

Velkommen til

Sivert Thonstads vei 13, 7072 Heimdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sivert Thonstads vei 13
7072 Heimdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 350 000,-
Omkostninger	kr	134 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 484 840,-

Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1952
BRA/BRA-i	268 / 268 m²
Soverom	2

Energimerke 

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!



Aleksander Riseth
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 482 09 214
aleksander.riseth@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sivert Thonstads vei 13, 7072 Heimdal

Registerbetegnelse
Gnr. 316, Bnr. 370, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 350 000,-
Omkostninger	kr	134 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 484 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 504 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 133 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 134 840,- 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 19 644,- pr. år 2025
Kommunale avgifter for september 2025 var på kr 1.637. Megler har estimert årlig avgift ved å multiplisere denne månedsavgiften med 12 mnd. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 268 m²
BRA - e: 18 m²
BRA totalt: 268 m²
TBA: 11 m²
GUA: 93.00 m²
ALH: 4.00 m²

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

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger ikke byggetegninger så megler har ikke kunnet kontrollert disse opp mot dagens bruk.

Vindu på et soverom tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. Dette rommet er derfor ikke medregnet i antall soverom.

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
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
I garasje samt god oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 727 m² på eiet tomt.
Stor og pent opparbeidet eiendomstomt. Grusbelagt gårdsplass og en frodig hage med mye beplantning.

Byggeår
1952 Påbygget i 1988 ifølge takstmann.

Innhold
Primærrom:
1. etasje: Gang, vaskerom, bad, 2 stuer, gang/trapp og kjøkken.
2. etasje: Gang/trapp, bad, toalett, 2(3) soverom og stue.
Loft: Loftstue.

Sekundærrom:
Kjeller: Gang/trapp og 7 boder.

Standard
Kjeller
Gang/trapp: Støpt gulv, og betong og malt overflate på vegger. Ubehandlet himling. Trapp.

Bod 1: Støpt gulv, betong og malt overflate på vegger. Ubehandlet himling.

Bod 2: Støpt gulv, betong og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Bereder vedovn.

Bod 3: Støpt gulv, betong og malt overflate på vegger. Panel i himling. Stoppekran, vannmåler og panelovn.

Bod 4: Støpt gulv, malt overflate og betong på vegger. Panel i himling.

Bod 5: Støpt gulv, ubehandlet og betong på vegger. Panel i himling.

Bod 6: Støpt gulv, betong og malt overflate på vegger.

Bod 7: Støpt gulv, panel og malt overflate på vegger. Panel i himling.

1. etasje
Gang: Parkett på gulv og panel på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Vaskerom: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og skyllekum.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servantskap, wc og åpen dusj.

Stue 1: Parkett på gulv og panel på vegger. Takess i himling. Varmepumpe. Utgang til terrasse.

Stue 2: Parkett på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling. Vedovn.

Gang/trapp: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Trapp.

Kjøkken: Belegg på gulv og malt overflate på vegger belegg over benk. Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

2. etasje
Gang/trapp: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Trapp og sikringsskap.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Panel i himling. Utstyrt med dusjhjørne, naturlig avtrekk og servant.

Toalett: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk og wc.

Soverom 1: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling.

Soverom 2: Belegg på gulv og panel på vegger. Takess i himling.

Soverom 3 (tilfredsstiller ikke krav): Laminat på gulv og panel på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Stue: Laminat på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Loft
Loftstue: Teppe på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Beliggenhet
Boligen har en populær beliggenhet i et barnevennlig og etablert boområde på Heimdal. Fra boligen er det kort vei til de fleste servicefunksjoner. Kort veg til Heimdal sentrum som byr på flere servicetilbud som dagligvarebutikker, frisørsalonger, klesbutikk, bensinstasjoner og treningssenter. I tillegg er det gangavstand til skoler og barnehager.

Man finner også gode aktivitetstilbud i området, som består av bl. a. fotballbaner og turområder for løping og sykling. Kort vei til bydelen Tiller som byr på flere kjøpesentre som City Syd og Tiller-torget. Her finner du stort utvalg av varer innefor moteklær, velvære, interiør og elektronikk.

I tillegg er det et godt kollektivt i området med hyppige avganger til/fra sentrum og metrobuss like ved. Praktisk gang- og sykkelbro over til bydelen Tiller.

Adkomst
For adkomst til boligen henvises det til kartløsninger som 1881, gulesider og finn.no.

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

Byggemåte
Halvpart i vertikaltdelt 2-mannsbolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Dette iht. takstmann.

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1952, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

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

Det foreligger byggetegninger fra 15.04.1988 for tilbygg og garasje i kommunens arkiv. Det er ikke utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring
Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

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

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

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

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 avsatt til nåværende sentrumsformål ihht. kommuneplanens arealdel 2022-2034 og reguleres med plan-id r0390.
Kopi av reguleringsplan med bestemmelser følger vedlagt.

Det foreligger også en detaljregulering for Sivert Thonstads veg (plan-id r20180003). Denne gjelder at gaten ble en del av metrobusslinjen.

Det eksisterer et planforslag i nærområdet med plan-id r20230028 (Bjørndalen fra Søbstadvegen til Okstadøy).

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 348 989,- for 2023
Sekundærverdi kr 5 395 957,-.

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
Lise Beathe Brudeli

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 401910
Dato: 31.03.1951
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,75 % 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.

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 02-10-2025 av Tommy Sandersen i Takst-Forum Trøndelag AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 eller 3:
TG3:
- Støttemur
- Utstyr på tak: Hoveddel og tillbygg
- Trapp
- Våtrom: Bad 2.etg

TG2:
- Drenering
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging): Hoveddel
- Loft (konstruksjonsoppbygging): Tillbygg
- Renner og nedløp: Hoveddel
- Takkonstruksjon: Hoveddel
- Taktekking: Hoveddel og
- tillbygg
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Toalettrom
- Avløpsrør

- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmesentral
- Våtrom: Vaskerom
- Våtrom: Bad 1.etg

Takstmanns kommentar til lovlighet:
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter.

