

Velkommen til

Nessvegen 19, 7550 Hommelvik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nessvegen 19
7550 Hommelvik

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

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

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1956
BRA/BRA-i	274 / 274 m²
Soverom	7

Energimerke 

Eiendomsmegler 1 ved Morten Løvseth presenterer Nessvegen 19, en enebolig i etablert nabolag med nærhet til hverdagslige fasiliteter, kollektiv transport og gode turområder.

Egenskaper verdt å fremheve:
- Stor og opparbeidet gressplen.
- To stuer og to baderom.
- Soverom av gode størrelser.
- Svært gode solforhold.
- Romslig parkeringsplass på eiendom.
- Meget gode muligheter for oppbevaring.
- Umiddelbar nærhet til Hommelvik sentrum.
- Nærhet til skole, barnehage og kollektivtransport.

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!



Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

+47 901 31 606
morten.lovseth@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nessvegen 19, 7550 Hommelvik

Registerbetegnelse
Gnr. 57, Bnr. 132, Malvik kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 190 000,-
Omkostninger	kr	130 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 320 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 340 140,-

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

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - 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 24 672,- pr. år 2025
Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann: kr 10.989,-
- Avløp: kr 8.529,-
- Eiendomsskatt: kr 5.154,-

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 449.75,- pr. 2025

Areal
BRA - i: 274 m²
BRA totalt: 274 m²
GUA: 311.00 m²
ALH: 37.00 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
7
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på eiendom.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 171 m² på eiet tomt.

Byggeår
1956 ifølge takstmann.

Innhold
Primærrom:
1. etasje: 2 stuer, kjøkken, 3 soverom, 2 ganger, wc-rom og bad.
Sokkel: 2 soverom, kjellerstue (godkjent som soverom), snekkerrom (godkjent som soverom), vaskerom, walk through garderoberom, entré, WC, teknisk rom og gang/trapperrom.

Sekundærrom:
Sokkel: Bod.
Loft: 3 disponible rom.

Standard
1 etg.
Stue 1: Laminat på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv, malt overflate på vegger med plate og flis på vegg over benkeplate og malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Gang 1: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate med downlights i himling. Utgang til terrasse.

Soverom 1: Laminat på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Panelovn.

Wc-rom: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Utstyrt med gulvmontert toalett og veggmontert servant.

Soverom 3: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate med downlights i himling. Panelovn og garderobeskap.

Bad: Flis på gulv, flis på vegger og ubehandlet panel med downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med hjørnebadekar, skyvedørsgarderobe, Dobbelt veggmontert servantskap, 2 servanter, dusjnisje med dør, bidet, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Stue 2: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Panelovn.

Gang 2: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Utstyrt med trapp opp til loft og trapp ned til sokkel.

Sokkel
Vaskerom (påbegynt): Flis på gulv, flis på vegger og malt overflate i himling.

Soverom 1: Flis på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling.
Soverom 2: Laminat på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 3: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling.

Soverom 4: Laminat på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling.

Entre: Flis på gulv, fargepigmentert pusset overflate og malt overflate i himling. Utstyrt med skyvedørsgarderobe og innbygde skap.

Gang/Trapperom: Flis og parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Utstyrt med sikringsskap, inntakssikring, feieluke, trapp opp til første etasje.

Garderoberom: Laminat på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling.

Teknisk rom: Flis på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Utstyrt med tekniske installasjoner, akkumulasjonstank, utslagsvask og dusj.

Wc-rom: Flis på gulv, flis på vegger og malt overflate i himling. Panelovn. Utstyrt med servantskap, servant og veggmontert toalett.

Loft
Disponibelt rom 1: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Panelovn.
Disponibelt rom 2: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling.
Disponibelt rom 3: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Panelovn.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde i Malvik, med nærhet til både natur og daglige servicetilbud. Området er barnevennlig og har kort avstand til skole, barnehage, kollektivtransport og rekreasjonsområder. Beliggenheten gir en god kombinasjon av landlige omgivelser og enkel adkomst til Trondheim og øvrige deler av Malvik, noe som gjør området attraktivt for både barnefamilier og pendlere.
Adkomsten er enkel og gir rask forbindelse til E6, kollektivtilbud og øvrige servicetilbud i Malvik.

Adkomst
Fra E6 tas avkjøring Malvik / Hommelvik. Følg skilting mot Malvik sentrum og kjør videre på hovedveg gjennom området. Ta deretter av inn på Nessvegen, som er en rolig, kommunal veg med lite gjennomgangstrafikk. Eiendommen nås via offentlig, asfaltert veg med god standard og oversiktlige trafikkforhold.

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

Byggemåte
Enebolig oppført i en etasje over sokkel med loft. Bygningen er oppført på grunnmur av murte betongblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende trepanel. Taket er et saltak og er tekket med granulerte metallplater. Etasjeskille er et tre bjelkelag. Vinduer med 2-lags.

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

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger 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 igangsettingstillatelse for fasadeendring og våtrom fra 09.01.2003. Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor byggesaken ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avslutning. Malvik Kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltaken i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og evnt konsekvenser, herunder ev kostnader knyttet til manglende ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tillleggsdel til hoveddel datert 03.12.2025. som gjelder bruksendring av rom i boligen. Kommunen kan kreve tilsyn med byggesaker der det er gitt ferdigattest. I et slikt tilsyn må eier være innstilt på å dokumentere utførelsen av tiltaket etter gjeldende tekniske forskrift, TEK 17. Megler har ikke kompetanse til å vurdere om TEK 17 er fulgt i tiltakene som er gjort. Kjøper oppfordres til å kontakte takstmannen eller Byggesakskontoret i Malvik kommune for å avklare om endringene som er gjort er i tråd med TEK 17.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger kun tegninger av bod oppført i 2018. Det foreligger ikke ferdigattest for boden. Det anbefales at interessenter tar kontakt med Malvik Kommune før budgivning for å avklare hva som trengs for å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Oppvarming
- Elektrisk
- Sol

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 veg vann og kloakk via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 040 436,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 161 743,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Rolf Magnus Åhl og Tanja Bakken

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 3269
Dato: 24.05.1956
Registrering av grunn

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 3634
Dato: 11.06.1956
Bestemmelse om gjerde
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.

1956/3634-2/66 11.06.1956 BESTEMMELSE OM GJERDE

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?: 2002
Firmanavn: ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Hovedbadet i hovedetasjen: Badet ble etablert i perioden 2002-2003 av tidligere eier.
Arbeidene omfattet ombygging av tidligere bad og tilstøtende soverom til nytt bad, herunder støping av nytt gulv med vannbåren gulvvarme, flislegging og øvrige bygningsmessige arbeider.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Agis Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom i kjeller: Rommet ble etablert i perioden 2015-2016. Tidligere garasje er ombygd til vaskerom og hobbyrom/snekkerrom (P-rom). Garasjegulv er meislet opp og det er etablert nytt flytende betonggulv med vannbåren gulvvarme i vaskerommet. Gulvet er isolert mot grunnen med EPS (S80), ca. 200 mm. Vegger i betongstein er delvis isolert med PU-skum i hulrom (pluss utvendig 100 mm). Gulv og
vegger er flislagt. Det er etablert membran i gulv, vegger og tak. Rommet har naturlig ventilasjon. Det er fremført vann og avløp til vask, vaskemaskin og gulvsluk, samt klargjort for vann og avløp til utekjøkken. Vann er ikke tilkoblet.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Firmanavn: Agis Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: WC i kjelleretasje: Overflater Rommet ble etablert i 2012. WC er innredet med veggmontert toalett og servant. Gulv og vegger er flislagt. Vegger er utført med Tetti våtromsplater på stenderverk mot mur. Det er etablert halvhøy installasjonsvegg (forbyggingsvegg) utført i Tetti våtromsplater.
Rammen for innbygd WC er opplyst festet til murvegg. Det er ikke sluk i rommet. Avløp er tilknyttet eksisterende avløpspunkt fra tidligere WC bak vegg under trapp. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tettesjikt.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Beskrivelse av arbeidet: Kjeller: Utført stenderverk og innvendig kledning for WC i kjeller, samt etablering av skillevegger mellom vaskerom og hobbyrom/snekkerrom. Trekking av rør. Det er i tillegg utført hulltaking i
betongvegger for adkomst fra gang til vaskerom og for etablering av dør fra snekkerrom til utebod. Igjenmuring av garasjeporter er murt med leca isoblokker. Meisling av gammelt gulv og isolering og støping av nytt
betonggulv i snekkerrom/hobbyrom og vaskerom. Legging av rør for vann, avløp og gulvvarme.
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:
Sluk i vaskerom er utført med mansjett fra tetti. Type Joti-A sluk med sideutløp og anboringer for vask, vaskemaskin og utekjøkkenavløp.

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Firmanavn: Areal Bygg og Eiendom AS
Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av gammelt
tak.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Beskrivelse av arbeidet: Tak: Eksisterende blikktak og undertak er fjernet. Skadet taktro er skiftet. Det er etablert nytt dampåpent undertak med filtbelegg, og taket er tekket med Isola Powertekk. Arbeidet omfatter
også nye vannbord og beslagsarbeider og taknedløp.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Beskrivelse av arbeidet: I perioden 2012 til 2014 ble alle vegger lektet ut og tilleggsisolert med 100mm glava /rockwoll utvendig. En eller noen vegger hvert år. Det ble også byttet vinduer i de aktuelle veggene når de ble
tilleggsisolert.

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
- Ja. På kalde dager på vinteren er det kondens på vinduene på soverom 5 og 6, ved stue/kontor i 1. etasje. I tillegg er det observert kondens på ett av vinduene på loft. Kondensen skyldes stor temperaturgradient, der varm luft
kondenserer på kaldt vindu. Det blir ikke skader på vinduer om man tørker av vinduene med en klut de dager det er kondens på de.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- 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?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Utvendig bod: Tiltaket er påbegynt i 2018 og er per desember 2025 ikke ferdigstilt. Grunnarbeider og støping av dekke ble utført i 2018. Vegger er oppført i forskalingsblokk (Multiblokk), ca. 200
mm. Tak er etablert i 2019 med taktro. Konstruksjonen har i perioden stått tildekket med byggplast, som har fått skader og blåst av noen ganger. Høsten 2025 er det lagt takpapp på hoveddelen av taket. Taktekking er ikke
ferdigstilt mot sørvegg, og det mangler beslag på toppen av denne veggen. Takpapp er avsluttet mot yttervegg med fuge (1-komponent polyuretanbasert fugemasse for marine applikasjoner), som vurderes som et
vedlikeholdspunkt. Konstruksjonen er isolert mot grunnen med EPS. Det er tilbakefylt med løs Leca på sørsiden. Tiltaket er omsøkt, men ikke ferdigmeldt.

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Beskrivelse av arbeidet: Drenering og isolering av mur. Separate rør for drensvann og taknedløp. mur isolert utvendig med 100mm eps

som er limt til muren med flislim og festet mekanisk med hilti murplugg. Muren er
pusset over bakken.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Hele boligen

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja
Det er observert tilbakevendende forekomst av maur i sandkasse plassert sørvest for boligen, det er observert maur i tomtegrensen mot skolen. Det har enkelte år, med intervall på ca. 2-3 år, vært begrenset forekomst av
små svarte maur i kjeller, utenfor teknisk rom. Dette har blitt håndtert med maurmiddel, og ved tiltak utvendig ved tidligere hovedinngang har maur holdt seg borte. Det er ikke observert stokkmaur. Hommelvik har områder med kvartære løsmasser bestående av sand, grus, morene og andre
overflateavsetninger (ngu.no).
Slike løsmasser gir generelt gode levevilkår for jordboende maur. Svart jordmaur (Lasius niger) er en vanlig art i Europa og trives i åpne jordområder og urbane miljøer, der den bygger reir i jord og porøse masser.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

TEKNISKE INSTALLASJONER
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Firmanavn: -
Beskrivelse av arbeidet: Stikkledning for vann ble lagt om i 2011. Tidligere var stikkledningen ført inn i garasjen, og den frøs hver vinter. I 2011 ble det etablert ny stikkledning fra utvendig stoppekran og inn til teknisk rom. Ny
stikkledning er lagt dypere i grunnen og med isolasjon over ledningstraseen. Etter omleggingen har det ikke vært problemer med frost.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Beskrivelse av arbeidet: Ildsted: Det er én pipe i boligen. Pipa er utstyrt med takhatt for beskyttelse mot nedbør. I denne pipen kan det tilkobles ildsted i kjeller eller hovedetasje. Boligen hadde tidligere to piper. Pipe til tidligere sentralfyr er fjernet fra kaldtloft i forbindelse med takomlegging i 2013. Det er per i dag ikke ildsted i boligen. Tidligere ovn er fjernet, og røykløpsåpning i pipe er murt igjen med ildfast mørtel og hardbrent stein.
Det er ikke noen vedovn i boligen, men mulig å installere om man ønsker.

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?: 2023
Firmanavn: Kymar Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt fordelingsskap i kjeller, etablering av ny jording, retting av avvik etter elkontroll.

