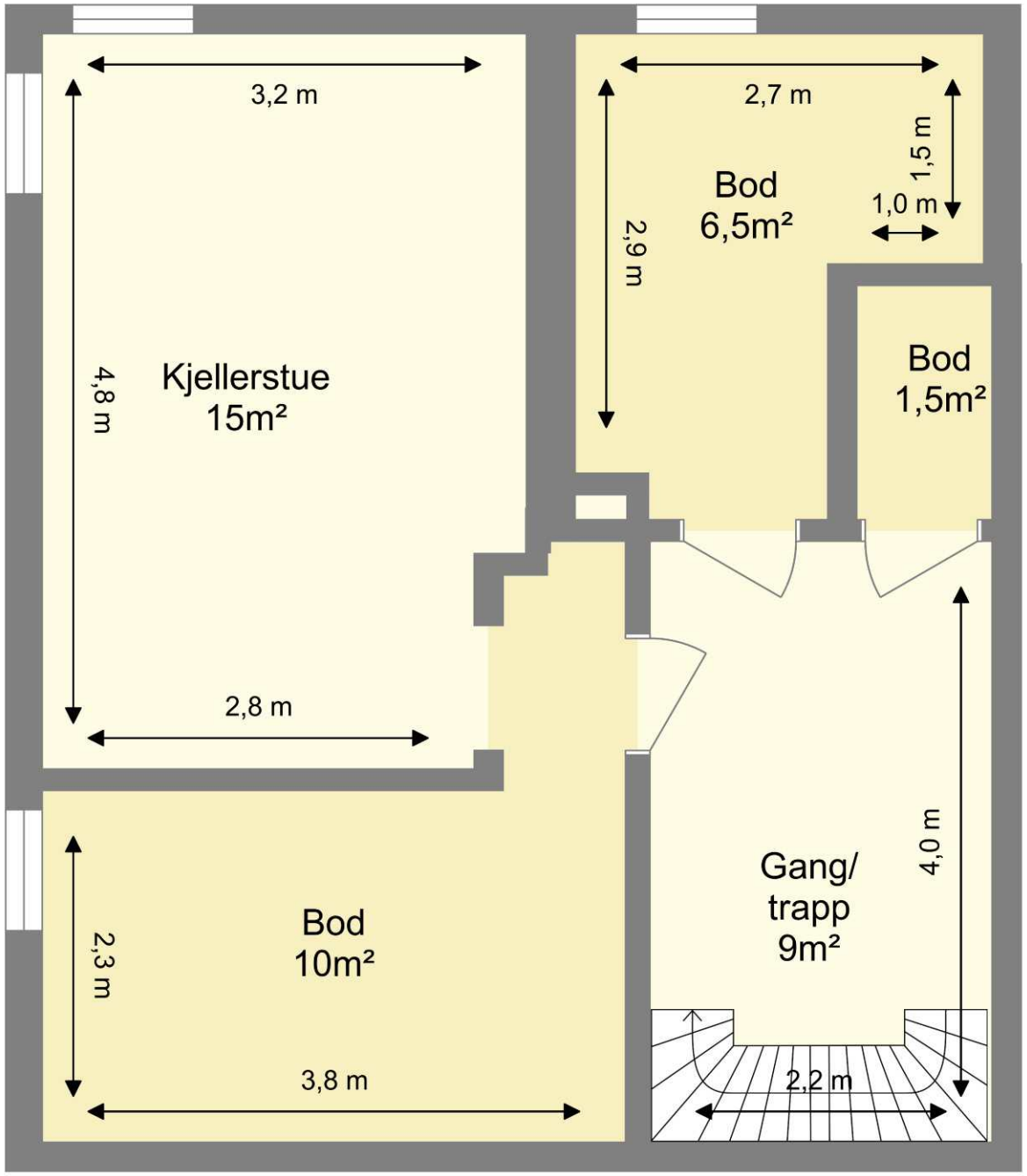








Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

GRØNBERGS VEG 3

Nabolaget Grønberg - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Grønberg	Linje 70, 116	4 min / 0.3 km
Hommelvik stasjon	Linje R60, R70, R71	19 min / 1.6 km
Trondheim Værnes		13 min
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	22 min / 21.3 km

SKOLER

Sveberg skole (1-7 kl.)	372 elever, 26 klasser	24 min / 1.7 km
Hommelvik skole (1-7 kl.)	328 elever, 20 klasser	4 min / 2.1 km
Hommelvik ungdomsskole (8-10 kl.)	315 elever, 22 klasser	5 min / 2 km
Malvik videregående skole	400 elever	11 min / 10.3 km
Ole Vig videregående skole	82 klasser	17 min / 13.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

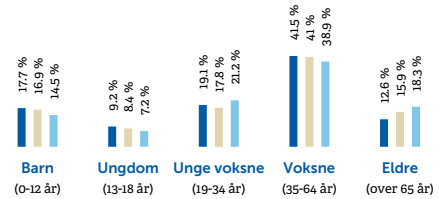
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grønberg	844	356
Hommelvik	5 332	2 244
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sveberg barnehage (1-6 år)	64 barn	21 min / 1.5 km
Korntrøberget barnehage (1-5 år)	45 barn	5 min / 2.7 km
Vidhaugen barnehage (1-5 år)	90 barn	6 min / 2.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hommelvik	Post i butikk	20 min / 1.7 km
Rema 1000 Sveberg	Post i butikk, PostNord	25 min / 1.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 86/100

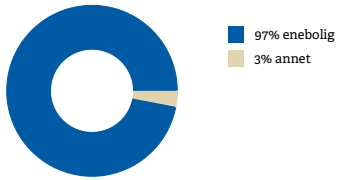
TRAFIKK

Lite trafikk 83/100

SPORT

Sveberg skole	Aktivitetshall, ballspill, fotball	22 min / 1.6 km
Øya idrettsanlegg	Fotball, friidrett	4 min / 1.9 km
Push Treningssenter Sveberg		24 min
Fitnesspoint Hommelvik		4 min

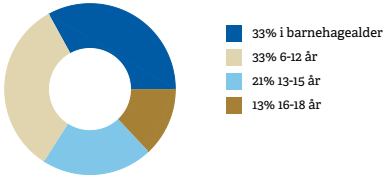
BOLIGMASSE



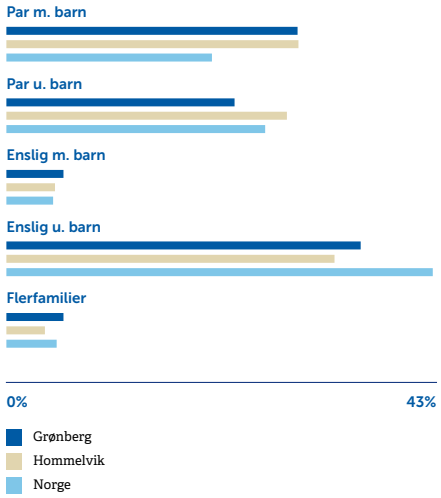
VARER/TJENESTER

Malvik senter	24 min
Boots apotek Malvik senter	24 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