Takstmanns kommentar til areal og konklusjon:
Deler av arealet på loft og 2.etg er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Loftstue har ikke tilfredsstillende rømning, det er er utvendig takstige som er kun festet over møne med bøyle og er ikke festet til takkonstruksjonen. Og vindu på loftstue lot seg ikke åpne på
befaringsdagen.

Vindu på soverom ved trapp i 2.etg er for lite i forhold til krav til dagslys og tilfredstiller ikke krav til rom for varig opphold.

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

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og

selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport 02.10.2025
- Egenerklæring 27.11.2025
- Energiattest
- Planskisse
- Tegninger påbygg
- Reguleringsplankart

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
Aleksander Riseth
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 482 09 214
Epost: aleksander.riseth@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Melhus
Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




13


13
22



Sivert Thonstads vei 13

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.
























L'avenir
Jardins
de Salagon















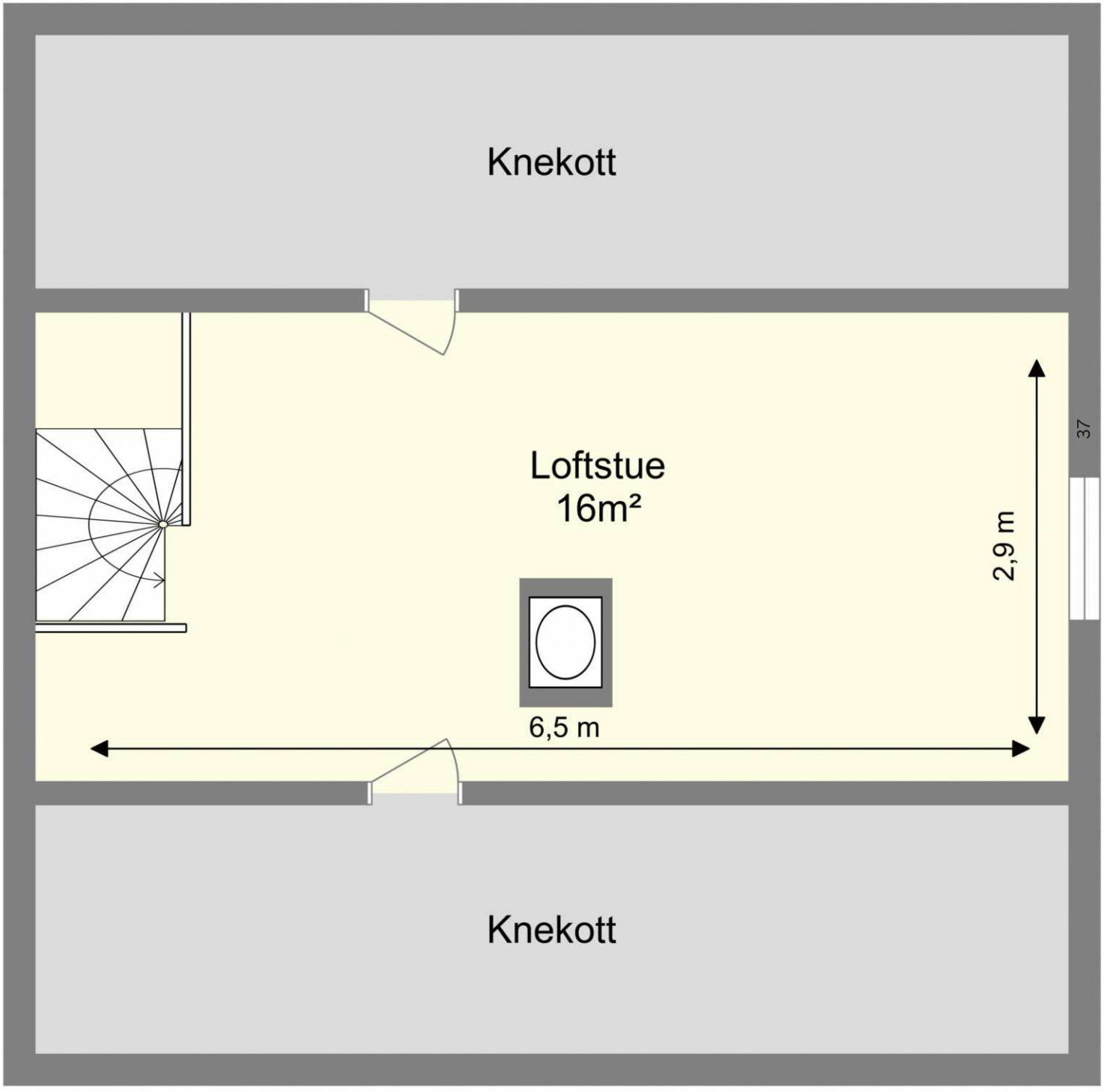






Sivert Thonstads vei 13

Loft



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



Sivert Thonstads vei 13

Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.





Det er egen inngang til kjelleren.