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. Utvendig bod: Tiltaket er påbegynt i 2018 og er per desember 2025 ikke ferdigstilt. På framsiden og baksiden av eiendommen er tomten fylt ut for å få flatere plen. Se ellers punkt 27 vedrørende bruksendring. Bruksendringen er godkjent og det foreligger ferdigattest .
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Loft (bodareal).
Loft er innredet med nytt gulv, nye vegger og nytt tak. Det er utført innvendig isolering i tak med tynn refleksisolasjon. Gulv er isolert med steinull (Rockwool), og det er etablert dampsperre/dampbrems på overside
av undertak (varm side). Det er blåst rockwooll bak knevegger. Knevegger er luftet mot gavlvegger.
Kjeller - bruksendring
To tidligere garasjer i kjeller er bygget om til primærrom. Vinduer i kjellerstue og mindre soverom er skiftet for å tilfredsstille krav til rømningsvei. I det mindre soverommet er det etablert fast montert seng under vindu, som gir
enklere adkomst til rømningsvindu enn uten. Bruksendringen i kjeller er søkt og godkjent.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. søkt og godkjent

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- Ja. Det foreligger ikke ferdigattest for uteboden. Det er gitt igangsettingstillatelse, men det er ikke søkt om ferdigattest.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. 2009-2010. Målt i teknisk rom og kjellerstua, resultatene var lave og langt under tiltaksgrensen på 100.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
-Ja. Det foreligger boligsalgsrapport fra 2009.

GENERELT
37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja. utebod - tiltak under gjennomføring. Boden er ikke helt ferdig. muren må pusses utvendig og takdekning må avsluttes riktig med beslag mot arealet som er forberedt til å være utekjøkken.

Det er støypt betongplate til utekjøkken eller uterom. Det er lagt frem rør til vann og avløp men tiltaket er ikke ferdigstilt. Vann og avløpsrør må tilkobles i vaskerom. Det samme gjelder vannrør som er lagt frem til spylepunkt
nord for utebod, dette er ikke ferdigstilt.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Boligen er bygget i 1956 og hadde ved kjøp reisverk som var uisolert. Den opprinnelige konstruksjonen ble isolert ved innblåsing av Rockwool i 2009 (utført av autorisert blåseentreprenør). I årene
etterpå er hele boligen tilleggsisolert utvendig og noen deler også innvendig. Tilleggsisolering og ytterkonstruksjoner: Hele boligen er tilleggsisolert utvendig med 100 mm isolasjon. I hovedetasjen er yttervegger lektet ut og isolert med mineralull (Glava/Rockwool). Under terreng er murvegger isolert utvendig med EPS, festet med (Hilti) murplugger og flislim. I den delen av huset som har kryploft er gammel isolasjon fjernet og erstattet med Rockwool blåsisolasjon, med bestilt blåsetykkelse på 50 cm. I praksis noe mindre mot raft på grunn av etablert lufting mot yttertak. Isolasjonen har i ettertid sunket noe sammen og er noe sammenpresset noen steder som følge av andre arbeider på loftet. Boligen hadde opprinnelig, fra 1956, ca. 2-5
cm glassvatt. Det er også lagt dampsperre fra loftssiden. Utførelsesmessig fungerer denne som en dampbrems, da sperrene ikke er kontinuerlig brutt. Innertaket er utført med not- og fjær-panel, montert på langsgående nedlekting som er festet til taksperrer. Nedlektingen er etablert for føring av skjulte elektriske trekkrør mellom innertak og sperrer. Over konstruksjonen er det kaldt loft. Fra byggeår foreligger det ikke tradisjonell dampsperre i himlingskonstruksjonen. Som kompensasjon for manglende dampsperre er baksiden av innertakspanelet, vendt mot isolasjonen, påført våtromsmembran rundt 2010. Løsningen avviker fra vanlig byggeskikk, da våtromsmembran ikke er prosjektert som en standard erstatning for dampsperre i himlinger mot kaldt loft. Vi vurderer (som sivilingeniører bygg- og miljøteknikk), at tiltaket har bidratt til redusert damptransport fra oppvarmet rom mot kald sone. Det er ved befaring og tilgjengelig kontroll ikke registrert tegn til fuktskader, kondens, mugg eller råte i tilstøtende konstruksjonsdeler. Kaldt loft fremstår som knusktørt.
Basert på observert tilstand og lang tids funksjon vurderes konstruksjonen per 2025 å være i god stand, uten indikasjoner på feil eller pågående skadeutvikling. Samme prinsipp er benyttet over kjøkken, stue og
barnerom, da dette loftsarealet brukes som lagring/bod og har lavere temperatur enn primærarealet under.
Kjøkken, stue og barnerom i hovedetasjen er i tillegg lektet ut innvendig og isolert med 50 mm isolasjon.
Innervegger er utført med 15 mm OSB-plater bak gips eller panel. Dette gir full festemulighet i alle veggflater og gjør det mulig å feste inventar og innredning med vanlige skruer uten behov for spesialfester. Utvendig
vindtetting er i hovedsak utført med asfaltplater med teipede skjøter. Deler av boligen har i tillegg vindsperre utenpå asfaltplatene.
Vinduer Alle vinduer i kjeller og hovedetasje er skiftet i perioden 2012-2018. Enkelte
vinduer er stemplet 2008 og ble anskaffet rundt 2011 fra Tore Ligaard. Disse vinduene stammer fra et prosjekt med krav om vinduer uten lufteventiler, noe disse vinduene er levert uten. Kjøkken - gulv og varme: Kjøkkenet
er ombygd og har støpt gulv. Deler av gulvet har nedstøpte rør for vannbåren gulvvarme. Rør for vannbåren gulvvarme er ført frem til teknisk rom, men er ikke tilkoblet. Solvarmeanlegg: Boligen er utstyrt med ca. 8 m²
solfangere, montert på sørvendt takflate med takvinkel på ca. 34 grader, og tilknyttet en Dalatanken akkumulatortank (sjikt tank) på ca. 750 liter. Akkumulatortanken fungerer som varmelager for solvarmeanlegget og har i tillegg elektrisk varmeelement for direkte oppvarming. Systemet er forberedt for tilkobling av varmepumpe, enten luft/vann eller væske/vann, samt for oppvarming fra vedkamin

med varmekappe. Solfangerne bidrar med soloppvarmet tappevann i vår-, sommer- og høstsesongen. I sommerhalvåret kan solinnstrålingen, under gunstige forhold, varme opp vannet i akkumulatortanken fra ca. 20 °C til opptil rundt 95 °C i løpet av en solrik dag. Systemet kan videreutvikles av en interessert eier, men kan også driftes kun med det elektriske varmeelementet, slik at akkumulatortanken fungerer som en stor varmtvannstank. Energipotensialet i Hommelvik er ca 900-1000kwh/år pr m2 (normalår) for en sørvent flate på 34grader. Tanken er utstyrt med varmeveksler for uttak av varmt tappevann samt varmeveksler for tilkobling av solvarme. Energiuttak til gulvvarme skjer fra tankens vannvolum. Det samme gjelder oppvarming via varmepumpe og lading fra vedkamin med vannkappe. På loftet er det ikke tilkoblet strøm i delen mot øst. Det er forberedt for å installere balansert ventilasjon for ventil på badet, av typen Klimair Eco Base 100 eller tilsvarende. Avtrekk fra bad over tak er ikke i bruk, ikke tilkoblet. Det er etablert mekanisk avtrekk gjennom vegg, det er her det er mulig å sette inn en romventilator (balansert ventilasjon).

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- Ja. Duken til solskjermingen må byttes da den er gammel og slitt, motor virker pr 2025, men er gammel.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja. Tekniske løsninger er i hovedsak basert metoder og beskrivelser fra Sintefs tekniske bokserie "Byggforsk" for respektive detaljer/bygningsdeler, eller preaksepterte løsninger som beskrevet fra aktuelle leverandører.

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

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).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5.482,-
Fotograf kr. 3.980,-
Tilstandsrapport kr. 14.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

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 18-12-2025 av Vidar Olsen i Yggdrasil takst 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):
- Ventilasjon (Sokkel / bad)
Det er ingen ventilering.
Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Kostnadsestimat: Under 20 000

AVVIK SOM KAN KREVE TITLAK (TG2):
- Taktekking
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Det observeres en del mose, dette anbefales fjernet da dette sliter på taktekking og senker levetiden.
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Det observeres en del mose på tekkingen.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Det anmerkes mosegrodd tak, dette er uheldig da mose gror fast under tekkingen, mose holder på fuktigheten og kan gi frostspreng når kulden setter inn med påfølgende slitasje.

- Taktekking over bod
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Tekkingen er ikke ferdigstilt, dette må påregnes å utføres.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Det er idag sikret med midlertidig løsning, ferdigstillelse av tekkingen må utføres så snart som mulig, da rommet under er uinnredet bod er det ikke fare for skader. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Utvendige trapper
Enkel tretrapp fra utgang fra bakside.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Det anbefales etablering av rekkverk og generell sikring av trappen.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Tiltak må påregnes
Kostnadsestimat: Under 20 000

- Overflater
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak: Bytte av gulv må påregnes på enkelte rom.

- Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt betong.
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Pipe og ildsted
Boligen har mursteinspipe.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Det er ikke montert ildsted på befaringsdatoen, dette er da ikke videre vurdert.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Tiltak: Før tilkobling av ildsted anbefales det å kontakte det lokale feievesenet for kontroll.

- Innvendige trapper
Boligen har malt tretrapp.
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Andre tiltak: Trappen fremstår som ganske bratt og smal men funksjonabel.

- Innvendige dører
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

- Andre innvendige forhold
Enkelte rom er startet renovert men ikke ferdigstilt.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Enkelte rom er påbegynt renovert men ikke ferdigstilt
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Det må påregnes ferdigstillelse av enkelte rom og prosjekter.

- Overflater vegger og himling
Veggene har fliser og panel. Taket har panel.
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting,

oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Overflater Gulv (1.Etasje / Bad)
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12mm.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- Sluk, membran og tettesjikt (1.Etasje / Bad)
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Sanitærutstyr og innredning (1.Etasje / Bad)
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.
Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Lokal utbedring må utføres.

- Overflater Gulv (Sokkel / vaskerom)
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 13mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13mm.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Overflater vegger og himling (Sokkel / bad)
Veggene har fliser og malt murpuss. Taket er malt.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Da det var mye gjenstander var en fullstendig inspeksjon ikke mulig.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Inspeksjon av overflater når rommet er ryddet anbefales.

- Overflater Gulv (Sokkel / bad)
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Da det var mye gjenstander var en fullstendig inspeksjon ikke mulig.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Inspeksjon av overflater når rommet er ryddet anbefales.

- Sluk, membran og tettesjikt (Sokkel / bad)
Det er eldre soilsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- Overflater og innredning
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har ukjent alder.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i overflater.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak: Renovering av kjøkken kan ikke utelukkes.

- Avløpsrør
Det er avløpsrør av plast.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Overflater og konstruksjon (1. Etasje / toalettrom)
Toalettrom inneholder wc og vask.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Vannførende installasjoner begynner og nå forventet alder, toalett må manuelt fylles opp i sisterne.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Bytte av vannførende installasjonen må påregnes i tiden som kommer.

- Overflater og konstruksjon (Sokkel / toalettrom)
Toalettrom inneholder toalett og vask
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Kostnadsestimat: Under 20 000

- Vannledninger - 2
Innvendige vannledninger er av kobber.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Grunnmur og fundamenter
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Ingen skader eller setninger observeres, TG2 settes grunnet alder.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Grunnet alder anbefales det jevnlig inspeksjon

- Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000 . Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg 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: 09.01.2025
- Tilstandsrapport
Datert: 18.12.2025
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggegodkjente tegninger
- 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
Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 901 31 606
Epost: morten.lovseth@em1.no

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

Nessvegen 19

Sokkel



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

Nessvegen 19

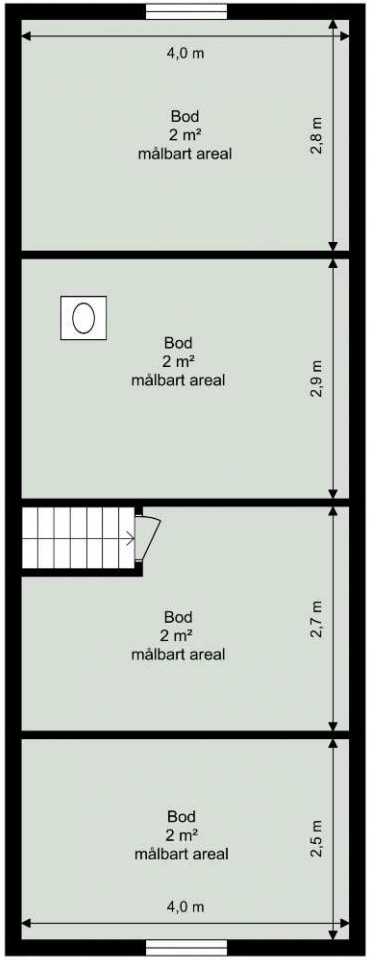
1. Etasje



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

Nessvegen 19

3. Etasje



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

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.




