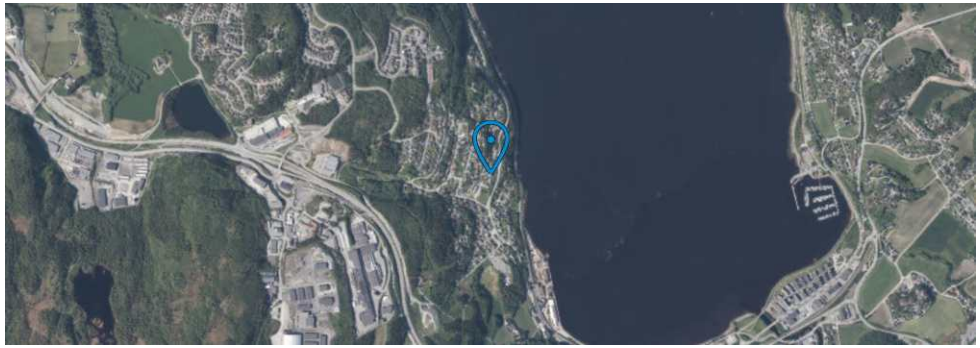
FAMILIESAMMENSETNING

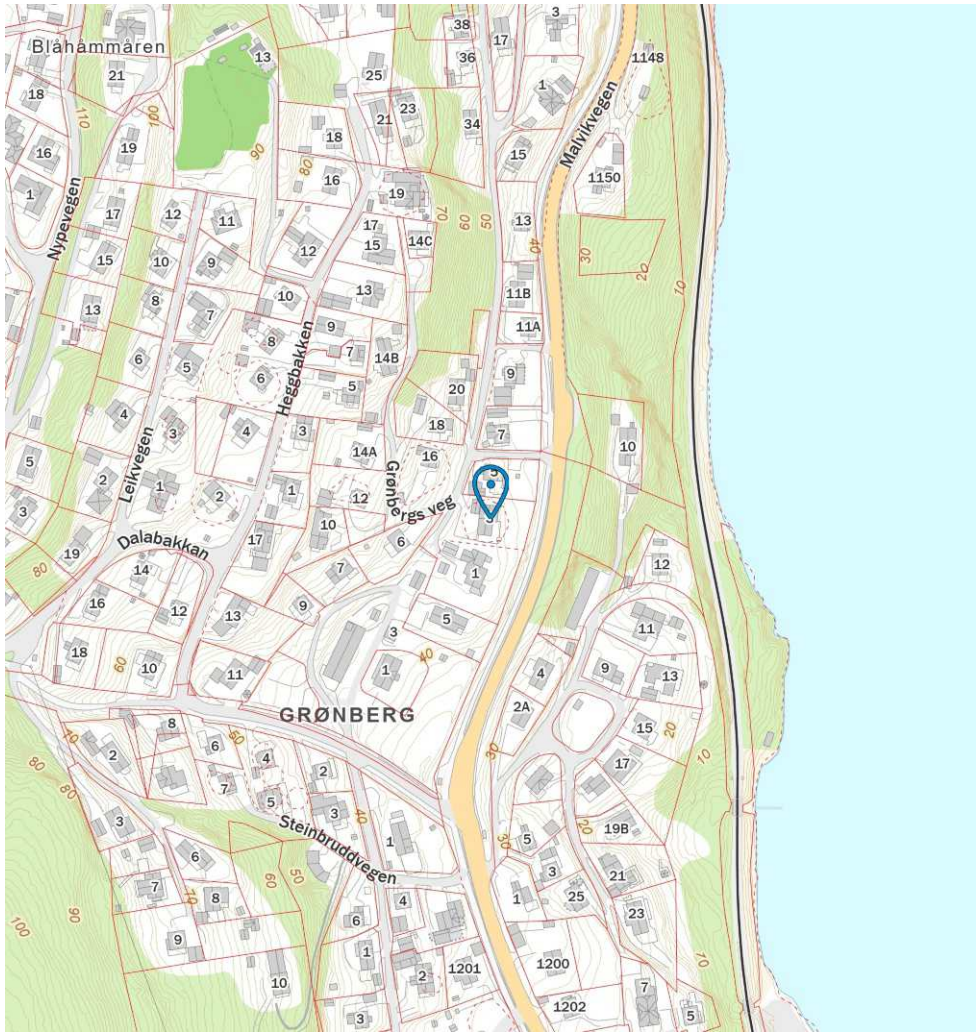


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 2026





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

Haugan, John Ivar Høiby
03.07.2026
Signed bankID

Haugan, Therese
27.07.2026
Signed bankID

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

John Ivar Høiby Haugan

Therese Haugan

Boligen

Grønbergs Veg 3
7550 Hommelvik

5031-48/72/0/0

- Boligen ble kjøpt 2007
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Rørteknikk AS Stjørdal

Beskrivelse av arbeidet: På Bad 1 etg ble det skiftet rør til sluk og ny sluk, samt byttet avløpsrør til vask de kontrollerte alle vannrører til bad som ble godkjent, det ble byttet varmtvannsbereder av Rørteknikk AS. Resten av jobben på badet 1 etg er utført med egeninnsats med veileder. 2 etg. ble det skiftet rører til vann og kloakk til Wc 2 etg .dette ble også utført av Rørteknikk AS

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt tak og nye vegg plater, nye varmekabler samt spotter i tak, nye fliser på gulv samt ny dør og nytt vindu

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Dette ble utført av Rørteknikk AS da sluken ble skiftet.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer på stue 1 etg og samt soverom i 2 etg værvegg ble lektet ut etterisolering utført med ny kledning og vindsperre,

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Det ble tatt drenering i 2007, men det er fremdeles fukt i kjelleren dette er i mot gårds plass , har hatt takstmann konklusjon fukt kommer fra banketten/gulv

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Tok drenering i 2007

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gravd opp hele front av huset samt siden mot gjerde, graving under bankett, drensrør ble lagt ned vegger ble primet og knasteplast ble lagt

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gravd opp hele front av huset samt siden mot gjerde, graving under bankett, drensrør ble lagt ned vegger ble primet og knasteplast ble lagt .

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Front samt side i mot Grønbergs veg 1

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

Ble oppdaget sopp skader på panel i kjelleren, dette ble revet revet ut av eieren da forsikringsselskapet mente dette var eierens plikt å utføre, i kjelleren nå er det på fuktside kunn mur

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Beskrivelse av arbeidet: Riving av panel kjelleren

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Pipe bygg 1 er ute av drift da denne ikke er godkjent etter befaring/kontroll. Dette skyldes innredning på kjøkkenet som har vært der siden 1982 som da går i mot pipen, som da i 2025 ikke ble godkjent, eier blender av pipen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Pipen blendes av

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Nidaros Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montering av elbillader samt diverse stikk kontakter nye kurser lagt opp i denne forbindelse.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Tilbygg kom i 1982

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Tilbygg ble bygget i 1982

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Grønbergs veg 3
7550 HOMMELVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1954
BRA:	238 m^2
BRA-i:	215 m^2
Rapportdato:	21.7.2026 (Gyldig til 21.7.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	15	5	3

Supertakst
GNR: 48 BNR: 72
Trond Sandlsett
Takst-Forum Trønderlag AS
Trond@tft.no
40455776
Grønbergs veg 3
7550 Hommelvik

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	- fuktskade/sopp/råte - salt/kalkutsalg på murflater - punktvis pussavskalling
Balkong, terrasse, platting: Balkong	- balkong har generell høy slitasje og begynnende råte på rekkverk. - Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt
Vinduer og dører: Byggeår og 1982.	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - råteskader i karmer - eldre enn 35 år med usikker levetid
Yttervegg og fasade	- råteskader i veggkonstruksjonen
Våtrom: Vaskerom -	TG 3 er satt pga alder på tettesjikt og 30 år gammelt.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Forstøtningsmur	- det anmerkes mindre skjevheter på lave støttemurer som følge av jordtrykk.
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i overflater - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling - målt kritisk fukt i overflater
Grunnmur og fundament	Tg 2 pga malingsavskalling innvendig og utvendig på grunnmur.
Terrengforhold	- takvann renner/ledes ikke bort
Balkong, terrasse, platting: Terrasse.	- det anmerkes stedvis skjeveter og behov for overflatebehandling/vedlikehold.
Renner og nedløp	- renn er avsluttet over bakkenivå uten utkaster.
Takkonstruksjon og loft: Hovedbolig	- begrenset lufting - fuktskjolder på innvendig himling
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Innvendig trapp	Tg2 for aldring slitasje og manglende håndløper
Kjøkken - Overflater og innredning	Tg 2 er satt pga generell slitasje.
Toalettrom: 2 etasje	Tg2 er satt på på grunn av begrenset lufting av rommet.
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	- deler av vannrør er av eldre dato.
Våtrom: Bad. - Membran, tettesjikt og sluk	- mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone
Våtrom: Bad. - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	TGIU pga manglende kontrollmulighet.
Skorstein over tak	TGIU pga manglende kontrollmulighet.
Oljetank	TGIU pga manglende opplysnoinger.

Lovlighet / HMS

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen/tiltaket. Dette innebærer usikkerhet knyttet til om bygget er lovlig oppført og godkjent for bruk. Forholdet kan medføre utfordringer ved salg, finansiering og forsikring, samt risiko for pålegg fra kommunen om dokumentasjon, utbedringer eller søknadspliktige tiltak.

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere hos kommunen og avklare status. Dersom vilkårene er til stede, bør det søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

Det er ikke etablert håndløper i trapper.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.
Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.7.2026

Rapportdato
21.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: **John Ivar Haugan**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond Sandlsett**
Firma: **Takst-Forum Trønderlag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring.**

Telefon: **40455776**
Epost: **Trond@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**

Informasjon om boligen

Adresse: **Grønbergs veg 3, 7550 Hommelvik**

Kommunenr: **5031** Gårdsnr: **48** Bruksnr: **72** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1954** - Tilbygd i ca. 1982.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med kobla glass, 2 og 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**46**	**46** Romfordeling: Gang/trapp, kjellerstue og 2 boder.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**140**	**117** Romfordeling: Entre/trapp, gang, sov, bad, vaskerom, stue, stue/spisestue og kjøkken.	**23** Romfordeling: Frittstående garasje.	**0**	**111**
2. etasje	**52**	**52** Romfordeling: Gang/trapp, toalett og 3 sov.	**0**	**0**	**2**
Totalt m²	**238**	**215**	**23**	**0**	**113**

Kommentar til arealberegning

ALH på kaldloft på ca, 52m² er ikke medtatt i arealet.

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur — TG-2

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det anmerkes mindre skjevheter på lave støttemurer som følge av jordtrykk.

Beskrivelse:
Det anmerkes mindre skjevheter på lave støttemurer som følge av jordtrykk.

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert mindre skjevheter på lave forstøtningsmurer, antatt som følge av jordtrykk. Slike bevegelser er ikke uvanlige for konstruksjoner av denne alder. Dersom skjevhetene ikke følges opp, kan de utvikle seg videre over tid og på sikt gi behov for utbedring eller reetablering av muren.