SIVERT THONSTADS VEI 13

Nabolaget Store Rosta - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Peder Morsets veg	Linje 1, 50, 111	**2 min** 0.1 km
Heimdal stasjon	Linje R70	**9 min** 0.7 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	**16 min** 11.6 km
Trondheim Værnes		**35 min**

SKOLER

Heimdal Friskole (1-10 kl.)	66 elever, 6 klasser	**13 min** 1.1 km
Breidablikk skole (1-7 kl.)	304 elever, 23 klasser	**13 min** 1.1 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.)	316 elever, 20 klasser	**14 min** 1.2 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	174 elever, 7 klasser	**19 min** 1.7 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.)	457 elever, 29 klasser	**20 min** 1.8 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	**15 min** 1.2 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	**14 min** 1.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

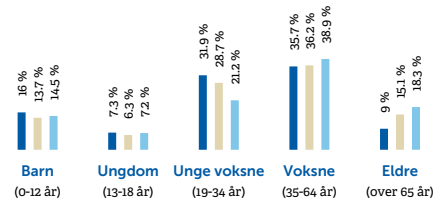
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Skuta barnehage (1-5 år)	22 barn	**10 min** 0.8 km
Prima Holding Trondheim		**10 min**
Rognbudalen barnehage (1-5 år)	53 barn	**12 min** 1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Heimdal	Post i butikk, PostNord	**8 min** 0.7 km
Spar Heimdal		**8 min**

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 86/100

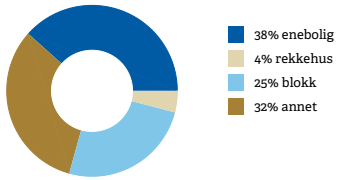
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 83/100

SPORT

Jernbanebyen aktivitetsanlegg - ball...	Ballspill	**4 min** 0.3 km
Tiller videregående	Aktivitetshall, sandvolleyball	**8 min** 0.7 km
Kaliber Gym		**9 min**
Fresh Fitness Tiller		**9 min**

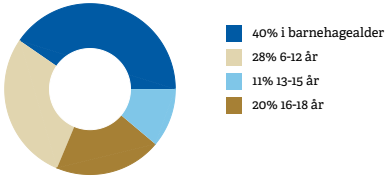
BOLIGMASSE



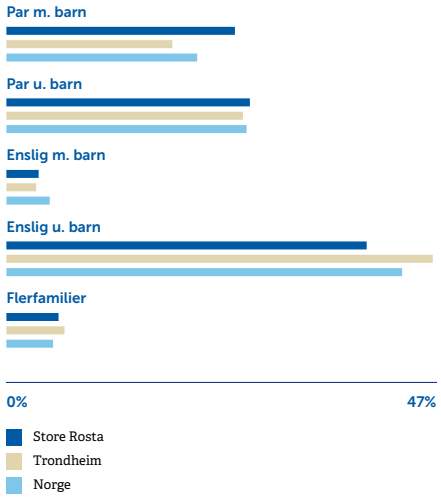
VARER/TJENESTER

StorM Senter	**12 min**
Apotek 1 Heimdal	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