AEG


Miele
PROFESSIONAL
gorenje


Miele












Miele


HAGEN
































Genesis





























NESSVEGEN 19

Nabolaget Hommelvik øst - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Hommelvik ungdomsskole Linje 70, 86	**2 min** 0.2 km
Hommelvik stasjon Linje R60, R70, R71	**8 min** 0.6 km
Trondheim Værnes	**10 min**
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**25 min** 25.8 km

SKOLER

Hommelvik skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	**6 min** 0.5 km
Hommelvik ungdomsskole (8-10 kl.) 324 elever, 24 klasser	**3 min** 0.2 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	**15 min** 11.8 km
Malvik videregående skole 400 elever	**14 min** 14.7 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

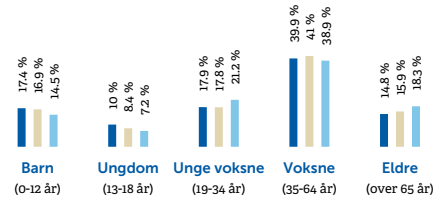
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 80/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hommelvik øst	610	246
Hommelvik	5 332	2 244
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sandfjæra barnehage (1-5 år) 100 barn	**11 min** 1 km
Korntrøberget barnehage (1-5 år) 45 barn	**13 min** 1.2 km
Espira Muruvik barnehage (0-5 år) 55 barn	**6 min** 3.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hommelvik Post i butikk	**6 min** 0.5 km
Kiwi Hommelvik PostNord	**10 min** 0.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

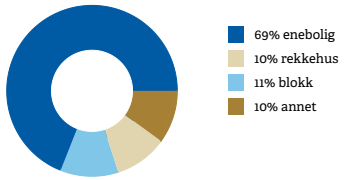
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Øya idrettsanlegg Fotball, friidrett	**2 min** 0.2 km
Hommelvik u.skole - gymsal Aktivitetshall	**3 min** 0.2 km
Fitnesspoint Hommelvik	**6 min**
Lillesand Treningsstudio	**9 min**

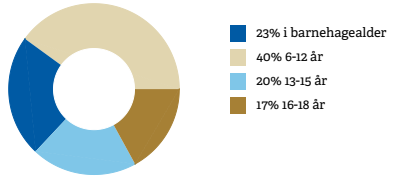
BOLIGMASSE



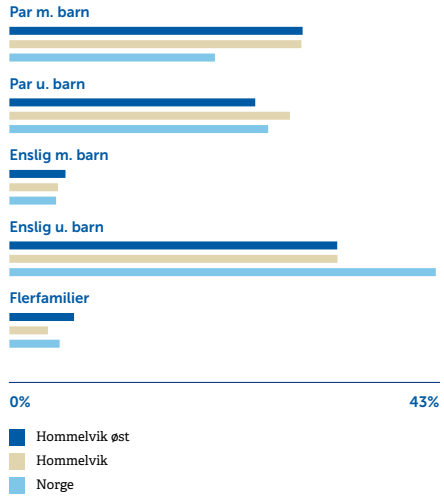
VARER/TJENESTER

Malvik senter	**8 min**
Boots apotek Malvik senter	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Tanja Bakken

Rolf Magnus Åhl

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2009
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nessvegen 19
7550 Hommelvik

5031-57/132/0/0

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?: 2002

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Hovedbadet i hovedetasjen: Badet ble etablert i perioden 2002–2003 av tidligere eier. Arbeidene omfattet ombygging av tidligere bad og tilstøtende soverom til nytt bad, herunder støping av nytt gulv med vannbåren gulvvarme, flislegging og øvrige bygningsmessige arbeider.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Agis Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom i kjeller: Rommet ble etablert i perioden 2015–2016. Tidligere garasje er ombygd til vaskerom og hobbyrom/snekkerrom (P-rom). Garasjegulv er meislet opp og det er etablert nytt flytende betonggulv med vannbåren gulvvarme i vaskerommet. Gulvet er isolert mot grunnen med EPS (S80), ca. 200 mm. Vegger i betongstein er delvis isolert med PU-skum i hulrom (pluss utvendig 100 mm). Gulv og vegger er flislagt. Det er etablert membran i gulv, vegger og tak. Rommet har naturlig ventilasjon. Det er fremført vann og avløp til vask, vaskemaskin og gulvsluk, samt klargjort for vann og avløp til utekjøkken. Vann er ikke tilkoblet.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Agis Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: WC i kjelleretasje: Overflater Rommet ble etablert i 2012. WC er innredet med veggmontert toalett og servant. Gulv og vegger er flislagt. Vegger er utført med Tetti våtromsplater på stenderverk mot mur. Det er etablert halvhøy installasjonsvegg (forbyggingsvegg) utført i Tetti våtromsplater. Rammen for innbygd WC er opplyst festet til murvegg. Det er ikke sluk i rommet. Avløp er tilknyttet eksisterende avløpspunkt fra tidligere WC bak vegg under trapp. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tettesjikt.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Kjeller: Utført stenderverk og innvendig kledning for WC i kjeller, samt etablering av skillevegger mellom vaskerom og hobbyrom/snekkerrom. Trekking av rør. Det er i tillegg utført hulltaking i betongvegger for adkomst fra gang til vaskerom og for etablering av dør fra snekkerrom til utebod. Igjenmuring av garasjeporter er murt med leca isoblokker. Meisling av gammelt gulv og isolering og støping av nytt betonggulv i snekkerrom/hobbyrom og vaskerom. Legging av rør for vann, avløp og gulvvarme.

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

• **Ja**

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

Sluk i vaskerom er utført med mansjett fra tetti. Type Joti-A sluk med sideutløp og anboringer for vask, vaskemaskin og utekjøkkenavløp.

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**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Areal Bygg og Eiendom AS

   Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av gammelt tak.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Tak: Eksisterende blikktak og undertak er fjernet. Skadet taktro er skiftet. Det er etablert nytt dampåpent undertak med filtbelegg, og taket er tekket med Isola Powertekk. Arbeidet omfatter også nye vannbord og beslagsarbeider og taknedløp.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: I perioden 2012 til 2014 ble alle vegger lektet ut og tilleggsisolert med 100mm glava /rockwoll utvendig. En eller noen vegger hvert år. Det ble også byttet vinduer i de aktuelle veggene når de ble tilleggsisolert.

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

• **Ja**

På kalde dager på vinteren er det kondens på vinduene på soverom 5 og 6, ved stue/kontor i 1. etasje. I tillegg er det observert kondens på ett av vinduene på loft. Kondensen skyldes stor temperaturgradient, der varm luft kondenserer på kaldt vindu.
Det blir ikke skader på vinduer om man tørker av vinduene med en klut de dager det er kondens på de.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Utvendig bod: Tiltaket er påbegynt i 2018 og er per desember 2025 ikke ferdigstilt. Grunnarbeider og støping av dekke ble utført i 2018. Vegger er oppført i forskalingsblokk (Multiblokk), ca. 200 mm. Tak er etablert i 2019 med taktro. Konstruksjonen har i perioden stått tildekket med byggplast, som har fått skader og blåst av noen ganger. Høsten 2025 er det lagt takpapp på hoveddelen av taket. Taktekking er ikke ferdigstilt mot sørvegg, og det mangler beslag på toppen av denne veggen. Takpapp er avsluttet mot yttervegg med fuge (1-komponent polyuretanbasert fugemasse for marine applikasjoner), som vurderes som et vedlikeholdspunkt. Konstruksjonen er isolert mot grunnen med EPS. Det er tilbakefylt med løs Leca på sørsiden. Tiltaket er omsøkt, men ikke ferdigmeldt.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Drenering og isolering av mur. Separate rør for drensvann og taknedløp. mur isolert utvendig med 100mm eps som er limt til muren med flislim og festet mekanisk med hilti murplugg. Muren er pusset over bakken.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det er observert tilbakevendende forekomst av maur i sandkasse plassert sørvest for boligen, det er observert maur i tomtegrensen mot skolen. Det har enkelte år, med intervall på ca. 2–3 år, vært begrenset forekomst av små svarte maur i kjeller, utenfor teknisk rom. Dette har blitt håndtert med maurmiddel, og ved tiltak utvendig ved tidligere hovedinngang har maur holdt seg borte. Det er ikke observert stokkmaur.

Hommelvik har områder med kvartære løsmasser bestående av sand, grus, morene og andre overflateavsetninger (ngu.no).
 Slike løsmasser gir generelt gode levevilkår for jordboende maur. Svart jordmaur (Lasius niger) er en vanlig art i Europa og trives i åpne jordområder og urbane miljøer, der den bygger reir i jord og porøse masser.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: -

Beskrivelse av arbeidet: Stikkledning for vann ble lagt om i 2011. Tidligere var stikkledningen ført inn i garasjen, og den frøs hver vinter. I 2011 ble det etablert ny stikkledning fra utvendig stoppekran og inn til teknisk rom. Ny stikkledning er lagt dypere i grunnen og med isolasjon over ledningstraseen. Etter omleggingen har det ikke vært problemer med frost.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Ildsted: Det er én pipe i boligen. Pipa er utstyrt med takhatt for beskyttelse mot nedbør. I denne pipen kan det tilkobles ildsted i kjeller eller hovedetasje. Boligen hadde tidligere to piper. Pipe til tidligere sentralfyr er fjernet fra kaldtloft i forbindelse med takomlegging i 2013. Det er per i dag ikke ildsted i boligen. Tidligere ovn er fjernet, og røykløpsåpning i pipe er murt igjen med ildfast mørtel og hardbrent stein. Det er ikke noen vedovn i boligen, men mulig å installere om man ønsker.

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?: 2023

Firmanavn: Kymar Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt fordelingsskap i kjeller, etablering av ny jording, retting av avvik etter el-kontroll.

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**

Utvendig bod:
Tiltaket er påbegynt i 2018 og er per desember 2025 ikke ferdigstilt.

På framsiden og baksiden av eiendommen er tomten fylt ut for å få flatere plen.

Se ellers punkt 27 vedrørende bruksendring. Bruksendringen er godkjent og det foreligger ferdigattest .

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Loft (bodareal)
Loft er innredet med nytt gulv, nye vegger og nytt tak. Det er utført innvendig isolering i tak med tynn refleksisolasjon. Gulv er isolert med steinull (Rockwool), og det er etablert dampsperre/dampbrems på overside av undertak (varm side). Det er blåst rockwooll bak knevegger. Knevegger er luftet mot gavlvegger.

Kjeller – bruksendring
To tidligere garasjer i kjeller er bygget om til primærrom. Vinduer i kjellerstue og mindre soverom er skiftet for å tilfredsstille krav til rømningsvei. I det mindre soverommet er det etablert fast montert seng under vindu, som gir enklere adkomst til rømningsvindu enn uten. Bruksendringen i kjeller er søkt og godkjent.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

søkt og godkjent

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

• **Ja**

Det foreligger ikke ferdigattest for uteboden. Det er gitt igangsettingstillatelse, men det er ikke søkt om ferdigattest.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller 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?

• **Ja**

2009-2010. Målt i teknisk rom og kjellerstua, resultatene var lave og langt under tiltaksgrensen på 100.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Det foreligger boligsalgsrapport fra 2009.

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 øke 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?