6.2 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Selger opplyser at drenering rundt hovedbolig er oppgradert i cirka 2010. Drenering rundt tilbygg er ifølge selger fornyet på nittitallet.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Forhøyet fuktnivå i overflater
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
- Målt kritisk fukt i overflater

Oppsummering **TG-2**

Boligen er oppført med kjeller/rom under terreng. Selger opplyser at drenering rundt hovedbolig ble oppgradert omkring 2010, mens drenering rundt tilbygget med krypkjeller ble ifølge selger ble fornyet på nittitallet. Ved innvendig inspeksjon i hovedbygg er det registrert symptomer på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt, og tilstandsgrad settes derfor til TG 2. Slike symptomer kan indikere kapilært opptrekk gra grunnen pga manglende fuktsperre i gulv kombinert med at fuktsikringen og dreneringen ikke fungerer som forutsatt, og manglende utbedring kan medføre videre fuktbelastning på konstruksjoner under terreng. Nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringstiltak bør påregnes.

6.3 Grunnmur og fundament — TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Deler av grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader. Forutenom malingsavskalling og salt og kalkutslag ble det ikke observert tegn til vesentlige setningsskader eller konstruksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Oppsummering **TG-2**

Boligen er fra 1954 og har grunnmur med underetasje. Byggegrunnen er ukjent. Deler av grunnmuren er innvendig utlektet og kunne derfor ikke kontrolleres for sprekker eller skader. På de synlige flatene ble det observert malingsavskalling og salt- og kalkutslag, men det ble ikke registrert tegn til vesentlige setningsskader eller konstruksjonssvikt på befaringstidspunktet. Salt- og kalkutslag indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen. Da deler av grunnmuren er tildekket, kan det ikke utelukkes skjulte skader bak lektingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikholdsarbeider og eventuelle mindre sprekker pusses igjen.

6.4 Krypkjeller TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Krypkjeller på tilbygg kunne ikke besiktiges da luke under terrasse ikke blir det la seg åpne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Krypkjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende adkomst. Det er derfor usikkerhet knyttet til tilstanden. Videre undersøkelser anbefales før kjøp for å avdekke eventuelle skader og mulige kostnader.

6.5 Terrengforhold TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**

Terrengforhold på oversiden av boligene er tilnærmet flatt, på grunn av tilbygget terrasser er ikke fallforhold inntil grunnmur kontrollert.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Ja**

Observerte avvik:
- Takvann renner/ledes ikke bort

Oppsummering **TG-2**

Terrenget på oversiden av boligen er tilnærmet flatt, og bygningen vurderes ikke som spesielt utsatt for tilsig av overflatevann. Fallforhold inntil grunnmur er ikke kontrollert på grunn av tilbygde terrasser. Bortledning av takvann er registrert som mangelfull. Manglende bortledning av takvann kan over tid medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og risiko for fuktinntrengning. Det anbefales å utbedre bortledningen av takvann.

6.6 Rom under terreng TG-3

Type rom under terreng	**Delvis innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

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

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/sopp/råte
- Salt/kalkutsalg på murflater
- Punktvis pussavskalling

Angi måleresultater av fuktmåling

Måleresultater ved fuktmåling:
– Treverk: 27 vekt%

Oppsummering **TG-3**

Rommet under terreng er delvis innredet, og det er uavklart om det er utført arbeider etter opprinnelig byggeår fra 1954. Ved fuktmåling er det registrert forhøyet fuktnivå i treverk med 27 vekt%, og det er påvist fukt i konstruksjonen. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod. Forhøyet fukt i treverk gir risiko for råte, muggvekst og redusert bestandighet i konstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak, samt utbedrende tiltak.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

Estimatet er satt for fjerning av organisk matiale på vegger og gulv.

6.7 Balkong, terrasse, platting: Balkong TG-3

Type	**Balkong**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Balkong har generell høy slitasje og begynnende råte på rekkverk.

Beskrivelse:
Balkong har generell høy slitasje og begynnende råte på rekkverk.

Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Sinktekking**

Sinktekking fra byggeåret.

Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Nei**
Er det påvist skader i tekkingen?	**Nei**
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Ja**

Oppsummering **TG-3**

Balkongen er tekket med sinktekking fra byggeåret (1954) og er ikke plassert over innvendige rom. Det er registrert generell høy slitasje samt begynnende råte på rekkverket, noe som gir tilstandsgrad 3. Selv om det ikke er påvist skader i tekkingen eller mangler ved oppkant og avrenning, har tettesjiktet nådd en alder som gir økt risiko for svikt. Dersom slitasje og begynnende råte på rekkverket ikke utbedres, vil tilstanden forverres over tid og redusere balkongens funksjon og sikkerhet. Det anbefales utbedring av rekkverk samt at tekkingens tilstand følges opp med tanke på alder.

Kostnadsestimat **Under 20 000**

Estimat for utskifting av skadede materialer.

6.8 Balkong, terrasse, platting: Terrasse. TG-2

Type	**Takterrasse**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Terrasse er oppført i ca 2010.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det anmerkes stedvis skjeveter og behov for overflatebehandling/vedlikehold.

Beskrivelse:
Det anmerkes stedvis skjeveter og behov for overflatebehandling/vedlikehold.

Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en takterrasse som etter opplysninger ble oppført omkring 2010. Det registreres stedvis skjevheter samt behov for overflatebehandling og vedlikehold. Dersom manglende overflatebehandling og vedlikehold ikke utbedres, må det påregnes økt nedbrytning av konstruksjonen over tid.

6.9 Vinduer og dører: 2021. TG-1

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

flere vinduer og dører er byttet i ca 2021.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.10 Vinduer og dører: Byggeår og 1982. TG-3

Beskrivelse

Vinduer med 2 og 3-lags glass
Vinduer med koblet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer med kobla glass fra byggeår.
Vinduer med 2 og 3-lags glass og terrassedør fra 1982

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Råteskader i karmer

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering TG-3

Boligen har vinduer med koblet glass fra byggeåret, samt vinduer og terrassedør fra 1982 med isolerglass. Det er påvist værslitte karmer med fukt- eller råteskader, noe som gir tilstandsgrad 3. Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, og det må påregnes at disse kan punktere. Ved fortsatt manglende utbedring vil råteskadene utvikle seg videre og medføre behov for utskifting av berørte vinduer.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

Estimat for utskifting av vinduer med råteskader.

6.11 Yttervegg og fasade TG-3

Type veggkonstruksjon: **Trekonstruksjon**

Type fasade/kledning: **Stående kledning**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Kedning fra 1982 på tilbygg. deler av kledning på hovedbygg er oppgradert men på ukjent tidspunkt.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader? **Ja**

Observerte avvik:
- Råteskader i veggkonstruksjonen

Beskrivelse:
På hjørne mot garasje er kledningen skadet som følge av fuktinntrekk pga at takkrenne er skadet med påfølgende fuktpåkjenning.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? **Nei**

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? **Nei**

Oppsummering TG-3

Ytterveggen er en trekonstruksjon med stående kledning. Kledningen på tilbygget er fra 1982, og deler av kledningen på hovedbygget er oppgradert på et ukjent tidspunkt. På hjørnet mot garasjen er kledningen skadet som følge av fuktinntrekk, forårsaket av en skadet takrenne med påfølgende fuktpåkjenning. Dersom forholdet ikke utbedres, vil fukten kunne føre til videre skader på kledning og bakenforliggende konstruksjon, med fare for råte og redusert levetid. Utbedring av takrenne og skadet kledning anbefales.

Kostnadsestimat **Under 20 000**

Estimat er for utbedring av overnevnte avvik.

6.12 Renner og nedløp TG-2

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp? **Ja**

Observerte avvik:
- Renn er avsluttet over bakkenivå uten utkaster.

Beskrivelse:
Renn er avsluttet over bakkenivå uten utkaster, noe som har påført vegg ved garasje fuktskader.

Oppsummering TG-2

Takrenner og nedløp er befart. Nedløpet er avsluttet over bakkenivå uten utkaster, noe som har medført fuktbelastning og fuktskader på vegg ved garasje. Manglende bortledning av overvann fra bygningen kan gi videre fuktinntrengning og forsterkede skader på vegg/grunnmurskonstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres.

6.13 Skorstein over tak TG-IU

Inspisert fra: **Fra bakken**

Skorstein er ikke inspisert fra tak, og det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll. Vurderingen er basert på begrenset visuell kontroll, og forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke vurderes. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen? **Ikke kontrollert**

Skorstein har heldekkende beslag beslag og selve pipen er ikke kontrollert.

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav? **Ikke kontrollert**

Piper kun kontrollert for bakkenivå og målt høyde på pipe er ikke utført

Oppsummering TG-IU

Skorstein over tak er kun inspisert fra bakkenivå, og det er ikke gjennomført full visuell kontroll fra tak. Skorsteinen har heldekkende beslag, og selve pipeløpet er derfor ikke kontrollert. Det er ikke utført måling av skorsteinens høyde over tak/møne opp mot forskriftskrav. På grunn av begrenset inspeksjonsnivå kan skjulte avvik ikke utelukkes, som avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler. Det anbefales nærmere undersøkelse fra tak for å avklare skorsteinens faktiske tilstand.