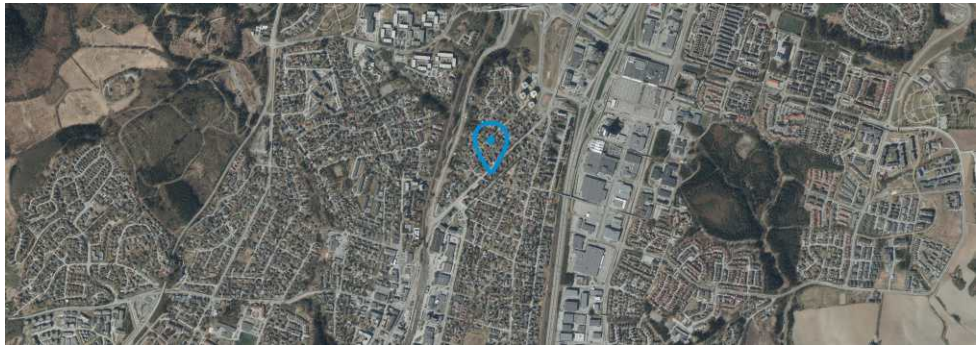


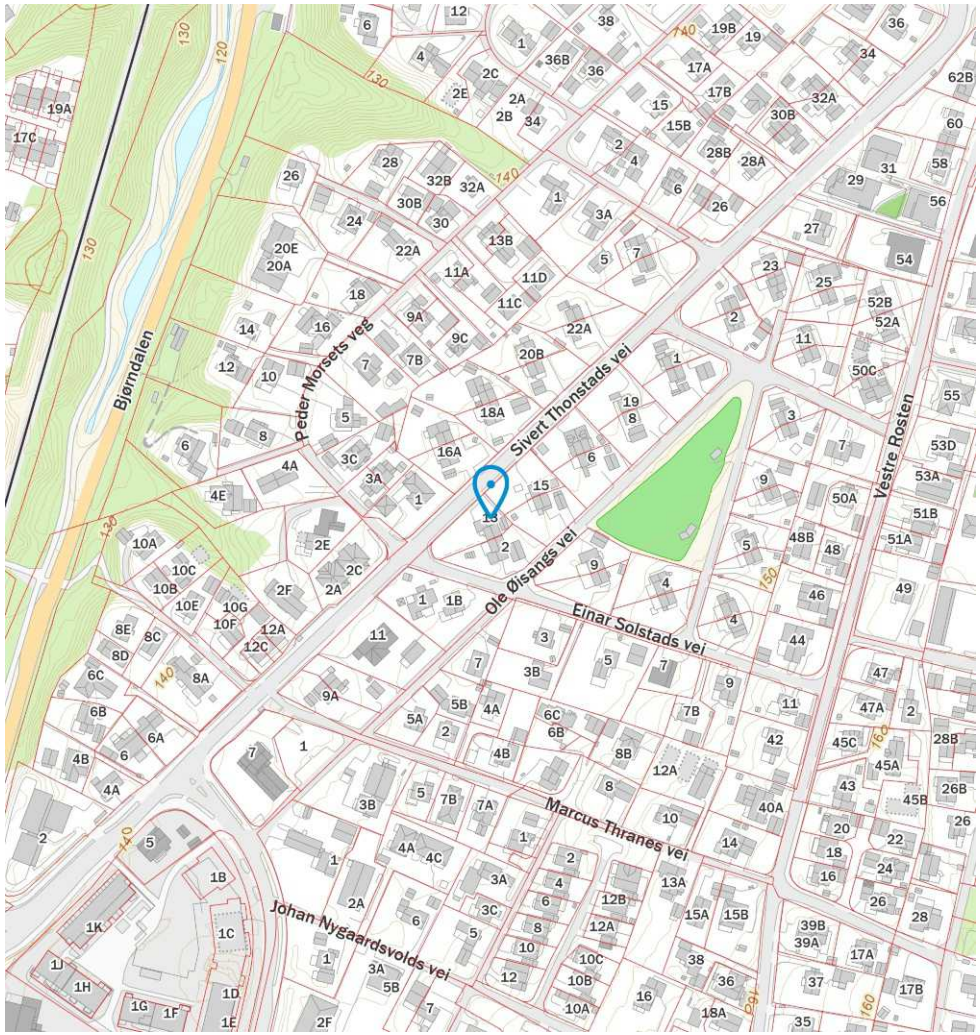
SIVILSTAND

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

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

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





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

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Sivert Thonstads vei 13

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Sivert Thonstads vei 13

2. Etasje



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

Sivert Thonstads vei 13

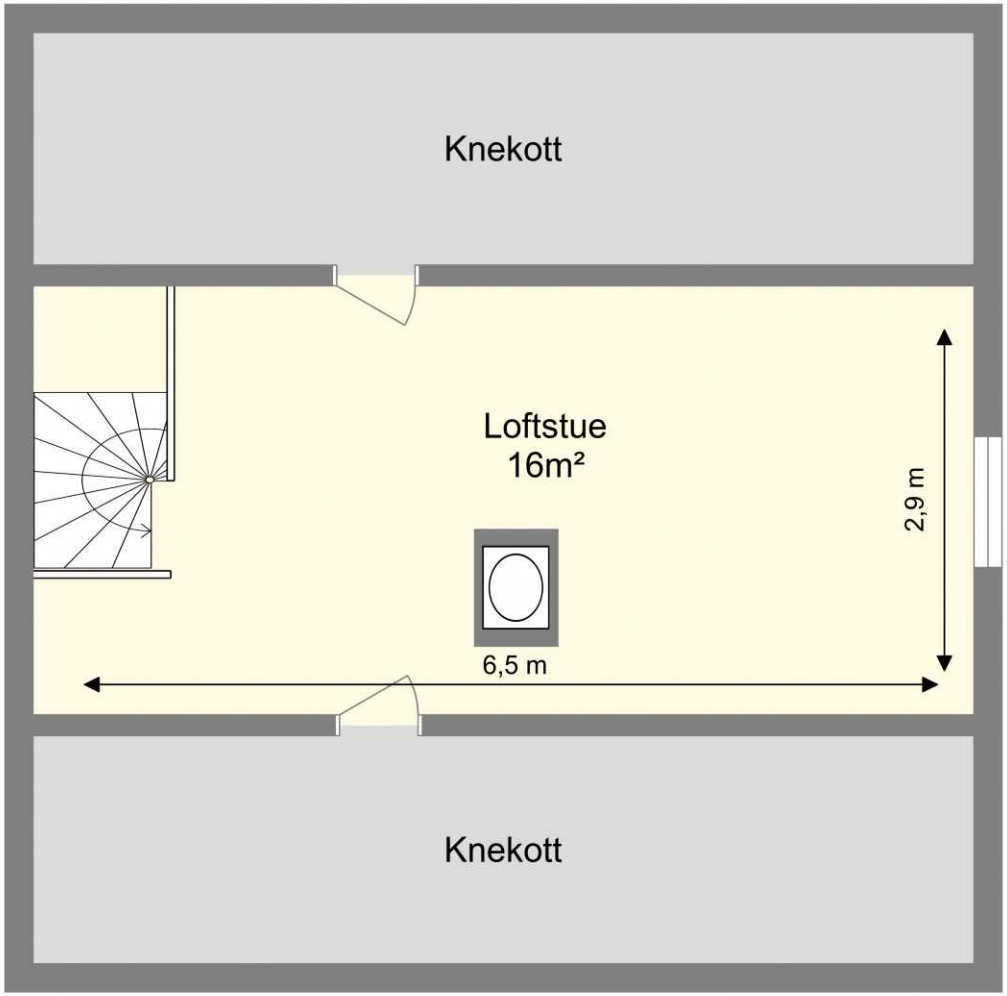
Kjeller



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

Sivert Thonstads vei 13

Loft



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

Sivert Thonstads vei 13
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1952
BRA: 268 m^2
BRA-i: 268 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	10	20	4	0

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36235

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler, det er risiko for fallskader pga manglende rekkverk.

Tilstandsgrad 3 er satt pga manglende rekkverk på støttemur ved trapp.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres. Utbedringskostnad er for etablering av rekkverk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak: Hoveddel og tillbygg

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere i henhold til krav. Det er risiko for personskader ved et eventuelt takras.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i manglede snøfangere på tak.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Utbedringskostnad er for etablering av snøfangere.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Det mangler rekkverk i trappen i 1.etg og i kjeller som utgjør en risiko for fallskader.

Rekkverk på loft måles til en høyde under 90cm. Rekkverket måles til 80cm. Rekkverkets utforming på loft innbyr til klatring (åpninger over 20mm). Trappene på loft mangler håndløper på begge sider langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i manglende rekkverk.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Utbedringskostnad er for etablering av rekkverk der det mangler.

Det anbefales å redusere avstanden i rekkverk på loft slik at de ikke innbyr til klatring (åpninger under 20mm).
Rekkverkshøyde bør etableres over 90 cm for god sikkerhet. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad 2.etg

Oppsummering

Badet har oppnåd forventet levetid med stor aldringsmessig slitasje med stedvis utette løsninger, badet vurderes og ikke vil tåle belastningen av fritt vann på overflater, TG-3.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra toalettrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 er satt pga oppnådd alder og slitasje, rommet vurderes og ikke vil tåle belastningen av fritt vann på overfalter.