• **Ja**

utebod - tiltak under gjennomføring. Boden er ikke helt ferdig. muren må pusses utvendig og takdekning må avsluttes riktig med beslag mot arealet som er forberedt til å være utekjøkken.
Det er støypt betongplate til utekjøkken eller uterom. Det er lagt frem rør til vann og avløp men tiltaket er ikke ferdigstilt. Vann og avløpsrør må tilkobles i vaskerom. Det samme gjelder vannrør som er lagt frem til spylepunkt nord for utebod, dette er ikke ferdigstilt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Boligen er bygget i 1956 og hadde ved kjøp reisverk som var uisolert. Den opprinnelige konstruksjonen ble isolert ved innblåsing av Rockwool i 2009 (utført av autorisert blåseentreprenør). I årene etterpå er hele boligen tilleggsisolert utvendig og noen deler også innvendig. Tilleggsisolering og ytterkonstruksjoner: Hele boligen er tilleggsisolert utvendig med 100 mm isolasjon. I hovedetasjen er yttervegger lektet ut og isolert med mineralull (Glava/Rockwool). Under terreng er murvegger isolert utvendig med EPS, festet med (Hilti) murplugger og flislim. I den delen av huset som har kryploft er gammel isolasjon fjernet og erstattet med Rockwool blåsisolasjon, med bestilt blåsetykkelse på 50 cm. I praksis noe mindre mot raft på grunn av etablert lufting mot yttertak. Isolasjonen har i ettertid sunket noe sammen og er noe sammenpresset noen steder som følge av andre arbeider på loftet. Boligen hadde opprinnelig, fra 1956, ca. 2–5 cm glassvatt. Det er også lagt dampsperre fra loftssiden. Utførelsesmessig fungerer denne som en dampbrems, da sperrene ikke er kontinuerlig brutt. Innertaket er utført med not- og fjær-panel, montert på langsgående nedlekting som er festet til taksperrer. Nedlektingen er etablert for føring av skjulte elektriske trekkrør mellom innertak og sperrer. Over konstruksjonen er det kaldt loft. Fra byggeår foreligger det ikke tradisjonell dampsperre i himlingskonstruksjonen. Som kompensasjon for manglende dampsperre er baksiden av innertakspanelet, vendt mot isolasjonen, påført våtromsmembran rundt 2010. Løsningen avviker fra vanlig byggeskikk, da våtromsmembran ikke er prosjektert som en standard erstatning for dampsperre i himlinger mot kaldt loft. Vi vurderer (som sivilingeniører bygg- og miljøteknikk), at tiltaket har bidratt til redusert damptransport fra oppvarmet rom mot kald sone. Det er ved befaring og tilgjengelig kontroll ikke registrert tegn til fuktskader, kondens, mugg eller råte i tilstøtende konstruksjonsdeler. Kaldt loft fremstår som knusktørt. Basert på observert tilstand og lang tids funksjon vurderes konstruksjonen per 2025 å være i god stand, uten indikasjoner på feil eller pågående skadeutvikling. Samme prinsipp er benyttet over kjøkken, stue og barnerom, da dette loftsarealet brukes som lagring/bod og har lavere temperatur enn primærarealet under. Kjøkken, stue og barnerom i hovedetasjen er i tillegg lektet ut innvendig og isolert med 50 mm isolasjon. Innervegger er utført med 15 mm OSB-plater bak gips eller panel. Dette gir full festemulighet i alle veggflater og gjør det mulig å feste inventar og innredning med vanlige skruer uten behov for spesialfester. Utvendig vindtetting er i hovedsak utført med asfaltplater med teipede skjøter. Deler av boligen har i tillegg vindsperre utenpå asfaltplatene. Vinduer Alle vinduer i kjeller og hovedetasje er skiftet i perioden 2012–2018. Enkelte vinduer er stemplet 2008 og ble anskaffet rundt 2011 fra Tore Ligaard. Disse vinduene stammer fra et prosjekt med krav om vinduer uten lufteventiler, noe disse vinduene er levert uten. Kjøkken – gulv og varme: Kjøkkenet er ombygd og har støpt gulv. Deler av gulvet har nedstøpte rør for vannbåren gulvvarme. Rør for vannbåren gulvvarme er ført frem til teknisk rom, men er ikke tilkoblet. Solvarmeanlegg: Boligen er utstyrt med ca. 8 m² solfangere, montert på sørvendt takflate med takvinkel på ca. 34 grader, og tilknyttet en Dalatanken akkumulatortank (sjikt tank) på ca. 750 liter. Akkumulatortanken fungerer som varmelager for solvarmeanlegget og har i tillegg elektrisk varmeelement for direkte oppvarming. Systemet er forberedt for tilkobling av varmepumpe, enten luft/vann eller væske/vann, samt for oppvarming fra vedkamin med varmekappe. Solfangerne bidrar med soloppvarmet tappevann i vår-, sommer- og høstsesongen. I sommerhalvåret kan solinnstrålingen, under gunstige forhold, varme opp vannet i akkumulatortanken fra ca. 20 °C til opptil rundt 95 °C i løpet av en solrik dag. Systemet kan videreutvikles av en interessert eier, men kan også driftes kun med det elektriske varmeelementet, slik at akkumulatortanken fungerer som en stor varmtvannstank. Energipotensialet i Hommelvik er ca 900-1000kwh/år pr m2 (normalår) for en sørvent flate på 34grader. Tanken er utstyrt med varmeveksler for uttak av varmt tappevann samt varmeveksler for tilkobling av solvarme. Energiuttak til gulvvarme skjer fra tankens vannvolum. Det samme gjelder oppvarming via varmepumpe og lading fra vedkamin med vannkappe. På loftet er det ikke tilkoblet strøm i delen mot øst. Det er forberedt for å installere balansert ventilasjon for ventil på badet, av typen Klimair Eco Base 100 eller tilsvarende. Avtrekk fra bad over tak er ikke i bruk, ikke tilkoblet. Det er etablert mekanisk avtrekk gjennom vegg, det er her det er mulig å sette inn en romventilator (balansert ventilasjon).

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Ja**

Duken til solskjermingen må byttes da den er gammel og slitt, motor virker pr 2025, men er gammel.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Ja**

Tekniske løsninger er i hovedsak basert metoder og beskrivelser fra Sintefs tekniske bokserie "Byggforsk" for respektive detaljer/bygningsdeler, eller preaksepterte løsninger som beskrevet fra aktuelle leverandører.

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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Nessvegen 19 , 7550 HOMMELVIK
MALVIK kommune
gnr. 57, bnr. 132

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



Befaringsdato: 08.12.2025 **Rapportdato:** 18.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22169-1106 **Referansenummer:** RM1880

Autorisert foretak: Yggdrasil takst as

YGGDRASIL TAKST AS

Medlem av NITO

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



Rapportansvarlig

Vidar F. Olsen

post@yggdrasiltakst.no
411 91 616

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Nessvegen 19 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 57 - Bnr 132
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold, Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler har oppnådd en alder hvor det må forventes tiltak i tiden som kommer, samt at enkelte rom ikke er ferdigstilt. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Det observeres en del mose, dette anbefales fjernet da dette sliter på taktekking og senker levetiden.

Renner og nedløp i plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning og pusset grunnmur.
Ytterkledning byttet i 2015.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
1 Dør er fra byggeår, TG2 settes på denne grunnet alder.
Etablert terrasse på bakside av huset.
Enkel tretrapp fra utgang fra bakside.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt betong.
Boligen har mursteinspipe.
Gulvet har parkett og flis. Veggene har plater og betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Enkelte rom er startet renovert men ikke ferdigstilt.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og panel. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 13mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad /teknisk
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har fliser og malt murpuss. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.
Det er eldre soilsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har servant og dusjvegger/hjørne, samt tekniske instalasjoner.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har ukjent alder.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom inneholder toalett og vask
Toalettrom inneholder wc og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke tradisjonell vvb men en akkumulasjons tank på ca 750 liter som forsyner boligen med varmtvann samt vannbåren varme, denne varmes opp av strøm samt solfangere på taket, den kan også kobles til luft til vann varmepumpe.
Sikringsskapet er plassert i bod/teknisk og inneholder automatsikringer.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.
Tilstands graden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse.
En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
Det er ikke forelagt foreligger branntekniske dokumentasjon for byggverket

Nessvegen 19 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 57 - Bnr 132
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2011.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000 . Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

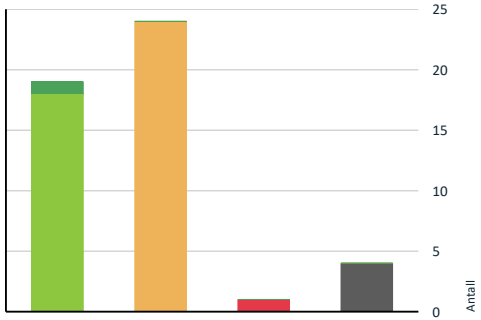
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

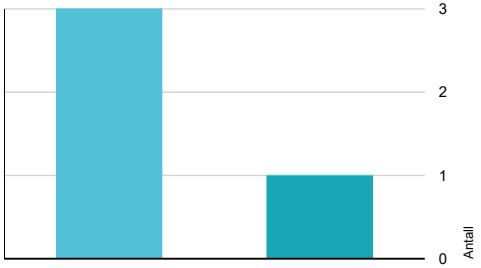
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Sokkel > Bad /teknisk > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Sokkel > Bad /teknisk > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Taktekking over bod	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Nessvegen 19 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 57 - Bnr 132
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Sokkel > Bad /teknisk > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Sokkel > Bad /teknisk > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Sokkel > Bad /teknisk > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > Sokkel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1956

Kommentar

Anvendelse
Enebolig

Standard
Boligen har en normal standard men en del arbeid gjenstår fullført.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt men en del rom gjenstår noe arbeid før renovering er fullført.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Det observeres en del mose, dette anbefales fjernet da dette sliter på taktekking og senker levetiden.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det observeres en del mose på tekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anmerkes mosegrodd tak, dette er uheldig da mose gror fast under tekkingen, mose holder på fuktigheten og kan gi frostspreng når kulden setter inn med påfølgende slitasje.



TG 2 Taktekking over bod

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tekkingen er ikke ferdigstilt, dette må påregnes å utføres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er idag sikret med midlertidig løsning, ferdigstillelse av tekkingen må utføres så snart som mulig, da rommet under er uinnredet bod er det ikke fare for skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning og pusset grunnmur.
Ytterkledning byttet i 2015.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
1 Dør er fra byggeår, TG2 settes på denne grunnet alder.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert terrasse på bakside av huset.

TG 2 Utvendige trapper

Enkel tretrapp fra utgang fra bakside.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anbefales etablering av rekkverk og generell sikring av trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak må påregnes

Nessvegen 19 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 57 - Bnr 132
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bytte av gulv må påregnes på enkelte rom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

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

Det er ikke montert ildsted på befaringsdatoen, dette er da ikke videre vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Tiltak:

Før tilkobling av ildsted anbefales det å kontakte det lokale feievesenet for kontroll.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og flis. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Dette grunnet mye møbler og gjenstander.

Det anbefales jevnlig inspeksjon av rom under terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Andre tiltak:

Trappen fremstår som ganske bratt og smal men funksjonabel.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Enkelte rom er startet renovert men ikke ferdigstilt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte rom er påbegynt renovert men ikke ferdigstilt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes ferdigstillelse av enkelte rom og prosjekter.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12mm.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1 ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Lokal utbedring må utføres.



1 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Nessvegen 19 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 57 - Bnr 132
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

SOKKEL > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

SOKKEL > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

SOKKEL > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 13mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

SOKKEL > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



SOKKEL > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

SOKKEL > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

SOKKEL > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger er i murte blokker.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

SOKKEL > BAD /TEKNISK

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

SOKKEL > BAD /TEKNISK

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser og malt murpuss. Taket er malt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Da det var mye gjenstander var en fullstendig inspeksjon ikke mulig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Inspeksjon av overflater når rommet er ryddet anbefales.

SOKKEL > BAD /TEKNISK

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Da det var mye gjenstander var en fullstendig inspeksjon ikke mulig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Inspeksjon av overflater når rommet er ryddet anbefales.

SOKKEL > BAD /TEKNISK

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



SOKKEL > BAD /TEKNISK

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og dusjvegger/hjørne, samt tekniske instalasjoner.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

SOKKEL > BAD /TEKNISK

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SOKKEL > BAD /TEKNISK

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger er i murte blokker.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Nessvegen 19 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 57 - Bnr 132
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Renovering av kjøkken kan ikke utelukkes.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom inneholder wc og vask.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vannførende installasjoner begynner og nå forventet alder, toalett må manuelt fylles opp i sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bytte av vannførende installasjonen må påregnes i tiden som kommer.

SOKKEL > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom inneholder toalett og vask

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen har ikke tradisjonell vvb men en akkumulasjons tank på ca 750 liter som forsyner boligen med varmtvann samt vannbåren varme, denne varmes opp av strøm samt solfangere på taket, den kan også kobles til luft til vann varmepumpe.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i bod/teknisk og inneholder automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.
Tilstands graden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse.
En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
Det er ikke forelagt foreligger branntekniske dokumentasjon for byggverket

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2011.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Nessvegen 19 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 57 - Bnr 132
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ingen skader eller setninger observeres, TG2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Grunnet alder anbefales det jevnlig inspeksjon.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000 . Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

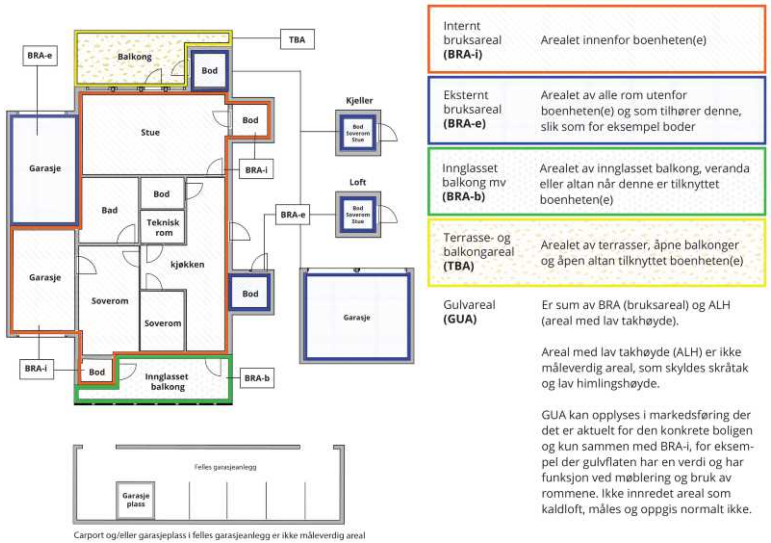
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Nessvegen 19 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 57 - Bnr 132
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 Etasje	128			128			128
Sokkel	138			138			138
Loft	8			8		37	45
SUM	**274**					**37**	**311**
SUM BRA	**274**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, stue 2, kjøkken, toalettrom		
Sokkel	Entré, soverom, soverom 2, walk-in closet, vaskerom, gang, bad /teknisk, soverom 3, soverom 4, toalettrom	Bod	
Loft	Bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.
Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
ALH (lav takhøyde) er målt på enkelte rom. Dette gjelder: Hele loftet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel. Selger informerer om at arbeid som er utført er i form av egeninnsats untatt rør og EL.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.