6.14 Takkonstruksjon og loft: Hovedbolig TG-2

Type konstruksjon **Kaldt loft (uinnredet)**

Er loftet tilgjengelig for inspeksjon? **Ja**

Utvendig inspeksjon **Fra bakken**

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? **Nei**

Ingen svekkelser som ikke er beregnelig med tanke på konstruksjonens alder.

Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:
- Begrenset lufting

Beskrivelse:
Konstruksjon uten lufting. Loftet er kun mulig å lufte via vinduer i gavlvegger.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskjolder på innvendig himling

Beskrivelse:
Danmark sted vis fukt merker nede med raft og pipe stikk. Ved fuktighet indikerer ingen fukt avik.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Takkonstruksjonen er et kaldt, uinnredet loft fra byggeår som ble inspisert innvendig fra loftet og utvendig fra bakken. Det er ikke registrert svekkelser eller skjevheter utover det som er påregnelig for konstruksjonens alder, og det er ikke funnet spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved raft og rundt pipegjennomføring er det observert enkelte fuktmerker, men fuktmåling indikerte ingen aktive fuktavvik på befaringstidspunktet. Konstruksjonen har ikke tilrettelagt lufting, og loftet kan kun luftes via vinduer i gavlveggene. Utilstrekkelig ventilering øker risikoen for kondens og fuktoppbygging over tid, noe som på sikt kan medføre fuktskader i konstruksjonen dersom forholdene ikke utbedres.

6.15 Takkonstruksjon og loft: Tilbygg 1982. TG-1

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

6.16 Taktekking TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Takstein**

Hovedbolig og tilbygg har takstein av ukjent alder. antatt etablert på 90-tallet.

Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Hovedbolig og tilbygg har takstein av ukjent alder. antatt etablert på 90-tallet.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ikke kontrollert**

Kontroll utført med begrenset tilsyn bra bakkenivå.

Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Taket er et saltak tekket med takstein av ukjent alder, antatt etablert på 1990-tallet på både hovedbolig og tilbygg. Tekkingen er vurdert fra bakkenivå, og det er ikke registrert synlige skader, deformasjoner eller begroing på takflaten. Beslag og inndekning rundt pipe og øvrige takgjennomføringer er ikke kontrollert grunnet begrenset tilsyn fra bakken. Taktekkingen har imidlertid nådd en alder der forventet gjenværende levetid er usikker, og det gis tilstandsgrad 2 basert på alderskriteriet. Det må påregnes utskifting av tekkingen på sikt, og nærmere kontroll av beslag og inndekninger anbefales for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn: 2 etasje TG-1

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Rom 1 +- 5 mm
Rom 2 +-5 mm

Oppsummering **TG-1**

Med bruk av nivellerings laser ble det registrert lokalt avvik på +- 5mm på soverom og gang. Forholdet vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning.

6.18 Etasjeskille og gulv på grunn: 1 etasje TG-1

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Rom 1 +- 5 mm kjøkken.
Rom 2 +- 20 mm stue.

Oppsummering TG-1

Med bruk av nivellerings laser ble det registrert lokalt avvik på +- 5mm på soverom og gang. Forholdet vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning.

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Elementpipe**
Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Boligen har elementpipe med tilhørende ildsted. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale er tilfredsstillende, og feie-/sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale. Elementpipen er innkledd på maksimalt to sider. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn fem år. Det anbefales å innhente oppdatert dokumentasjon på pipens og ildstedets tilstand fra lokalt brann- og feiervesen.

6.20 Innvendig trapp TG-2

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Innvendig trapper fra byggeår mangler håndløpere. Utover dette fremstår trappen i normalt tilstand i henhold til alder

Oppsummering TG-2

Innvendig trapp er fra byggeår og fremstår i normal stand i henhold til alder. Det er registrert at trappen mangler håndløper, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav og reduserer sikkerheten ved bruk. Montering av håndløper anbefales for å ivareta sikkerheten.

6.21 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med skap og benkeplate i laminat. Det er løse hvitevarer, som komfyr og kjøleskap, og opplegg for oppvaskmaskin.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Kjøkkeninnredning med med normal slitasje i henhold til alder

Oppsummering overflater og innredning TG-2

Kjøkkenet har innredning med skap og benkeplate i laminat, samt løse hvitevarer som komfyr og kjøleskap, og det er opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Innredningen fremstår med normal slitasje i henhold til alder.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk TG-1

6.22 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**

Det er kun framlagt tegningsgrunnlag for tilbygg fra 1982 her stemmer planløsningen i henhold til tegninger i kommunalt arkiv.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen/tiltaket. Dette innebærer usikkerhet knyttet til om bygget er lovlig oppført og godkjent for bruk. Forholdet kan medføre utfordringer ved salg, finansiering og forsikring, samt risiko for pålegg fra kommunen om dokumentasjon, utbedringer eller søknadspliktige tiltak.

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere hos kommunen og avklare status. Dersom vilkårene er til stede, bør det søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Det er ikke etablert håndløper i trapper.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.
Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

6.23 Toalettrom: 2 etasje — TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Ingen ventilasjon**

Toalettrom luftes kun ved luftspalte i vindu.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Manglende ventilering gir økt risiko for fukt, dårlig inneklima og muggsopp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å oppgradere ventilasjonen til mekanisk løsning for bedre luftutskiftning.

6.24 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Deler av avløpsrør har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene er utført i plast. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken. Det er ikke registrert manglende lufting over tak eller tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Deler av avløpsanlegget har imidlertid oppnådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Uten utskifting må det påregnes økt risiko for lekkasjer og redusert funksjon over tid.

6.25 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Galvanisert jern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Deler av vannrør er av eldre dato.

Beskrivelse:
Deler av vannrør er av eldre dato.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger av kobber og galvanisert jern. Deler av vannrørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken, mens øvrige rør er av eldre dato. På grunn av alderen på deler av anlegget er det knyttet usikkerhet til fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Eldre rør, særlig av galvanisert jern, kan over tid få redusert kapasitet og økt risiko for lekkasjer, og utskifting må påregnes.

6.26 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Tilsyn 13.06.2024. Mangler ved kontroll er utbedret og mottatt av el tilsyn 17.02.2025

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**

Avvik kommer ikke frem i rapport fra eltilsynet.

Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**

Oppsummering

Det foreligger dokumentasjon på tilsyn utført av lokalt el-tilsyn 13.06.2024. Det ble registrert avvik ved tilsynet, men avvikene fremgår ikke nærmere av tilsynsrapporten. Registrerte mangler er utbedret, og dokumentasjon på utbedring er mottatt av el-tilsynet 17.02.2025.

6.27 Oljetank — TG-IU

Er det pålegg om sanering/fjerning av tank?	**Ukjent**

Oppsummering — **TG-IU**

Det er ikke fremlagt opplysninger om hvorvidt det foreligger pålegg om sanering eller fjerning av oljetank. Bruk av mineralolje til oppvarming er forbudt, og eventuelle nedgravde oljetanker skal som hovedregel saneres. Manglende dokumentasjon på tankens tilstand, tømming og sanering innebærer usikkerhet, og en gjenværende tank kan medføre risiko for forurensning av grunnen. Det anbefales å avklare forholdet nærmere, herunder om det finnes tank på eiendommen og status for denne.

6.28 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Eier har opplyst at det ikke er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Ved befaringen ble det ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik.

6.29 Varmesentral — TG-1

Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Ukjent**
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ukjent**
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen er utstyrt med varmepumpe. Det foreligger ikke opplysninger om servicehistorikk, og alderen på anlegget er ukjent, noe som gir usikkerhet om fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Eier har ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på anlegget. På grunn av den usikre servicehistorikken og alderen anbefales det å innhente dokumentasjon på utført service samt påregne fremtidig utskifting.

6.30 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**Ukjent nyere dao**
Størrelse	**ca. 200 L**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert på gulv i vaskerom. Beredrens alder er ikke kjent, men vurderes å være av nyere dato og under 20 år. Det er ikke observert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder. Bereder står i rom som ansees egnet for slik installasjon.

6.31 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon der luftutskiftingen skjer via ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Ventilasjonseffekten vil variere gjennom året avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster. Løsningen er normal for boligens byggeår, og det er ikke registrert avvik.

6.32 Våtrom: Vaskerom — TG-3

Generell beskrivelse

Vaskerommet er fra 1982 har vinylbelegg på gulv og våtromstapet vegger. Rommet er utstyrt med bereder, skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Det måles fall til sluk men dette er under referanse nivå.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Det ble ikke målt kritiske verdier ved hulltaking.
Det anmerkes åpne rørføringer i vegg og slitasje/ åpninger i tapetskjøter.