Anbefalte tiltak

Pga oppnådd alder og stedvise usikre løsninger, anbefales det å planlegge og påregne en oppgradering av badet. Skjulte følgeskader er påregnelig. Utbedringskostnad er for totalrenoveringa våtrommet etter dagens standard.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Deler av terreng rundt boligen er flatt eller heller inn mot grunnmur. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Det registreres stedvis manglende topplist som kan føre til uønsket fuktbelastning bak grunnmursplast.

Det registreres synlig fuktopptrekk i nedre del av veggplater på utforet vegg i bod. Ved bruk av fuktmåler i forbindelse med hulltaking så måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk.

Tilstandsgrad 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen, i tillegg til avvik på terrengforhold og stedvis manglende topplist.

Anbefalte tiltak

Topplist anbefales etablert for optimal fuktsikring.

Pga alder og registrerte avvik så må det påregnes tiltak/utskifting av dreneringen i tiden som kommer. For videre omtale se "rom under terreng"

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod på tilbygd kjeller. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det registreres også synlige fuktmerker i nedre del av utforede vegger. Påvist forhold kan ha en årsakssammenheng med dårlig drenering/fuktsikring av boligen.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår (1952) og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Dette gjelder ikke tilbygd kjeller.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i avvik ved fuktmåling, det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales at utforede vegger (treverk) i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. En eventuell oppbygging anbefales ikke før årsak til fukt i nedre del av grunnmur er kjent og utbedret.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, skjevheter kommer av for dårlig fundamentering under søylepunkt. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Utover avvik med skjevheter så framstår terrasse med normal aldringsmessig slitasje og det ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av skjevhet i konstruksjonen, alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes tiltak med fundamenteringen under søylepunktene for å utbedre avvik med skjevheter.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er stedvis værslitte. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vindu på loft lot seg ikke åpne på befaringsdagen.

TG 2 er satt med bakgrunn i slitasje og alder (isolerglass over 30år), det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

TG-1 på nyere kjellervinduer.

Anbefalte tiltak

Pga alder vil det være påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.

Det må tilordnes slikt at vindu på loft lar seg åpne/lukke.

Yttervegger

Oppsummering

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Kledning for øvrig framstå med normal tilstand uten skader.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende/begrenset lufting.

Anbefalte tiltak

Pga manglende lufting anbefales fasaden å holdes under oppsikt. Eventuelt bør det vurderes og foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Hoveddel

Oppsummering

Det ble registrert misfarging i deler av takkonstruksjonen i knekott. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst.

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe og ved ventilasjonskanal, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.

Det registreres spor etter mus på loft og deler av kjeller. Det små synlige fuktmerker i papp i innvendig tak (under kjøkken) i kjeller som følger av urin og avføring fra musa. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte avvik med misfarging i undertak og rennmerker ved gjennomføring i tak ved pipe og ventilasjon.

Anbefalte tiltak

Eventuell lekkasje i dampsperre mellom kaldt og varmt rom må identifiseres, tiltak vurderes deretter.

Om fuktmerker i tak ved pipe/ventilasjon er før ny tekking vites ikke. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.

Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Tillbygg

Oppsummering

Dampsperra er ikke tilfredsstillende tettet mot ventilasjonskanal. Det er risiko for kondensering i området som følger av luftlekkasjer mot kald sone. Det er synlige merker etter fukt på damsperra som kan tyde på konsonering i området.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i damsperra som ikke er tilstrekkelig tettet ved rørgjennomføringer i tak.

Anbefalte tiltak

Bedre tetting av dampsperra ved rørgjennomføringer i tak anbefales med tanke på risiko for kondensering som følger av luftlekkasjer mot kald sone.

Renner og nedløp: Hoveddel

Oppsummering

Det registreres sprekker og skader i takrenner og nedløp. Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Tilstandsgrad 2 er satt med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Jevnlig rengjøring av renner og nedløp anbefales for god avrenning.

Takkonstruksjon: Hoveddel

Oppsummering

Det er ikke synlig lufting ved raft. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i eldre takkonstruksjon uten lufting av tak på samme måte som i dag.

Anbefalte tiltak

Kontroll at takkonstruksjonen ved kald årstid/ vinter, vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Taktekking: Hoveddel og tillbygg

Oppsummering

Taktekkingen på tilbygg har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det registreres knekte takstein på hoveddel med risiko for fukt i konstruksjonen. Og det er observert rustdannelse på beslag, beslag (takatter) framstår av eldre dato og er ikke skiftet ved utskifting av taktekkingen.

Utover knekt takstein og eldre beslagsløsninger (takhatter) framstår ny tekking på hoveddtak uten avvik eller skader.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i taktekking og beslag som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Deler av eldre beslag med rustdannelser har risiko for utettheter. Pga alder så må det påregnes tiltak/utskifting av eldre tekking og beslagsløsninger i tiden som kommer.

Knekt takstein bør byttes med tanke på risiko for fukt i takkonstruksjonen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert behov for tiltak, ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret og tilbygd år, som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Utvendige stikkledninger ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør fra byggeåret og tilbygd år, som har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

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.

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes. Det er ikke kjent om det er utført arbeider etter tilbygg/byggeår, og det er derfor ukjent om det mangler samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TG-2 er satt pga. eldre anlegg med manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Det er ikke opplyst om feil på anlegget.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak

En utskifting av varmepumpe som følge av oppnådd alder er påregnelig.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Det er opplyst at tidligere oljetank ble gravd opp i forbindelse med etablering av drenering i 1989, dette til opplysning.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Dette medfører til økt risiko for at vann kan trenge ut ved dør ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre vannsikkerhet ved dør.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under utslagsvask, med risiko for fukt i konstruksjonen.