Har man lysgrav på utsiden må lysgraven være utformet slik at den ikke gjør det vanskelig å rømme gjennom kjellervinduet. Lysgraven kan derfor ikke være mer enn 1,0 m dyp, dersom det ikke er gjort spesielle tiltak for å lette rømningen, dette på et generelt grunnlag.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	248	26

Kommentar

Enebolig	Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Vidar F. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5031 MALVIK	57	132		0	1170.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nessvegen 19

Hjemmelshaver
Åhl Rolf Magnus, Bakken Tanja

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt. plen,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.11.2025		Fremvist	1	Nei
Plantegninger	18.11.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	08.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.12.2025		Fremvist		Nei
standard	15.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2025	
2	06.01.2026	justering av enkelte bygningsdeler etter gjennomgang med kunde

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest



Adresse	
Nessvegen 19, 7550 HOMMELVIK	
Dato for energimerking **07.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244118**
Byggeår **1956**	Bygningsnummer **184702622**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **132**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Småhus**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **274 m²**	Oppvarmet bruksareal **274 m²**
Ventilasjonstype **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **164 kWh/m² per år**
Energikarakter **C**
Beregnet levert energi i lokalt klima **180 kWh/m² per år**

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

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.



Nessvegen 19, 7550 HOMMELVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: 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 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 15: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: 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 utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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.

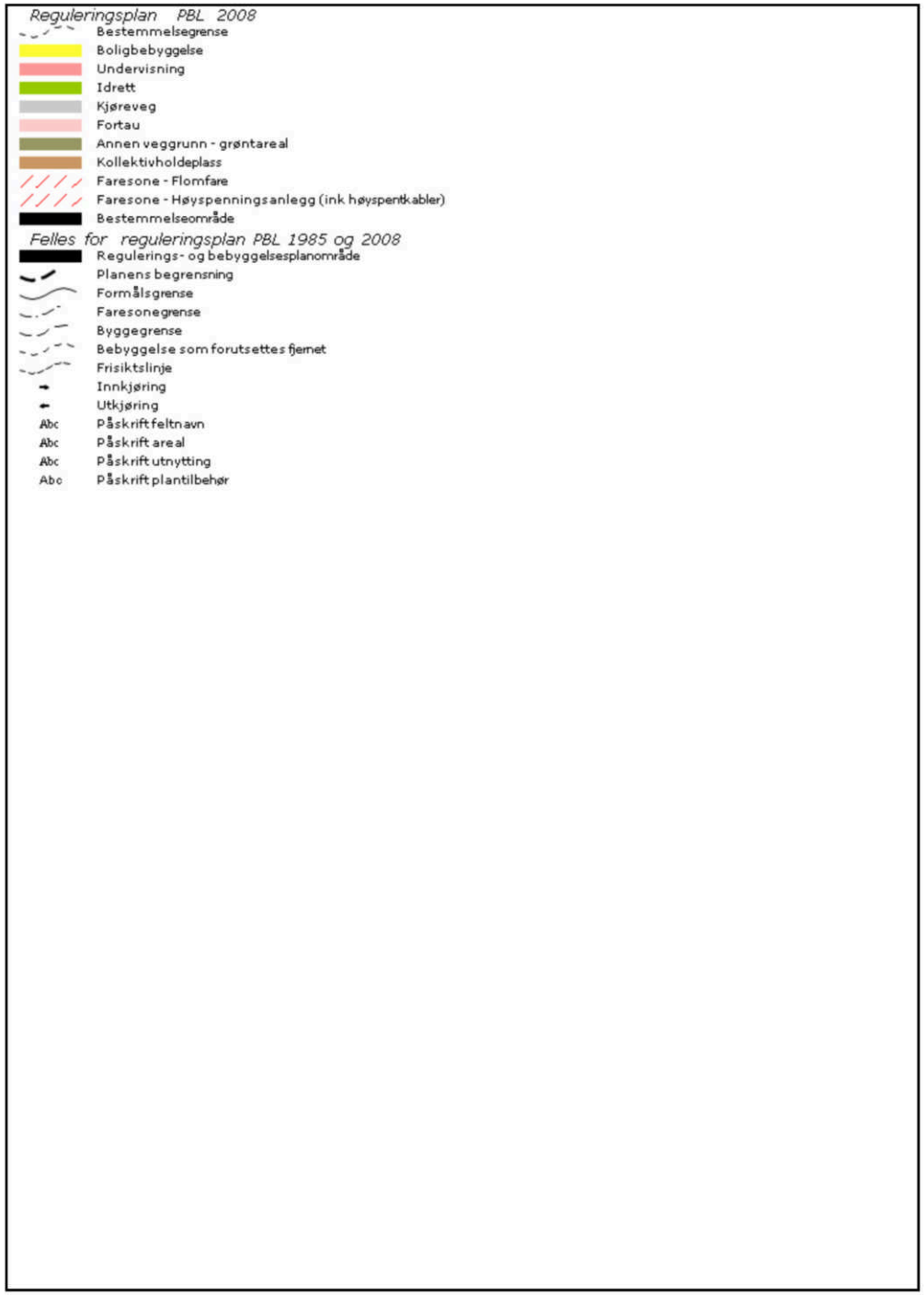
Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

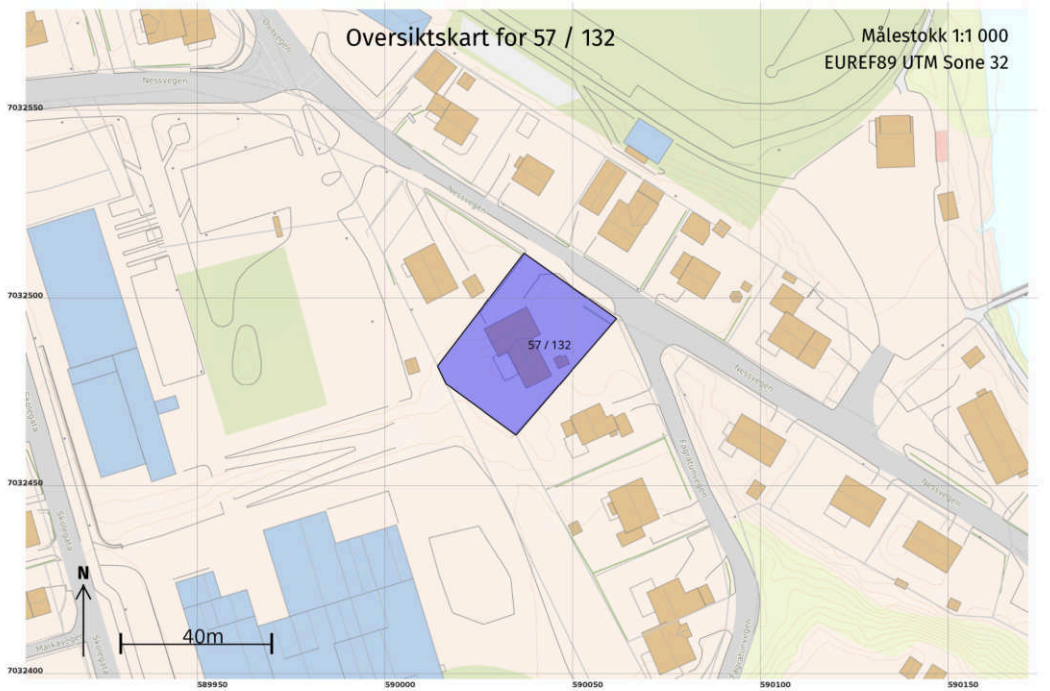
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

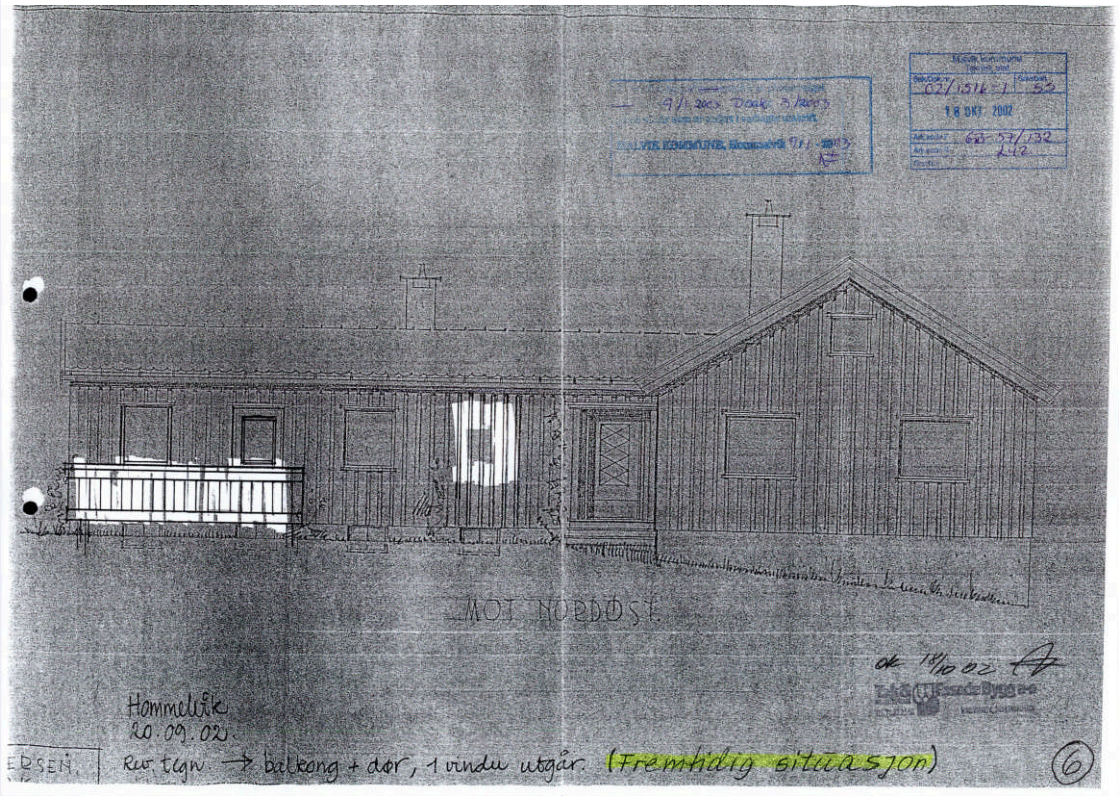
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