Oppsummering **TG-3**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke målt kritiske fuktverdier. Det anmerkes åpne rørføringer i vegg samt slitasje og åpninger i tapetskjøter. Åpne rørføringer og åpninger i tapetskjøter reduserer overflatens tetthet, og ved vannsøl eller lekkasje er det risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen. Det anbefales å utbedre forholdene for å redusere risikoen for fuktskader over tid.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.33 Våtrom: Bad. TG-2

Generell beskrivelse

Bad fra ca 2023 har flislagt gulv og våtromsplater vegger. Rommet er utstyrt med dusj, WC og innredning med servant. Rommet ventileres med mekaniske avtrekk med tilluft.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

2023.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Baderomsplater**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**

Vindu er plassert i våt sone men er beskyttet da rommet benyttes med dusjkabinett.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Veggene er kledd med baderomsplater. Det er registrert vindu plassert i våtsone, men dette vurderes som beskyttet ettersom rommet benyttes med dusjkabinett, og materialet i vindu vurderes som egnet for plasseringen. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet har flisoverflate. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og lekkasjevann fra installasjoner vurderes å nå sluket. Det er ikke registrert avvik knyttet til gulvets overflate.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Beskrivelse:
Det anmerkes åpne rørføringer i vegg ved toalett og under sevant.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har plastsluk med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og kravet til høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel er ivaretatt. Det er registrert åpne rørføringer i vegg ved toalett og under servant. Slike gjennomføringer i vegg representerer et avvik i tettesjiktet, og dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen med påfølgende fuktskader. Nærmere undersøkelse og tetting av rørgjennomføringene anbefales.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og klosett. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekkets funksjon. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførte arbeider på badet. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om membran, tettesjikt og øvrig våtromsarbeid er fagmessig utført. Dette medfører økt risiko for skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.	

6.34 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Vannbåren varme

enova

Energiattest

E

Adresse	
Grønbergs veg 3, 7550 HOMMELVIK	
Dato for energimerking **23.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323550**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **184694964**
Gårdsnummer **48**	Bruksnummer **72**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1956	**Enebolig**
Bruksareal **215,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **215,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
237,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
264,81 kWh/m²	**56 935 kWh**

Grønbergs veg 3, 7550 HOMMELVIK

Detaljering

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

Grønbergs veg 3, 7550 HOMMELVIK

Tiltak

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: 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 3: 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 4: 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 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: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: 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 24: 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 på varmeanlegg

Tiltak 25: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

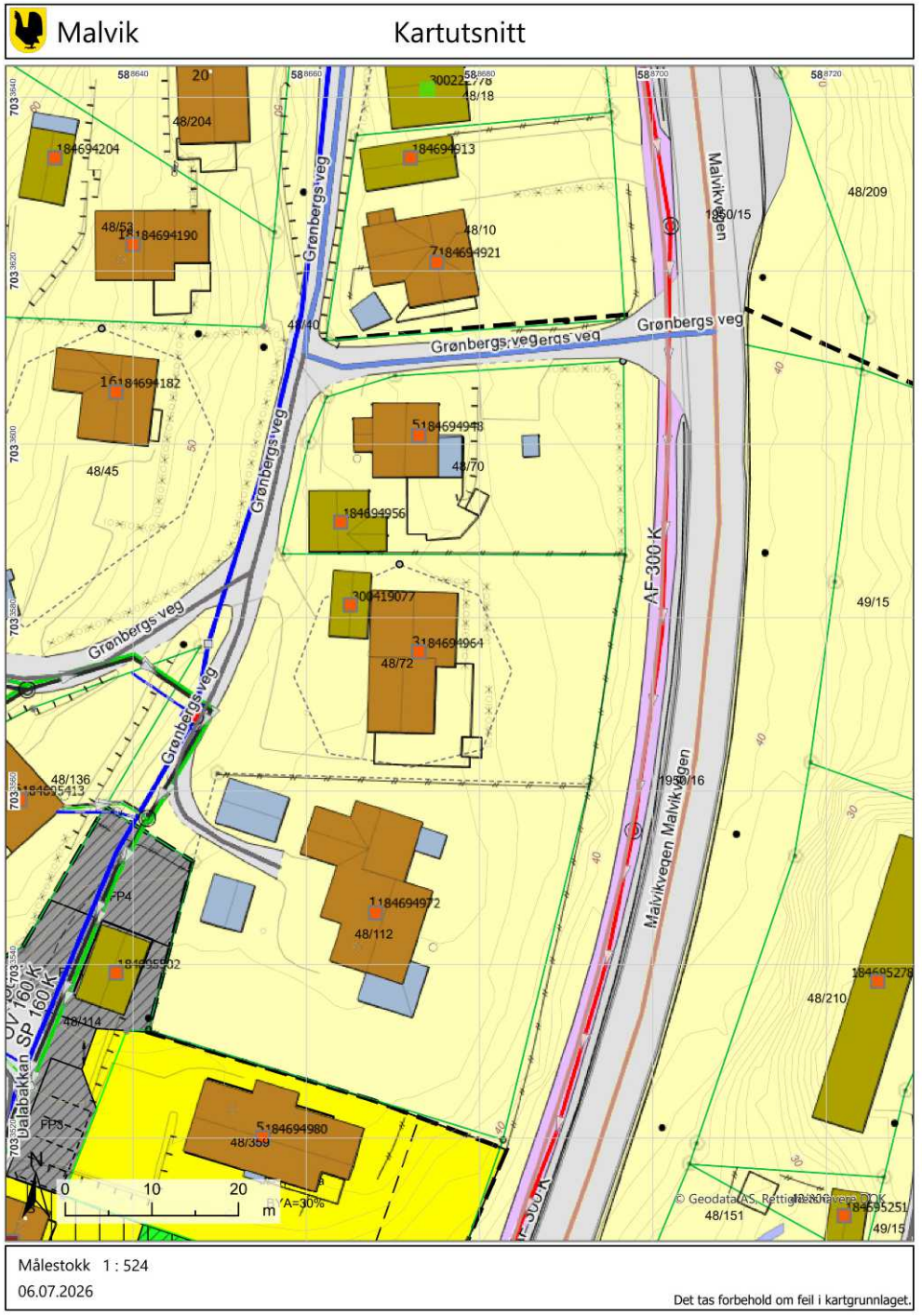
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Malvik Tegnforklaring

Dispensasjon
Vedtak

- Godkjent
- Godkjent midlertidig
- Avslått, Foreldet, Opphevet, Trukket
- Ukjent vedtaksstatus

Vegnett
Vegsperrepunkt
TYPE

- Låst bom
- Steinblokk
- Betongkjegle
- Bilsperre
- Trafikkavviser
- Bom aut. åpner
- New Jersey
- Bussluse
- Rørgelender
- Ikke oppgitt
- Annen - eller feil angitt type

Vegkategori
VEGKATEGORI, MEDIUM

- Europaveg
- Europaveg på bru
- Europaveg i tunnel
- Riksveg
- Riksveg på bru
- Riksveg i tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg på bru
- Fylkesveg i tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg på bru
- Kommunal veg i tunnel
- Privat veg
- Privat veg på bru
- Privat veg i tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg på bru
- Skogsbilveg i tunnel
- Annen veg

Byggpunkt
Bygningstatus

- FA - Ferdigattest
- MB - Midlertidig brukstillatelse
- MF - Meldingssak tiltak fullført
- TB - Tatt i bruk
- FS - Fritatt for søknadsplikt | IG - Igangsettingstillatelse | IP - Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling | MT - Meldingssak registrer tiltak
- RA - Rammetillatelse
- GR - Bygning godkjent for riving/brenning
- Bygning flyttet, revet, brent. Bygging avlyst. Bygningsnr utgått.

Grunnkart

- Alle byggpunkt Matrikkel
- Adressepunkt

Malvik Tegnforklaring

Grunnkart
Bygg-, anlegg linje
OBJTYPE

- Gjerde
- Beskrivende hjelpelinje
- Brudetalj
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Fiktiv avgrensning
- Fiskehjellmøne
- Fisketrapp
- Hoppbakke
- Idrettsanlegg
- Kulvert
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Oppdrettskar
- Rørgate
- Skjerm
- Skytebaneinnretning
- Slipp
- Sluse
- Stikkrenne
- Taubane
- Tunnelportal
- Voll
- Ruin
- KaiBryggeKant
- Andre typer bygg/anleggslinjer

Bygg-, anlegg flate
OBJTYPE

- Avfallsbeholder
- Bru
- Brønn
- Demning
- Elveforbygning
- Elveterskel
- Fiskehjell
- Flytebrygge
- Fundament
- Kai, brygge
- Molo
- Pipe
- Skrå forstøtningsmur
- Svømmebasseng
- Tank
- Tribune
- Tårn
- Oppdrettslokalitet
- Parkdetalj
- Trapp
- Alle andre bygningsmessige anlegg

Bygg linje
OBJTYPE

- Bygningsvedheng
- Bygningsavgrensninger
- Bygningsavgr. tiltaksreg.
- Bygningsbeskrivende linjer
- Fiktiv bygningsavgrensning

Byggflate
byggtyp_nbr

- Bolig, landbruk
- Garasje, uthus og anneks
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon

Malvik Tegnforklaring

Grunnkart

Veg linje

OBJTYPE

- Annet vegareal avgr.
- Fartsdemperavgrensning
- Feristavgrensning
- Kjørebanekant
- Vegskulderkant
- Gangfeltavgrensning
- OverkjørbartArealAvgrensning
- Skiltportal
- Vegbom
- Vegdekkekant
- VegFiktivGrense
- Vegoppmerking
- Vegrekkverk
- Kantstein