Vaskerommet har oppnådd forventet levetid. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater / sluk er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Og manglende tetting av rørgjennomføring i vegg under utslagsvask.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga oppnådd alder, anbefales det å planlegge og påregne en oppgradering av våtrommet.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Våtrom: Bad 1.etg

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Dette medfører til økt risiko for at vann kan trenge ut ved dør ved en eventuell lekkasje.

Det registreres løs skjøt i gulvbelegg.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten, og pga. løs skjøt belegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre vannsikkerhet ved dør.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, med risiko for fukt i konstruksjonen. Det er løs skjøt på gulvbelegg med risiko for lekkasjer i området.
Badet har oppnådd forventet levetid. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater / sluk er restlevetiden på rommet usikker.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen på samme måte som dagens våtromsplater, det er risiko for fuktopptrekk i nedre del av plater.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Og manglende tetting av rørgjennomføring i vegg under servant, samt løs skjøt på gulvbelegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga oppnådd alder og stedvise usikre løsninger, anbefales det å planlegge og påregne en oppgradering av badet.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en oppgradering.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Loftstue har ikke tilfredsstillende rømning, det er er utvendig takstige som er kun festet over møne med bøyle og er ikke festet til takkonstruksjonen. Og vindu på loftstue lot seg ikke åpne på befaringsdagen.

Vindu på soverom ved trapp i 2.etg er for lite i forhold til krav til dagslys og tilfredstiller ikke krav til rom for varig opphold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.9.2025

Rapportdato
2.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lise Beathe Brudeli**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Sønn Olav Brudeli var til stede som representant.**

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

Egenerklæring er etterspurt, men ikke motttatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**
Telefon: **45228072**
Epost: **ts@tft.no**

Om bygningssakkyndig:
Takstmann og byggmester

Egne premisser:
Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sivert Thonstads vei 13, 7072 Heimdal**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **316** Bruksnr: **370** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1952** - Kilde: webmatrikkelen.
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Halvpart i 2-mannsbolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	268	268	0	0	11
Garasje	18	0	18	0	0
Totalt m²	**286**	**268**	**18**	**0**	**11**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	93	93	0	0	11
2. etasje	73	73	0	0	0
Loft	16	16	0	0	0
Kjeller	86	86	0	0	0
Totalt m²	**268**	**268**	**0**	**0**	**11**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	74	73	1
Loft	19	16	3
Totalt m²	**93**	**89**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	93	93	0	Gang, vaskerom, bad, 2 stuer, gang/trapp og kjøkken.	
2. etasje	73	73	0	Gang/trapp, bad, toalett, 3 soverom og stue.	
Loft	16	16	0	Loftstue.	
Kjeller	86	0	86	Gang/trapp og 7 boder.	
Totalt m²	**268**	**182**	**86**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	18	0	18	0	0
Totalt m²	**18**	**0**	**18**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft og 2.etg er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Stedvis manglende topplist på grunnmursplast.



Stedvis manglende topplist på grunnmursplast. Det registreres to typer grunnmurpalst som kan tyde på at deler av drenering er av eldre dato.



Deler av terreng under terrasse heller inn mot grunnmur med risiko for ansamling av vann mot grunnmur.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Selger opplyser at drenering er skiftet i 1989. Det registreres eldre grunnmursplast på deler av dreneringen, det er ukjent omfang og av oppgraderingen da det ikke foreligger dokumentasjon.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Deler av terreng rundt boligen er flatt eller heller inn mot grunnmur. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Det registreres stedvis manglende topplist som kan føre til uønsket fuktbelastning bak grunnmursplast.

Det registreres synlig fuktopptrekk i nedre del av veggplater på utforet vegg i bod. Ved bruk av fuktmåler i forbindelse med hulltaking så måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk.

Tilstandsgrad 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen, i tillegg til avvik på terrengforhold og stedvis manglende topplist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Topplist anbefales etablert for optimal fuktsikring.

Pga alder og registrerte avvik så må det påregnes tiltak/utskifting av dreneringen i tiden som kommer. For videre omtale se "rom under terreng"

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

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

Oppsummering av grunnmur og fundament TG-1

Deler av grunnmuren innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Det registreres noe riss/sprekk i gulvstøyp på tilbygd del, forholdet framstår ikke av konstruksjonsmessig betydning.

Ingen vesentlige avvik er registrert.

6.3 Støttemur



Manglende rekkverk på støttemut ved utvendig trapp ned til kjeller.

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong ved utvendig trapp ned til kjeller.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur TG-3

Rekkverk mangler, det er risiko for fallskader pga manglende rekkverk.

Tilstandsgrad 3 er satt pga manglende rekkverk på støttemur ved trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres. Utbedringskostnad er for etablering av rekkverk.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.4 Rom under terreng



Synlige fuktmerker i nedre del av plate på utforede vegger. Fuktmåling i forbindelse med hulltaking med fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader.

Type rom under terreng	Delvis innredet
Sokkeletasjen er innredet for boder med utforede vegger på tilbygd kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod på tilbygd kjeller. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det registreres også synlige fuktmerker i nedre del av utforede vegger. Påvist forhold kan ha en årsakssammenheng med dårlig drenering/fuktsikring av boligen.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår (1952) og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Dette gjelder ikke tilbygd kjeller.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i avvik ved fuktmåling, det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales at utforede vegger (treverk) i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. En eventuell oppbygging anbefales ikke før årsak til fukt i nedre del av grunnmur er kjent og utbedret.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke. Terrasse er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, skjevheter kommer av for dårlig fundamentering under søylepunkt. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Utover avvik med skjevheter så framstår terrasse med normal aldringsmessig slitasje og det ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av skjevhet i konstruksjonen, alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes tiltak med fundamenteringen under søylepunktene for å utbedre avvik med skjevheter.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2 og 3-lags glass.