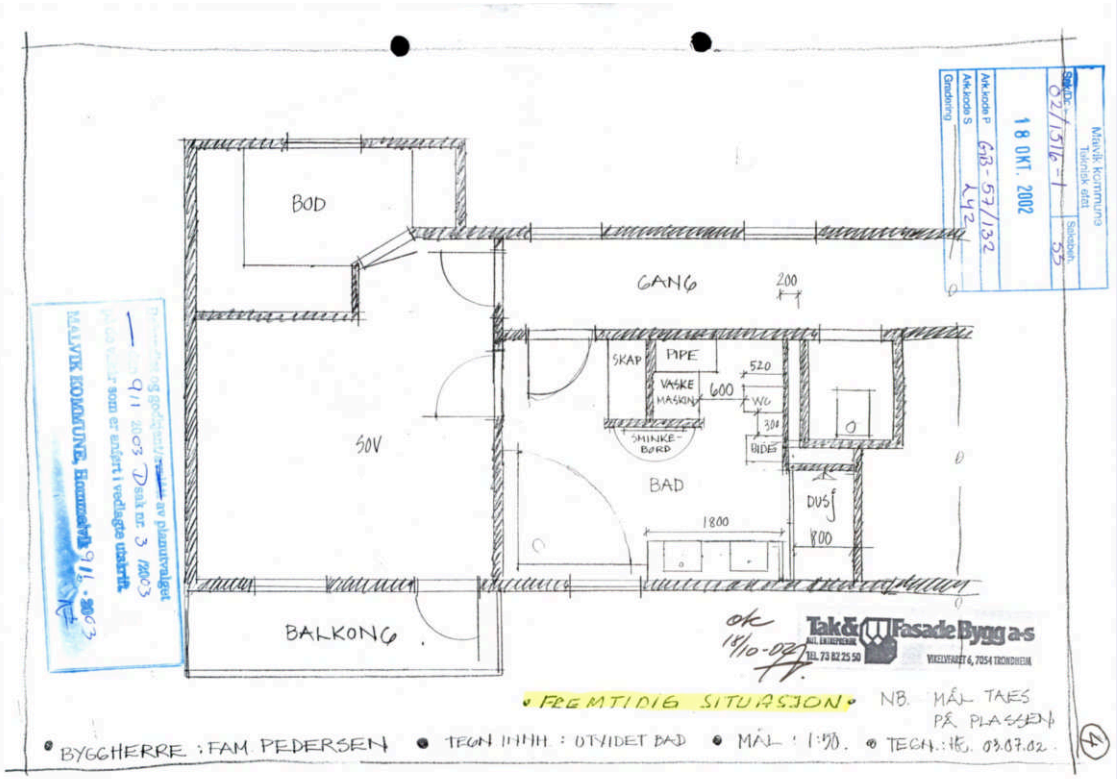
Tegnforklaring

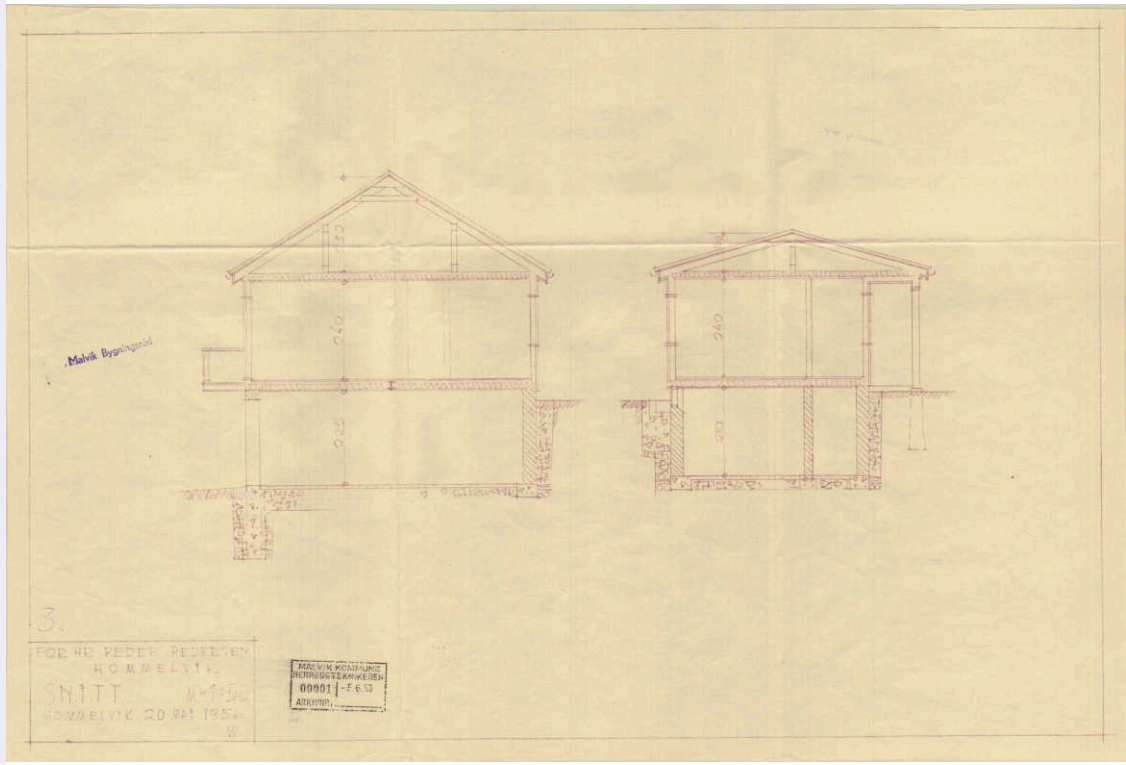


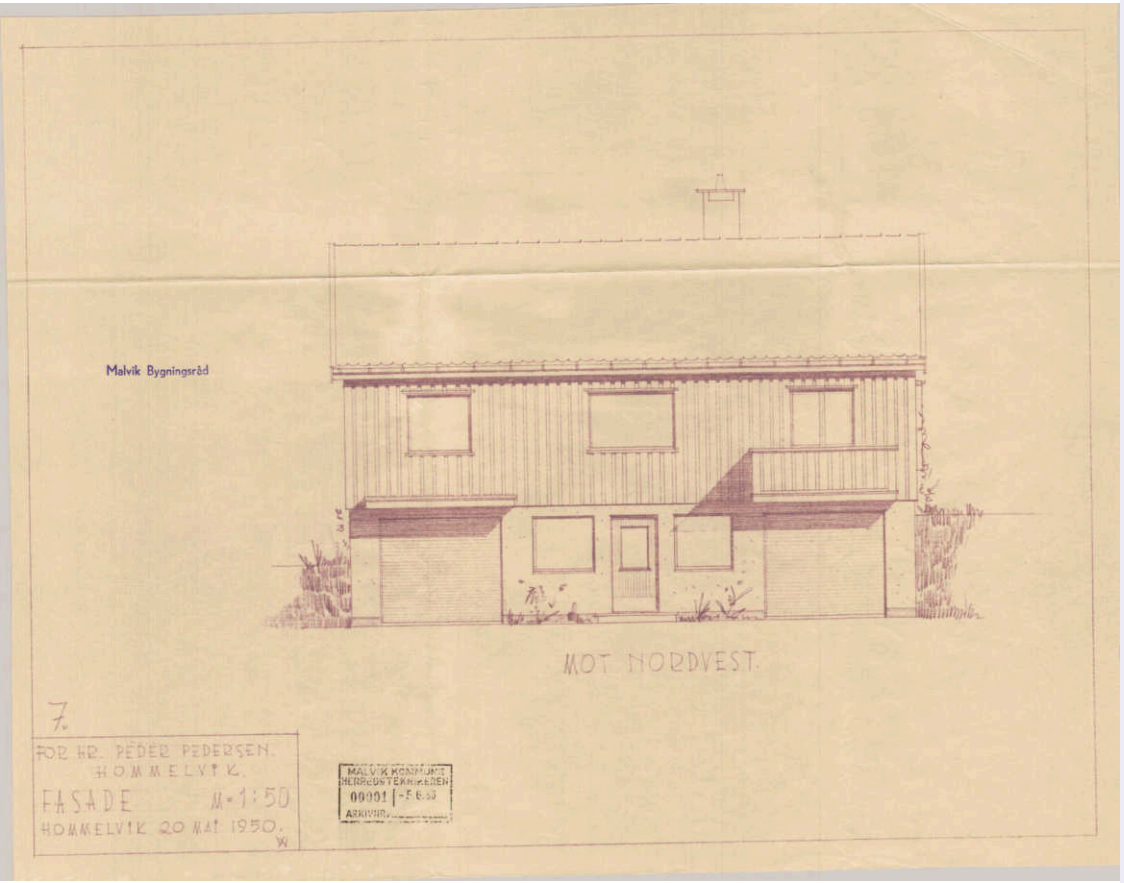


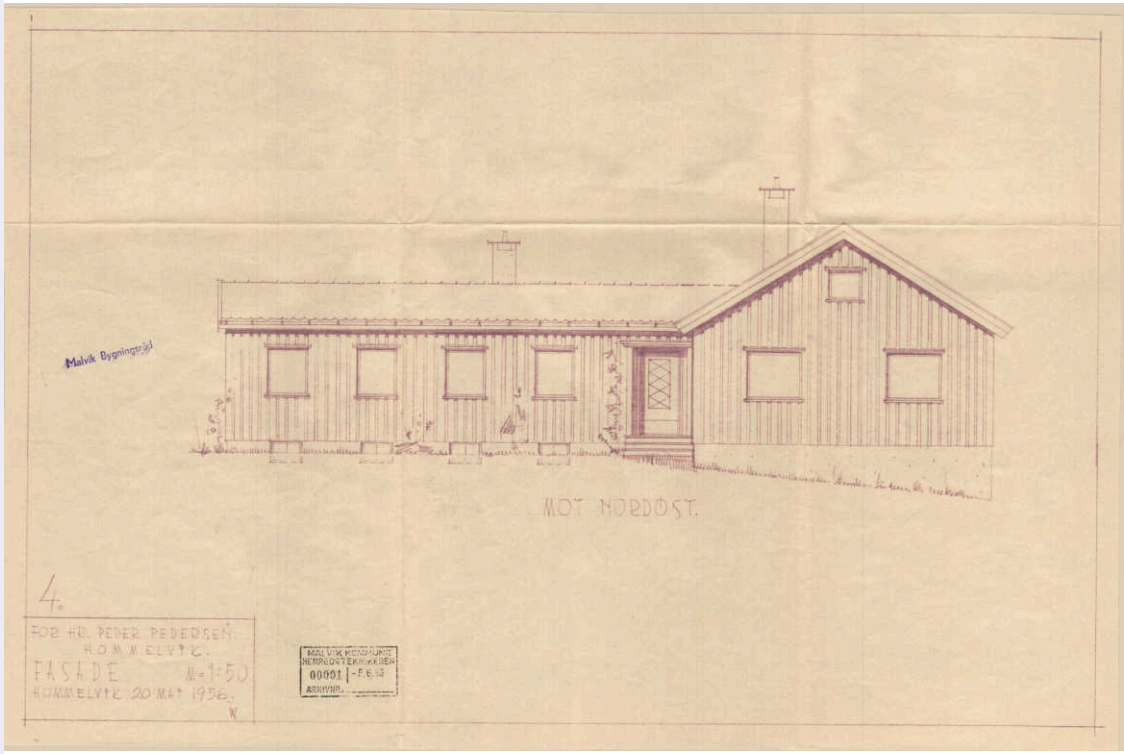
30.09.2025 13:31 Matrikkelbrev for 5031 - 57 / 132 Side 7 av 9

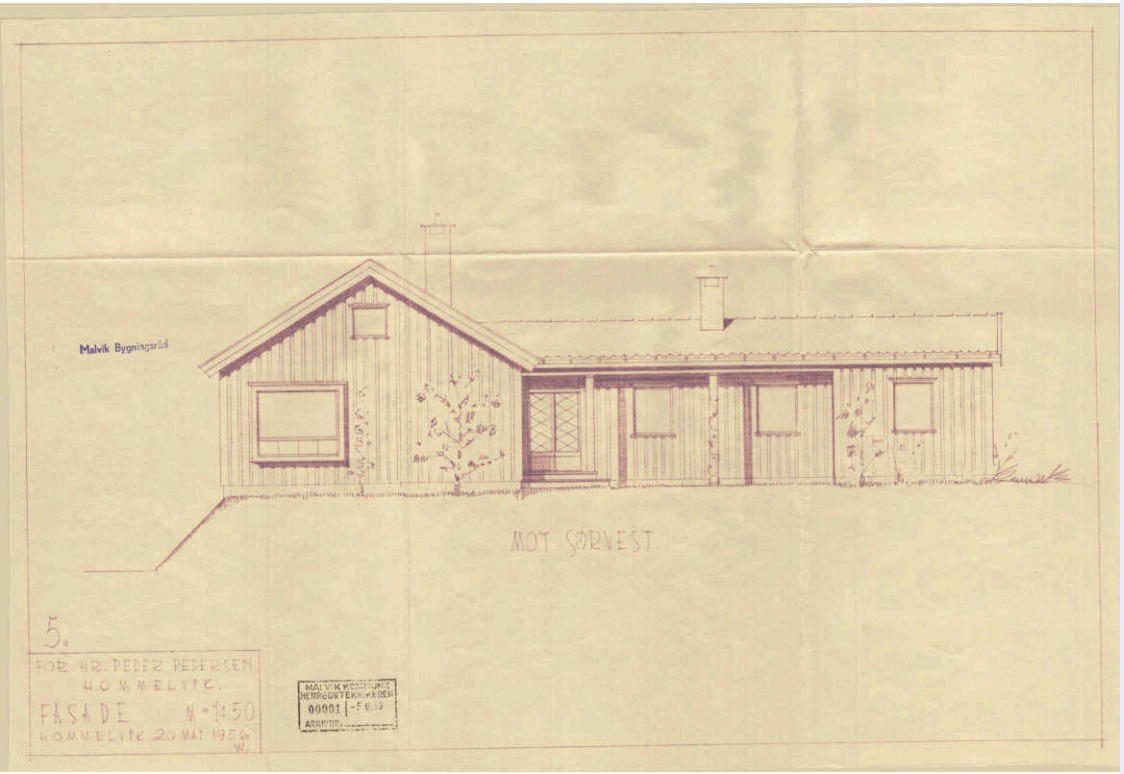


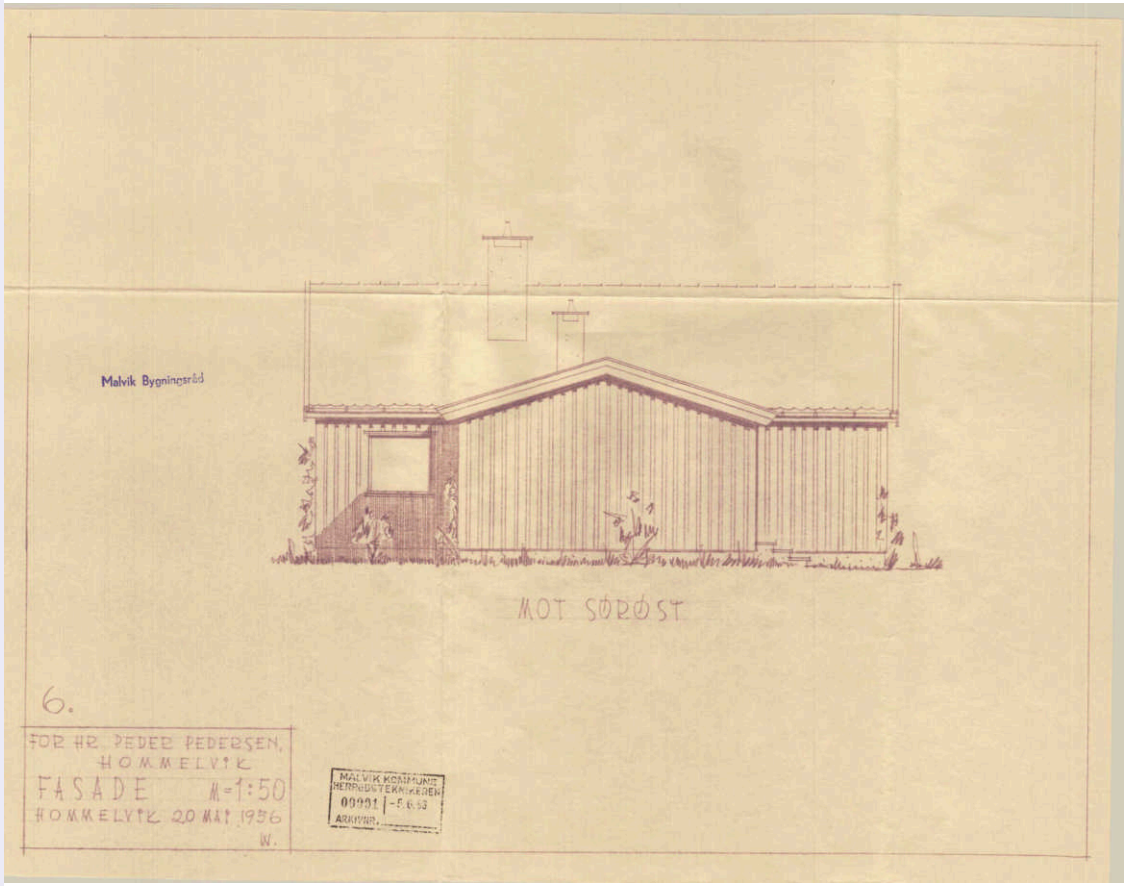

BOD
GANG
200
SOV
SKAP
PIPE
VASKE MASKIN
600
520
WC
304
BIDE
SMINKE-BORD
BAD
DUSJ
800
1800
BALKONG
FREMTIDIG SITUASJON
NB. MÅL TAES PÅ PLASSEN
BYGGHERRE: FAM. PEDERSEN
TEGN INNH.: UTVIDET BAD
MÅL: 1:50.
TEGN.: HG. 03.07.02.
18 OKT. 2002
Takk & Fasade Bygg a.s
TEL. 73 82 25 50
VIKELVFARET 6, 7054 TRONDHEIM
ok 14/10-02