Lufthavn linje

OBJTYPE

- Taksebanegrense
- Andre lufthavnlinjer
- Rullebane, landingsplass

Vann punkt

OBJTYPE

- Skjær

Vann linje

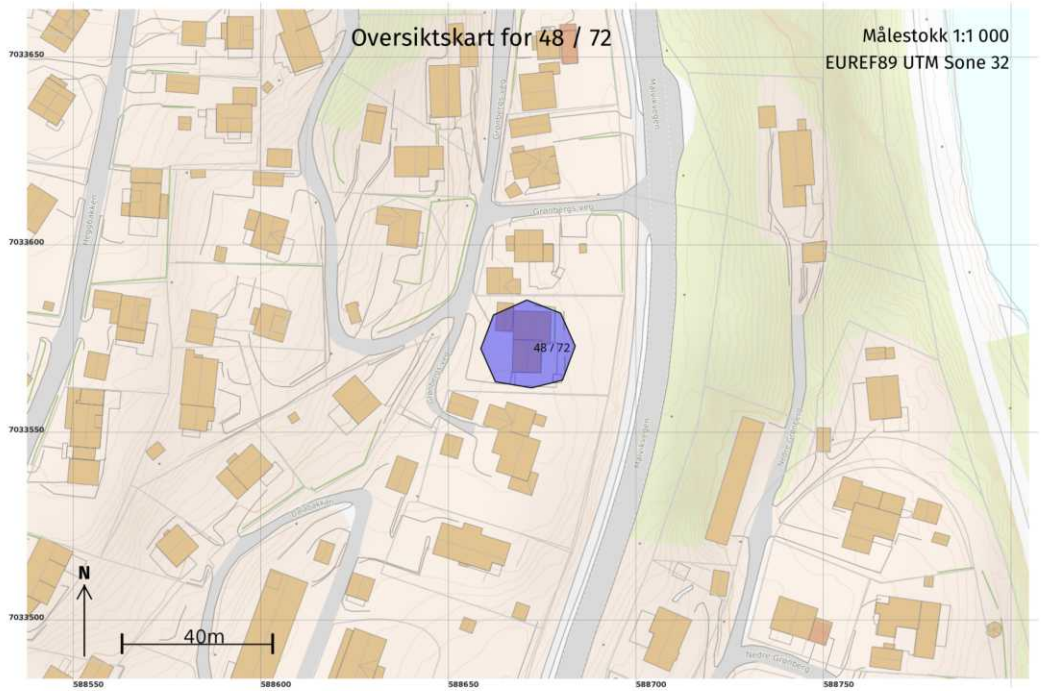
OBJTYPE

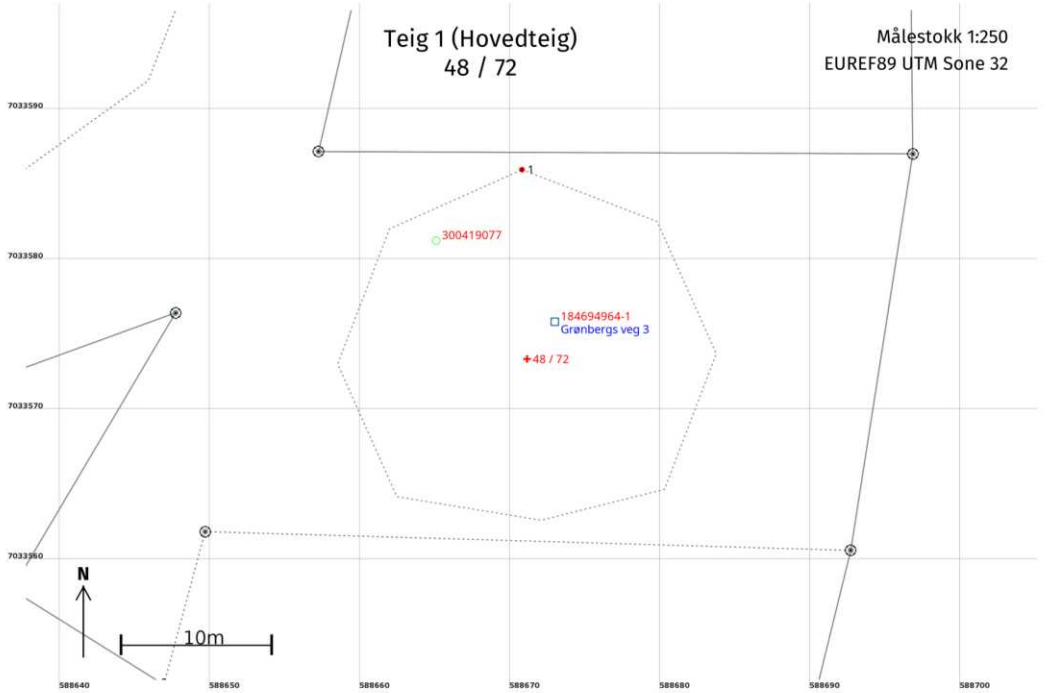
- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Elvekant
- Flomløpkant
- Innsjøkant
- Kanal, grøft
- Kanalkant
- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- Snø-/isbre kant
- KonnekteringVann
- VannFiktivGrense
- Åpen veggrøft

Teiggrensepunkt

grensepunkttype

- 50 - Riksgrensemerke
- 51 - Offentlig godkjent grensemerke
- 52 - Bolt
- 53 - Kors
- 54 - Rør
- 55 - Stein eller røys
- 56 - Umerket
- 58 - Riksgrenserøys
- 59 - Riksgrensemerke annet
- 60 - Steingjerde
- 63 - Stein med kors og vitner
- 64 - Grensepåle
- 65 - Grensetre
- 66 - Annet grensemerke
- 67 - Kamjern
- 69 - Borehull
- 82 - Gjerdestolpe
- 83 - Annen detalj
- 84 - Veg midt
- 85 - Vegkant
- 86 - Midt bekk/elv
- 87 - Djupålen bekk/elv





Areal og koordinater

Areal: 433,2 Arealmerknad: Fiktive grenser

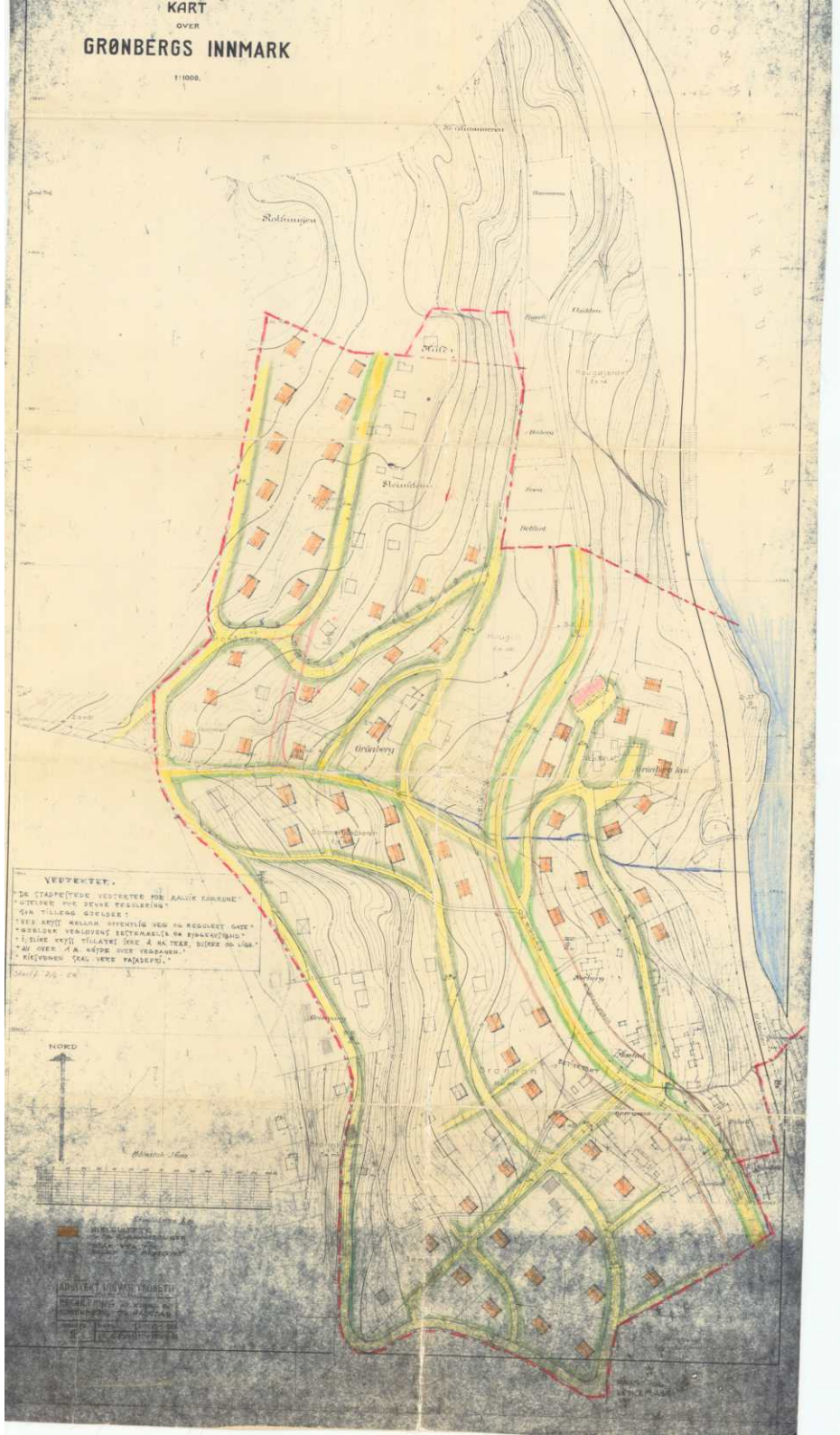
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 7033574 **Øst:** 588671