Heve skyvdør på stue og ytterdør i tre med glassfelt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer og dører er stedvis skiftet i perioden 1981/87. På kjøkken er vindusglass er datostemplet 2002 og på loftstue 2013. Vindusglass i kjeller er datostemplet 2001.

Ukjent alder på ytterdør.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Karmer er stedvis værslitte. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vindu på loft lot seg ikke åpne på befaringsdagen.

TG 2 er satt med bakgrunn i slitasje og alder (isolerglass over 30år), det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

TG-1 på nyere kjellervinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga alder vil det være påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.

Det må tilordnes slikt at vindu på loft lar seg åpne/lukke.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Utvendig kledning er opplyst å være skiftet i 1999.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Kledning for øvrig framstå med normal tilstand uten skader.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende/begrenset lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende lufting anbefales fasaden å holdes under oppsikt. Eventuelt bør det vurderes og foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Hoveddel



Misfaring i undertak i knekott.

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)

Loftet er innredet og oppbygd med A-takstoler og knekott. Selger opplyser at loft på hoveddel er innredet i ca. 1975.

Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja



Fuktmerker i tak ved ventilasjonskanal.



Rennmerker ved pipe.

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Det ble registrert misfarging i deler av takkonstruksjonen i knekott. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst.

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe og ved ventilasjonskanal, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.

Det registreres spor etter mus på loft og deler av kjeller. Det små synlige fuktmerker i papp i innvendig tak (under kjøkken) i kjeller som følger av urin og avføring fra musa. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte avvik med misfarging i undertak og rennmerker ved gjennomføring i tak ved pipe og ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eventuell lekkasje i dampsperre mellom kaldt og varmt rom må identifiseres, tiltak vurderes deretter.

Om fuktmerker i tak ved pipe/ventilasjon er før ny tekking vites ikke. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.

Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): Tillbygg



Ikke tilfredsstillende tetting av damsperra ved rørgjennomføring.

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)

Loftet er innredet og oppbygd med A-takstoler og knekott.

Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Dampsperra er ikke tilfredsstillende tettet mot ventilasjonskanal. Det er risiko for kondensering i området som følger av luftlekkasjer mot kald sone. Det er synlige merker etter fukt på damsperra som kan tyde på konsonering i området.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i damsperra som ikke er tilstrekkelig tettet ved rørgjennomføringer i tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre tetting av dampsperra ved rørgjennomføringer i tak anbefales med tanke på risiko for kondensering som følger av luftlekkasjer mot kald sone.

6.10 Renner og nedløp: Hoveddel



Sprekker i takrenne som kan tyde på frostspreng.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

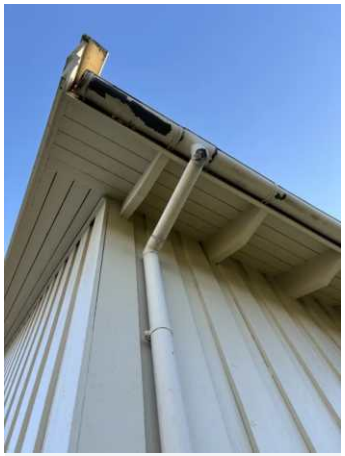
Det registreres sprekker og skader i takrenner og nedløp. Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Tilstandsgrad 2 er satt med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Jevnlig rengjøring av renner og nedløp anbefales for god avrenning.



Slitasje på takrenner og nedløp.

6.11 Takkonstruksjon: Hoveddel

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

Det er ikke synlig lufting ved raft. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i eldre takkonstruksjon uten lufting av tak på samme måte som i dag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll at takkonstruksjonen ved kald årstid/ vinter, vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

6.12 Takkonstruksjon: Tilbygg

Takkonstruksjon	Saltak

Det er synlig lufting via raft.

Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Det er ikke registrert symptom på svekkelser.

6.13 Taktekking: Hoveddel og tillbygg



Knekt takstein på taktekking hoveddel.



Rustdannelse på beslagsløsninger/takhatter.

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking på hoveddel er opplyst av selger og være oppgradert i 2020. Taktekking på tilbygg er fra oppføringsåret 1988.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taktekkingen på tilbygg har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det registreres knekte takstein på hoveddel med risiko for fukt i konstruksjonen. Og det er observert rustdannelse på beslag, beslag (takatter) framstår av eldre dato og er ikke skiftet ved utskifting av taktekkingen.

Utover knekt takstein og eldre beslagsløsninger (takhatter) framstår ny tekking på hoveddtak uten avvik eller skader.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i taktekking og beslag som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Deler av eldre beslag med rustdannelser har risiko for utettheter. Pga alder så må det påregnes tiltak/utskifting av eldre tekking og beslagsløsninger i tiden som kommer.

Knekt takstein bør byttes med tanke på risiko for fukt i takkonstruksjonen.

6.14 Utstyr på tak: Hoveddel og tillbygg

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak TG-3

Det er ikke montert snøfangere i henhold til krav. Det er risiko for personskader ved et eventuelt takras.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i manglede snøfangere på tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Utbedringskostnad er for etablering av snøfangere.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke registrert behov for tiltak, ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål, Tegl

Teglsteinspipe som er renovert med nytt innvendig røykrør i stål. Årstall for etablering av nytt røykrør er ukjent.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Det er montert vedovn på stue og i kjeller. Vedovn på stue er opplyst å være montert i ca 2015.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1

Det registreres noen riss/sprekker i pipe på loft, forholdet er ikke av konstruksjonsmessig betydning da det er etablert nytt innvendige røykrør av stål.

Ingen avvik er registrert.

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Innredning framstår med normal tilstand i forhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Loftstue har ikke tilfredsstillende rømning, det er er utvendig takstige som er kun festet over møne med bøyle og er ikke festet til takkonstruksjonen. Og vindu på loftstue lot seg ikke åpne på befaringsdagen.