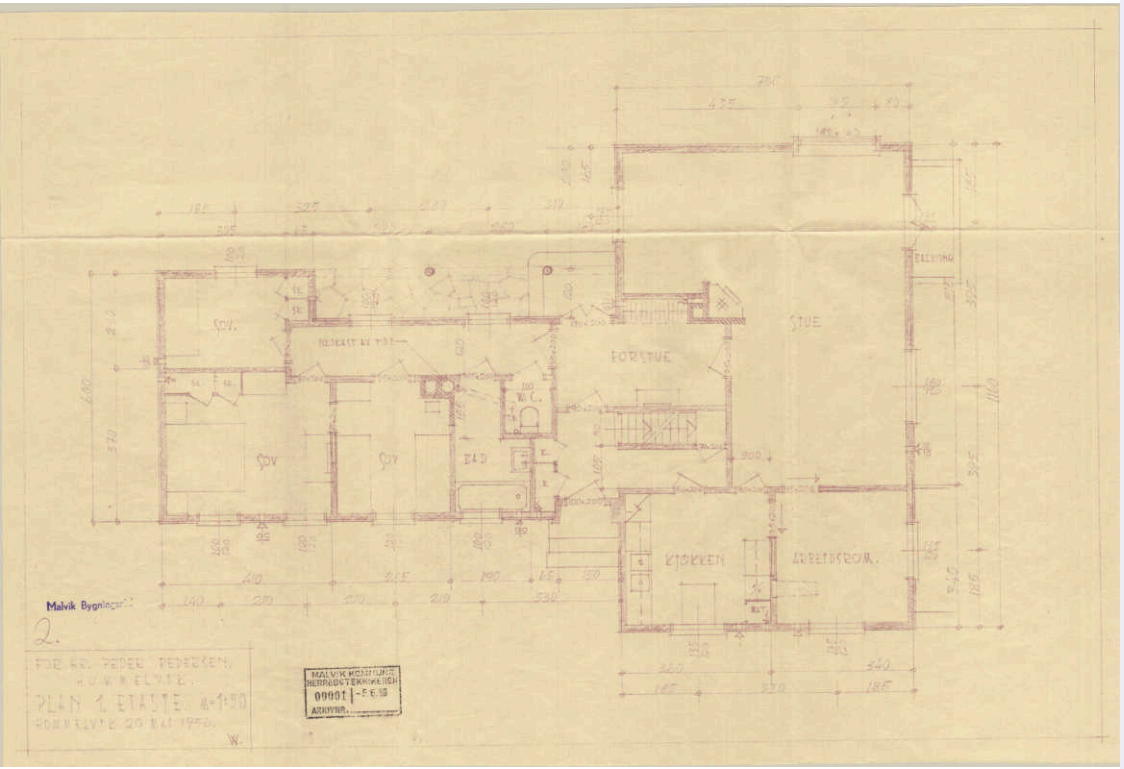

Malvik Bygningsråd
3.
FOR HR. PEDER PEDERSEN
HOMMELVIK
SNITT
HOMMELVIK 20 MAI 1954
MALVIK KOMMUNE
BYGNINGSTEKNISK KONTOR
00901
ARKIVNR.

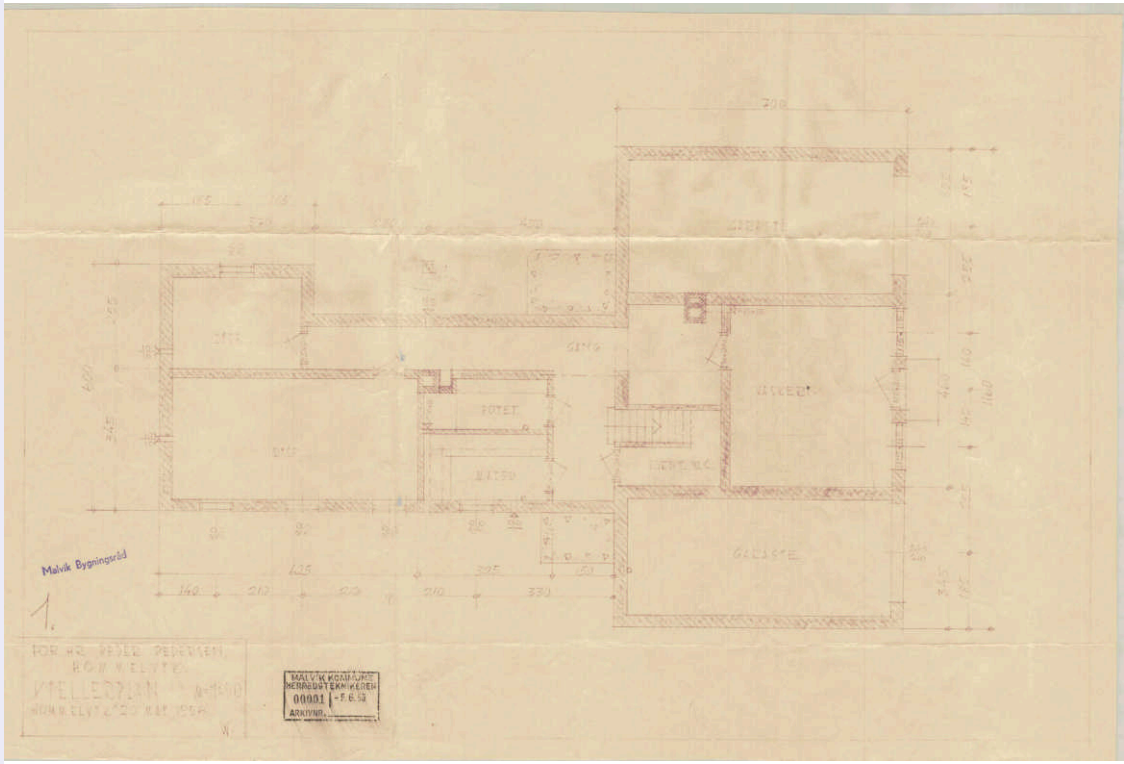

Malvik Bygningsråd
MOT NORDVEST.
7.
FOR HR. PEDER PEDERSEN.
HOMMELVIK.
FASADE M=1:50
HOMMELVIK 20 MAI 1950.
W
MALVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
00001
ARKIVNR.


Malvik Bygningsråd
MOT NORDØST.
4.
FOR HR. PEDER PEDERSEN.
HOMMELVIK.
FASADE M=1:50
HOMMELVIK 20/MAI 1950.
W
MALVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
00001
ARKIVNR.


Malvik Bygningsråd
MOT SØRVEST
5.
FOR HR. PEDER PEDERSEN
HOMMELVIK.
FASADE M=1:50
HOMMELVIK 20 MAI 1956
W.
MALVIK KOMMUNE
HERREDSTEKNIKEREN
00991 - F.6.53
ARKIVNR.


Malvik Bygningsråd
MOT SØRØST
6.
FOR HR. PEDER PEDERSEN,
HOMMELVIK
FASADE M=1:50
HOMMELVIK 20 MAI 1956
W.
MALVIK KOMMUNE
HERREDSTEKNIKEREN
00991 - F.6.53
ARKIVNR.


SOV.
FORSTUE
STUE
W.C.
KJØKKEN
ARBEIDSROM.
Malvik Bygningsråd
2.
MALVIK KOMMUNE
TEKNISK AVD.
00001 - 5.6.53
ARKIVNR.


Malvik Bygningsråd
1.
MALVIK KOMMUNE
TEKNISK AVD.
00001 - 5.6.53
ARKIVNR.