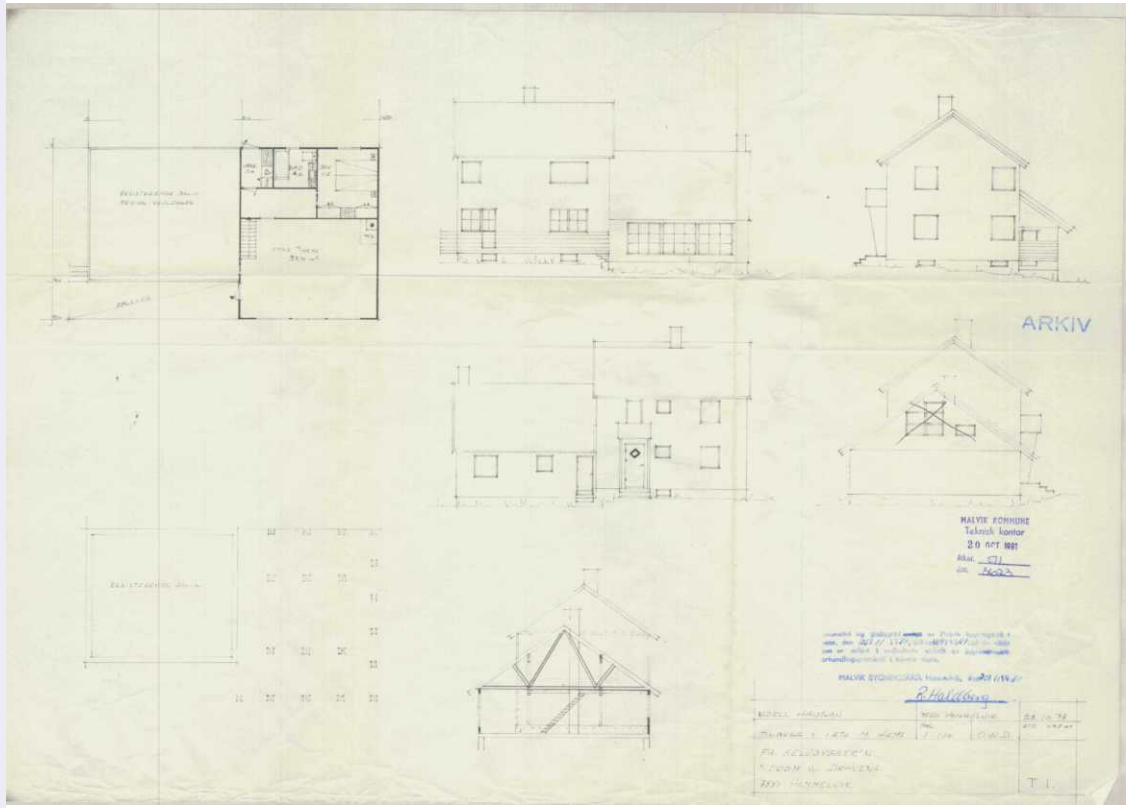
Egenregistrerte opplysninger

Opplysningene er registrert av nåværende eller tidligere rettighetshaver.

Grønbergs veg 3-H0101 Bygningsnummer: 184694964

	Egenregistrerte data	Gyldig fra-til	Kilde	Dato registrert
Energikilde	Varmepumpe	2007 -	Ikke aktuelt	11.05.2026
	Elektrisitet	1954 -	Ikke aktuelt	11.05.2026
Oppvarming	Annen oppvarming	1982 -	Ikke aktuelt	11.05.2026
	Elektrisk	-	Ikke aktuelt	11.05.2026
Avløp	Offentlig kloakk	-	Ikke aktuelt	11.05.2026
Byggeår	1954	-	Selvrapportert	11.05.2026
Vannforsyning	Offentlig vannverk	-	Ikke aktuelt	11.05.2026
Bruksareal	223m2	1982 -	Byggesaksdokumenter	11.05.2026


KART
OVER
GRØNBERGS INNMARK
1:1000.
Rolfsungen
Grønberg
NORD


ARKIV
MALVIK KOMMUNE
Teknisk kontor
20 OKT 1981

Svarslipp for eiendommen:

Gnr: 48 Bnr: 72 Fnr:____ Snr:____ Adresse : Grenbergs veg 3

1. Jeg sender ved tegningene slik at kommunen kan ta kopi og returnere orginalen tilbake: ☐
2. Jeg ønsker besiktigelse fra kommunen som foretar nødvendig registrering: ☐
3. Jeg har selv registrert opplysningene nedenfor: ☐

Skjema for registrering av boligspesifikasjon

H010 i

tilbygget 8,7 × 6,7 over 150 m²

Antall rom pr. boligenhet
Her registreres antall rom pr. boligenhet.
Et rom må tilfredsstille bygningslovens krav til beboelsesrom til varig opphold og være 6 m² eller større.
Kjøkken, bad, boder, vindfang, gang, hall o.l. regnes ikke med i antall rom.

Kjøkkenkode – følgende koder benyttes pr. bolig:
1. Kjøkken — Brukes på alle leiligheter med eget kjøkken. Tekjøkken regnes også med.
2. Ikke kjøkken — Koden benyttes ved hybel uten kjøkken.
3. Felleskjøkken — Benyttes dersom flere hybler deler et kjøkken.

Antall bad og WC
Antall bad og WC registreres pr boligenhet.
Rom med dusj blir regnet som bad.

Etasjekode
Etasjekode = etasjen hvor boligens inngangsdør er plassert.
Feltet har plass til 3 tegn og det skal registreres med en bokstav for hver etasjekode med påfølgende nummerering av etasjetypene:

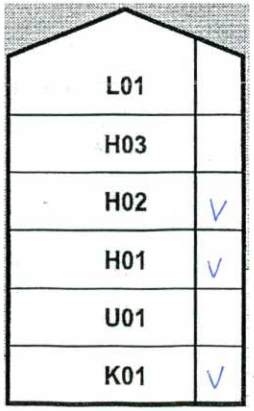
L02 = Andre loftsetasje
L01 = Første vanlige loftsetasje
H02 = Andre hovedetasje
H01 = Første hovedetasje

U01 = Øverste underetasje
U02 = Nest øverste underetasje
K01 = Øverste kjelleretasje
K02 = Nest øverste kjelleretasje

Fyll ut boligspesifikasjonen nedenfor. Første rekke er et eksempel på en vanlig enebolig hvor boenheten føres på H01. Hadde det vært en leilighet i underetasjen måtte det også føres en U01:

Oppgang nr.	Bolignr.		Bruks-areal	Antall rom	Kjøkken-kode	Antall bad	Antall WC
	Etasje-kode	Løpenr.					
01	H01	01	100	5	1	1	2

Kryss av utenfor etasjekodene hva som finnes i bygningen:

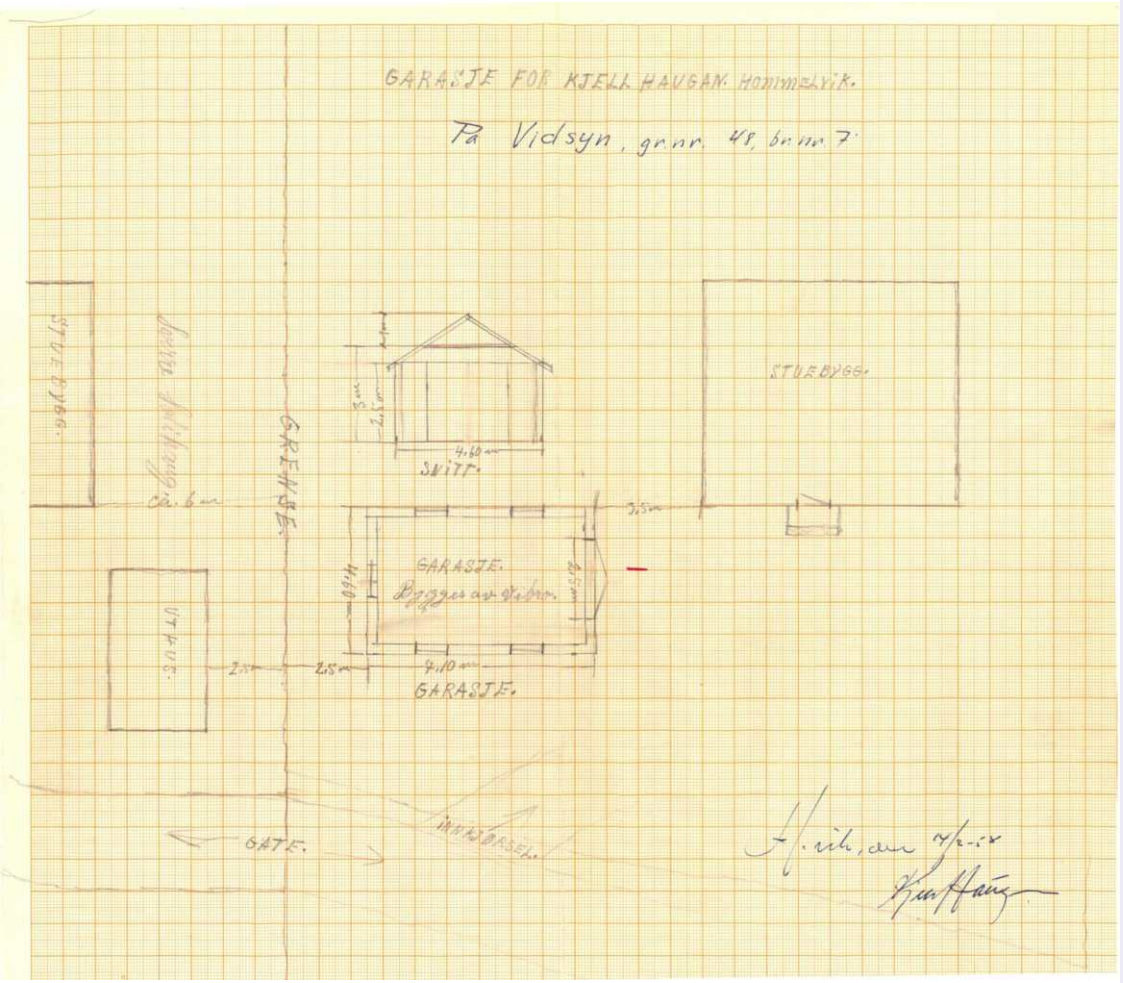


Postadresse Malvik kommune Postboks 140 7551 HOMMELVIK
Telefon 73972000
Telefaks 73972001 73972051 (teknisk) 73972161 (undervisning) 73972151 (kultur)
Bankgiro: 4218.07.50309 **Bankgiro skatt:** 7855.05.16631
Org.nr.: 971 035 560
E-postadresse: postmottak@malvik.kommune.no

Planskisse (utvendige mål og et innvendig mål)

Nedenfor lages en enkel planskisse med påførte utvendige mål, og et invendig mål. Er det leiligheter og fellesrom i en etasje må det også lages en skisse av disse med innvendige mål.

Postadresse Malvik kommune Postboks 140 7551 HOMMELVIK
Telefon 73972000
Telefaks 73972001 73972051 (teknisk) 73972161 (undervisning) 73972151 (kultur)
Bankgiro: 4218.07.50309 **Bankgiro skatt:** 7855.05.16631
Org.nr.: 971 035 560
E-postadresse: postmottak@malvik.kommune.no



Utskrift,

av Malvik bygningsråds forhandlingsprotokoll i möte den 22/5-58 1958, for så vidt angar sak nr. 33/58.

Kjell Haugen. Byggemelding vedrörende oppföring av garasje på Vidsyn gnr.48,bnr.72 av Grönberg i Malvik.

Vedtak : Godkjennes på betingelse av at garasjen trekkes 1 m. lengre mot vest.

Rett utskrift.

Hommelvik den 30/6 - 1958.

Osvald Resell.
bem.

Sendes herr. Kjell Haugen, Hommelvik

Særutskrift av møtebok

for

Malvik bygningsråd

Sak nr. 409/81. Den 26. november 1981. Jnr. 3623/81.
Kjell Haugan, gnr. 48, bnr. 72 - tilbygg.

Søknad datert 20/10-81 fra Kjell Haugan vedr. oppføring av tilbygg til bolig på gnr. 48, bnr. 72 i Hommelvik. Tilbygget tenkes oppført i en etg., fundamentert på søyler. Grunnflaten er 67 m2 og tilbygget skal inneholde bad, vaskerom, stue samt et soverom.
Avstand til nabogrense er ca. 4,5 m. Avstand til senterlinje E6 er ca. 30 m.

Innstilling:

Byggesøknad med tegninger godkjennes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

1. Bad, w.c. og vaskerom må ha avtrekk og frisklufttilførsel i samsvar med byggeforskriftenes kap. 47.

2. Før byggearbeidet tar til må ansvarshavende ha innhentet ansvarsrett hos bygningssjefen.

3. Før byggetillatelse gis, må byggegebyr, samt gebyr for utstikking, være innbetalt til Malvik kommunekasse.

4. Et sett godkjente og stemplede tegninger, bygningsrådets vedtak, byggesøknad og byggetillatelse skal oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for kontroll. Det gjøres spesielt oppmerksom på varslingsplikten ifølge byggetillatelseskjemaet.

Vedtak:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Hommelvik, den 30. november 1981

Rett utskrift:

Rigmor Haldberg

Utskriften går til: Kjell Haugan

Orientering om klageadgang etter forvaltningslovens § 27 vedlegges

26/11-81

Malvik bygningsråd
Bygningskontrollen

Sak nr. 409/81.

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted: Grønberg, Hommelvik. 48/72	Journalnr.: 3623/81
Arbeidets art: Nybygg	Byggemeld. innlevert dato: 20/10-81
Bygningens art: Tilbygg	Tegning nr.
Byggherre: Kjell Haugan	
Byggemelder: D.s.	
Ansvarshavende	

X Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:	Kontrollert dato	Sign.
— for godkjennelse av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt		
— for besiktigelse av grunn før støpning tar til		
— for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering		
— for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak		
— for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom		

X Jfr. vedlagte særutskrift.

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Det samme gjelder melding om at påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet.

Hommelvik den 30/11-81

Per Snustad
Bygningssjefen i Malvik
7550 Hommelvik

Centraltr. 5-79-1250

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Haugan John Ivar Høiby	Grønbergs Veg 3	5031.48.72.0.0	Malvik kommune

Merknader til bolignr i adresse: Det første tallet beskriver etasje, det andre beskriver leilighet fra venstre. (U=Underetasje, H=Hovedetasje, L=Loft. Eks. H0102, Hovedetasje, første etasje, leil nr 2 fra venstre.)

Opplysninger om eiendommen
Opplysningene om eiendommen finnes i tabellen under.

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0101	Utført	29.04.2026

Feiing	Pipe Nr	Status	Dato
Siste feiing utført	4505	Utført	29.04.2026
Siste varslet feiing	4506	Ikke utført	29.04.2026
Siste feiing utført	4506	Utført	27.10.2022

Avvik på eiendommen
Under finner du en beskrivelse av åpne og lukkede avvik på eiendommen. Om noen felt er tomme, betyr det at det ikke har vært avvik. Avvik som er eldre enn åtte år følger ikke med i rapporten.

Avvik/Beskrivelse	Boenhet/Pipe	Merknad	Dato
Anm: Annet, se kommentarfelt:	4505	**Pipe kontrollert fra tak.**	**29.04.2026**
Anm: Ny avtale inngått, dato:	4506	**29/4**	**14.04.2026**
Anm: Pipe tatt ut av bruk. Send bekreftelse.	4506		**29.04.2026**
Anm: Røykvarsler må settes opp igjen. Gjelder:	H0101	**Loft.**	**29.04.2026**
Anm: Slukkeutstyr bør byttes/service.	H0101		**27.10.2022**
Pipe innkledd. Gjelder:	H0101	**Pipe innkledd på en side 1 etasje med kjøkkeninnredning.**	**29.04.2026**
Røykrør stikker inn i skorstein.	H0101	**02 skorstein**	**27.10.2022**
Skorstein - innkledd	H0101	**02 skorstein**	**27.10.2022**

skorstein 1.etg. **Innkledd på 1 side**

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg
Informasjon om gebyrer finnes her: www.tbrt.no/feiing/fakturering/

Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende
Våre tilsyn utføres visuelt. Vi gjør derfor oppmerksom på at det kan være skjulte feil og mangler om det er rom/steder i boligen vi ikke har fått tilgang til. **Eventuelle avvik som ikke er avdekket, er eiers ansvar.**

Er det behov for en utvidet vurdering, kan vi gjøre videokontroll, tetthetsmåling eller røykprøve. Dette er tjenester som kan bestilles hos oss.

Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling

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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



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 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

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: 50260242 / Lise Alstad, tlf. 924 58 557
Grønbergs veg 3, 7550 Hommelvik.
Gnr. 48, Bnr. 72, Malvik 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 16 500,- 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: 50260242
Salgsoppgaven er sist oppdatert 31.07.2026

EiendomsMegler 1

Lise Alstad
Eiendomsmegler/Salgsleder

924 58 557
anne-lise.alstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no