MOTTATT
27 JUL 2018

Skisse tilbygg bod, nessvegen 19

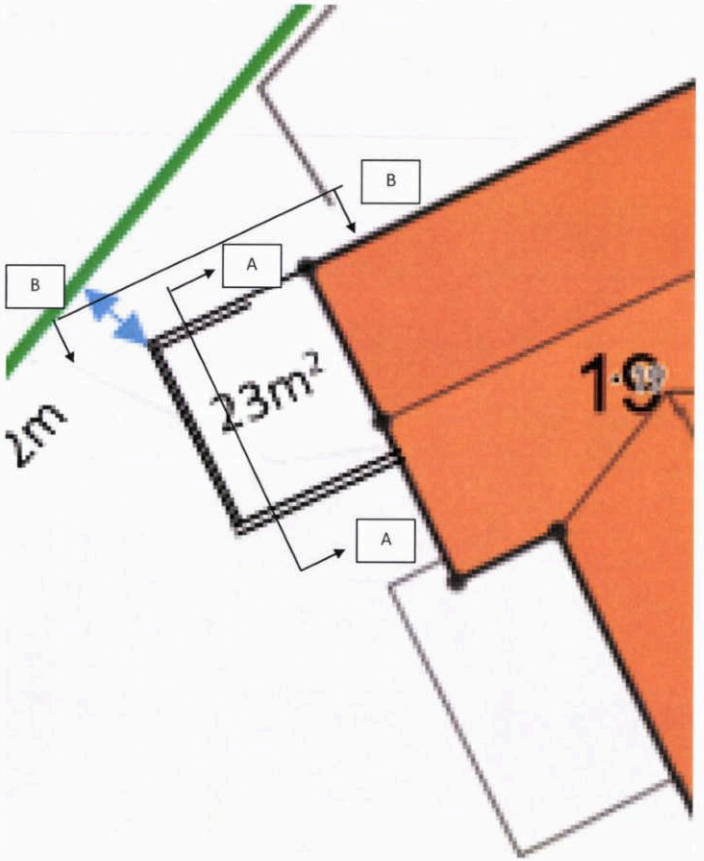
Plan



Hommelvik 24.7.2018

MOTTATT
27 JUL 2018

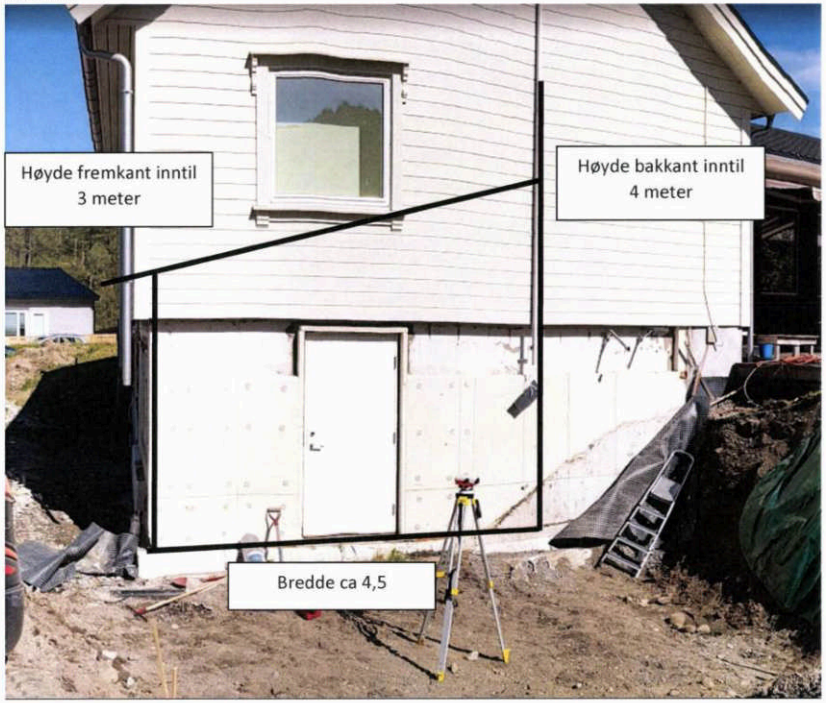
Oversikt snitt



Hommelvik 24.7.2018

MOTTATT
27 JUL 2018

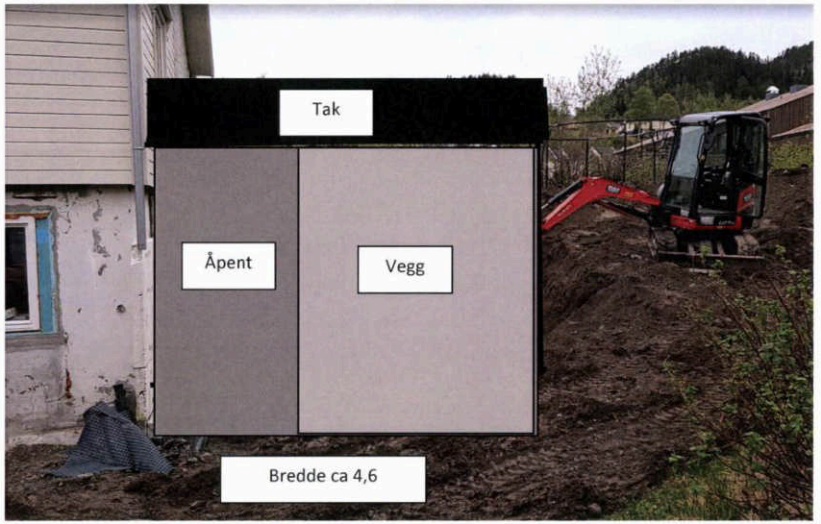
Snitt A-A



Hommelvik 24.7.2018

MOTTATT
27 JUL 2018

Snitt B-B



Hommelvik 24.7.2018

Malvik kommune
Virksomhet for areal og samfunnsplanlegging
Telefon 73 97 20 00

Dato 13.08.2025

Mangler ferdigattest

Det finnes ikke ferdigattest for boligen

Generelt om ferdigattest
Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det etter søknad utstedes midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Det gis ikke ferdigattest for ulovlig oppførte bygg.

For spørsmål rundt dette kan dere ta kontakt med byggesaksavdelingen på e-post postmottak@malvik.kommune.no .

Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.

MALVIK KOMMUNE
Plan-og byggesaksavdelingen

Vår dato
09.01.2003
Vår saksbehandler
Svein Stræte 73 97 20 84

Vår referanse
02/01516-005/GB 57/132
Deres referanse

Tak & FasadeBygg AS
Vikelvfaret 6B

7054 RANHEIM

IGANGSETTINGSTILLATELSE – GNR. 57, BNR. 132

Delegert sak nr. 0003/03.

Søknad om igangsettingstillatelse er mottatt her 18.10.2002.

Gjelder:	*Våtrom og fasadeendring.*
Byggested:	*Nessvegen 19,*
Tiltakshaver:	*Per og Margareth Pedersen*

- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3.
- Kontrollerklæring for prosjektering foreligger.
- Kontrollplan for utførelse foreligger.

Plan- og byggesaksavdelingen viser til søknad datert 18.10.02 vedr. utvidelse av eksisterende bad samt oppføring av en altan på ovennevnte eiendom.
Utvidelsen av bad skjer ved at et mindre soverom inkluderes i badet, mens altan får et areal på ca. 4,5 m^2

Du underrettes om at det er fattet følgende vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 93 gis det igangsettingstillatelse for utvidelse av bad samt altan i samsvar med innsendte søknad datert 18.10.02.

Byggesøknad med tegninger godkjennes i samsvar med plan- og bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på dette grunnlag

VILKÅR:

Før tillatelse gis må ansvarlig foretak ha innhentet godkjenning hos plan- og byggesaksavdelingen.

Før tillatelse gis må byggegebyr, samt gebyr for utstikking være innbetalt til Malvik kommune, økonomiavdelingen, nota ettersendes.

Postadresse: Malvik kommune, Postboks 140, 7551 HOMMELVIK
Telefon: 73972000
Telefax: 73972001, 73972051 (teknisk), 73972161 (undervisning)
E-postadresse: postmottak@malvik.kommune.no
Bankgiro: 7874.05.97697
Bankgiro: 4218.07.50309
Bankgiro skatt: 7855.05.16631
Org.nr.: 971 035 560

Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

Arbeidet må igangsettes senest 3 år etter at tillatelse er gitt av kommunen. Arbeidet må ikke innstilles for lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens §15 og forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtak er mottatt.

Med hilsen

Svein Strøte

Svein Stræte
avd.ingeniør

Kopi:
Teknisk etat v/ansvarlig kommunale avgifter
Per og Margareth Pedersen, Nessvegen 19, , 7550 HOMMELVIK
Planutvalget

Postadresse: Malvik kommune, Postboks 140, 7551 HOMMELVIK
Telefon: 73972000
Telefax: 73972001, 73972051 (teknisk), 73972161 (undervisning)
E-postadresse: postmottak@malvik.kommune.no
Bankgiro: 7874.05.97697
Bankgiro: 4218.07.50309
Bankgiro skatt: 7855.05.16631
Org.nr.: 971 035 560

ARKIV

SØKNAD OM TILKOPLING OG UTFØRING AV SANITÆRANLEGG

Det søkes med dette om tillatelse til tilkopling og utføring av sanitæranlegg i henhold til gjeldende avgiftsforskrifter og reglement for sanitæranlegg.

MALVIK KOMMUNE
Teknisk etat
11. JULI 1995
Ark.nr. 511
J.nr. 2042/95

Til teknisk etat i (Kommunens navn): Malvik Kommune

Byggeplass/eiendom, adresse: Neuv. 19 | Matr.nr. | Gnr. 57 | Bnr. 122 | Parsell nr. G2

Eier/fester av eiendom og sanitæranlegg: Peder A-S- Pedersø | Adresse: Hommelvik.

Ansvarshavende rørlegger: SØBSTAD A/S | Adresse: Box 80 Hommelvik.

Bygningens art (sett x)

- [X] Boligbygg
- [ ] Forretnings-/kontorbygg
- [ ] Industrilokaler
- [ ] Skole/forsamlingshus
- [ ] Annen bygning

Arbeidets art (sett x)

- [ ] Nyanlegg
- [X] Omlegging/reparasjon
- [X] Andre arbeider: Ny hoved l.
- [ ] Vanninstallasjoner utvendig
- [X] Avløpsinstallasjoner utvendig
- [ ] Vanninstallasjoner innvendig
- [ ] Avløpsinstallasjoner innvendig

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser:

Installasjonsarbeidene vil bli utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter og reglementer, eventuelt med de lempninger som måtte bli gitt ved dispensasjon.

Som eier av anlegg/eiendom forplikter jeg meg til å overholde de til enhver tid gjeldende sanitær- og avgiftsbestemmelser.

Sted	Dato	Sted	Dato
		Hommelvik	10-7-95.

Eiers underskrift:

Ansvarshavende rørleggers underskrift: Knut K. Sørum.

FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNADEN – IKKE SKRIV HER!!

Vedtak

- [X] Søknaden er godkjent på følgende betingelser
- [ ] Søknaden er ikke godkjent av følgende grunn

Tilbakesendes Søbstad A/S, idet det meddeles at søknaden er innvilget.
Rørleggerarbeidet og tilknytninger til offentlige ledninger må utføres av autorisert rørlegger.
Det vises til reglement for private vann og avløpsledninger vedtatt av Malvik kommunestyre, samt "Normalreglement og bestemmelser for rørleggerarbeider" utgitt av Norsk Kommunalteknisk Forening.
Kartskisse (i målestokk) med påtegnet og målsatt utvendig stoppventil, tilkoblingssted m.v. sendes Teknisk sjef når utvendig anlegg er fullført.
Teknisk etat skal varsles minst en dag i forveien for kontroll av ledningsanlegget før igjenfylling av grøft.

Sted	Dato
Hommelvik	30.10.95

Underskrift: Sverre Eggen
Sverre Eggen

Anlegget er godkjent-

Sted	Dato
	11/7-95

Underskrift: F.K.

K-blankett 5401 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-86

Vannforsyning

	Dim. i mm	Materiale	Trykklasse
Stikkledning –	32	PEL	

Reduksjonsventil	☐ Ja	☐ Nei	Trykkforsterkning	☐ Ja ☐ Nei
Sil/filteranlegg	☐ Ja	☐ Nei	Vannmåler	☐ Ja ☐ Nei
Annet utstyr	☐ Ja	☐ Nei		

Avløp

☐ Fellessystem ☐ Dobbeltsystem

	Dim. i mm	Materiale	Trykklasse
Fellesledning			
Spillvannsledning	110	PVC	
Overvannsledning	110	PVC	

Slamavskiller	☐ Ja ☐ Nei	Våtvolum i m³	Antall kummer
Annet rensetiltak/-utstyr	☐ Ja ☐ Nei	Angi hvilket	

Arealer m.m.

	Brutto golvflate i m²	Leieareal (boligbygg) i m²	Avgiftspliktig tilleggsareal i m²
Byggets/tilbyggets areal			

	Areal i m²		Volum i m³
Opparbeidet hageareal		Svømmebasseng	

Vannklosett ☐ Ja ☐ Nei

Tegningsbilag

Vedlagt søknaden

☐ Situasjonsplan ☐ Kjellerplan

☐ Installasjonstegning ☐ Etasjeplan — Angi antall

☐ Andre tegninger — Angi hvilke

Tinglyste erklæringer

Vedlagt søknaden

☐ Tillatelse til å legge og vedlikeholde ledninger, kummer m.v. på andres eiendom.

☐ Solidarisk ansvar for eiere av felles ledninger.

☐ Rett og plikt til nødvendig service av pumpeanlegg, maskinelt utstyr m.m.

☐ Kommunens rett til å kreve provisorisk anlegg satt ut av funksjon ved tilknytning til kommunens ledningsnett.

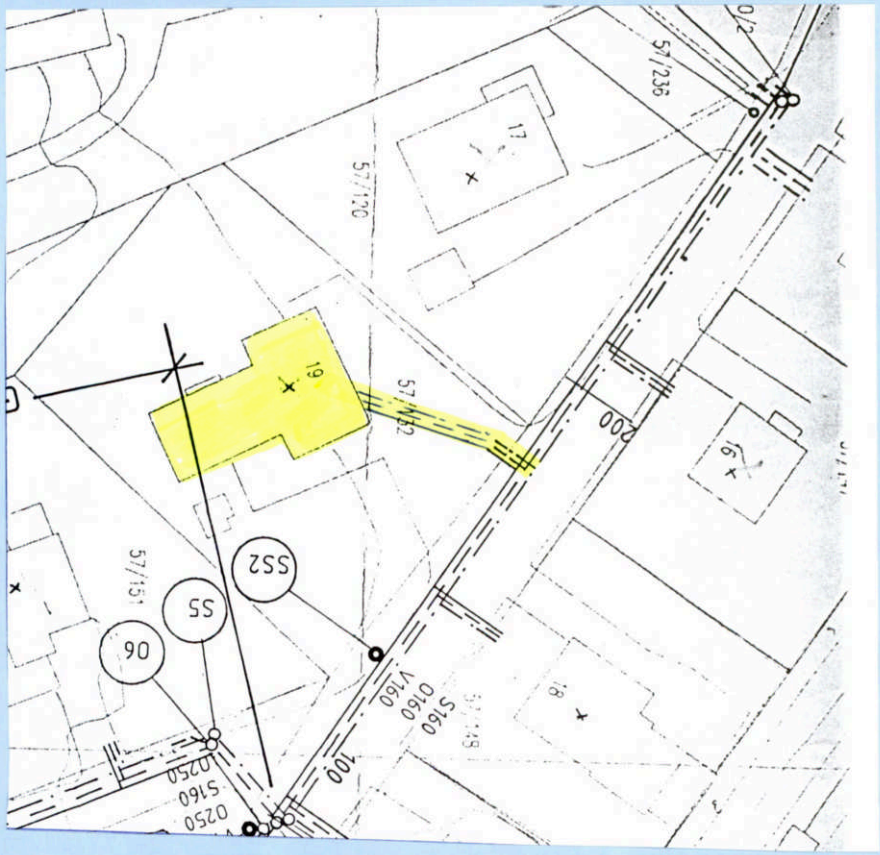
☐ Andre forhold — Angi hvilke

Dispensasjonssøknad (angi grunn)

Andre opplysninger (bruk om nødvendig baksiden av blanketten)

Situasjonsplan (kartskisse i målestokk) for utvendige anleggsdeler.

Utvendig stoppventil, tilkoplingssted, kummer m.v. skal vises og målsettes nøyaktig.
Rørdimensjoner skal påføres, også for offentlige ledninger.
Situasjonsplanen tegnes nedenfor eller vises på kartkopi som pålimes.



Fargekoding, svart på overvann, brun på spillvann, skal videreføres frem til grunnmur. Spillvannsledning føres innenfor grunnmur/bankett.

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 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

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

Notater

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: 50250365 / Morten Løvseth, tlf. 901 31 606
Nessvegen 19, 7550 Hommelvik.
Gnr. 57, Bnr. 132, 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 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Notater

Notater

Oppdragsnr: 50250365
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.01.2026

EiendomsMegler 1

Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

901 31 606
morten.lovseth@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no