Vindu på soverom ved trapp i 2.etg er for lite i forhold til krav til dagslys og tilfredstiller ikke krav til rom for varig opphold.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Det er naturlig avtrekk og ingen tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

6.20 Trapp



Manglende rekkverk.



Manglende rekkverk.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei

Mangler håndløper i trappeløp?	Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-3**

Det mangler rekkverk i trappen i 1.etg og i kjeller som utgjør en risiko for fallskader.

Rekkverk på loft måles til en høyde under 90cm. Rekkverket måles til 80cm. Rekkverkets utforming på loft innbyr til klatring (åpninger over 20mm). Trappene på loft mangler håndløper på begge sider langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i manglende rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Utbedringskostnad er for etablering av rekkverk der det mangler.

Det anbefales å redusere avstanden i rekkverk på loft slik at de ikke innbyr til klatring (åpninger under 20mm).
Rekkverkshøyde bør etableres over 90 cm for god sikkerhet. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er lokalisert stakeluke i kjeller.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftinger av innvendige avløpsrør etter tilbygg/byggeår.

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret og tilbygd år, som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Stoppekran er lokalisert i bod i kjeller.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftinger av innvendige vannrør etter tilbygg/byggeår.

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftinger av utvendige vannrør/stikkledninger.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Utvendige stikkledninger ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør fra byggeåret og tilbygd år, som har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer

Det er etablert et sikringsskap i gang/trapp i 2.etg, det er etablert eldre skrusikringer.

I tilbygd del er det etablert sikringsskap i kjeller med automatsikringer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Det er ikke kjent om det er utført arbeider etter byggeår eller tilbygd år.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

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.

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes. Det er ikke kjent om det er utført arbeider etter tilbygg/byggeår, og det er derfor ukjent om det mangler samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TG-2 er satt pga. eldre anlegg med manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Varmepumpe er etablert på stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Det er ukjent alder på varmepumpen.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Det er ikke opplyst om feil på anlegget.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av varmepumpe som følge av oppnådd alder er påregnelig.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Det er opplyst at tidligere oljetank ble gravd opp i forbindelse med etablering av drenering i 1989, dette til opplysning.

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2022

Størrelse

190L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-0**

Ingen avvik er registrert.

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. På tilbygd del er bad og vaskerom tilkoblet mekanisk sentralavtrekk der motor er lokalisert i knekott på loft, avtrekk er styrt via bryter i gang.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i boligen, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

6.27 Våtrom: Bad 2.etg

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

Badet har oppnådd forventet levetid med stor aldringsmessig slitasje med stedvis utette løsninger, badet vurderes og ikke vil tåle belastningen av fritt vann på overflater, TG-3.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra toalettrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 er satt pga oppnådd alder og slitasje, rommet vurderes og ikke vil tåle belastningen av fritt vann på overfalter.

Anbefalte tiltak

Pga oppnådd alder og stedvise usikre løsninger, anbefales det å planlegge og påregne en oppgradering av badet. Skjulte følgeskader er påregnelig. Utbedringskostnad er for totalrenoveringa våtrommet etter dagens standard.

Utbedringskostnader	Over 300 000

6.28 Våtrom: Vaskerom



Manglende tetting av rørgjennomføringer i vegg under utslagsvask.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er etablert i ved oppføring av tilbygget i 1988.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Dette medfører til økt risiko for at vann kan trenge ut ved dør ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre vannsikkerhet ved dør.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under utslagsvask, med risiko for fukt i konstruksjonen.

Vaskerommet har oppnådd forventet levetid. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater / sluk er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Og manglende tetting av rørgjennomføring i vegg under utslagsvask.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga oppnådd alder, anbefales det å planlegge og påregne en oppgradering av våtrommet.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og skyllekum.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen avvik er registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

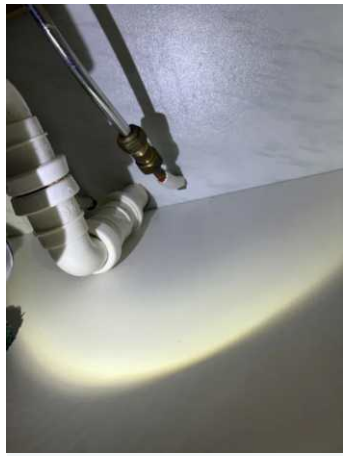
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen da veggene grenser mot yttervegg eller bad. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas. Bygningssakkyndig vurder hulltaking i dette området å ikke være hensiktmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.29 Våtrom: Bad 1.etg



Utett rørgjennomføring i vedd under servant.



Løs gulvskjøt på belegg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er etablert i ved oppføring av tilbygget i 1988.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Dette medfører til økt risiko for at vann kan trenge ut ved dør ved en eventuell lekkasje. Det registreres løs skjøt i gulvbelegg. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten, og pga. løs skjøt belegg.	

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre vannsikkerhet ved dør. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, med risiko for fukt i konstruksjonen.
Det er løs skjøt på gulvbelegg med risiko for lekkasjer i området.
Badet har oppnådd forventet levetid. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater / sluk er restlevetiden på rommet usikker.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen på samme måte som dagens våtromsplater, det er risiko for fuktopptrekk i nedre del av plater.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Og manglende tetting av rørgjennomføring i vegg under servant, samt løs skjøt på gulvbelegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga oppnådd alder og stedvise usikre løsninger, anbefales det å planlegge og påregne en oppgradering av badet.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en oppgradering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med mekanisk avtrekk, servantskap, wc og åpen dusj.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ingen avvik eller skader er registrert.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra stue mot våtsonen.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.30 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med metalplater. Det er montert en leddport i tre. Det bemerkers at panel er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid, og vil krever hyppigere vedlikehold. Garasje framstår med normal tilstand med behov for normalt vedlikehold. Tilleggsbygninger er ikke vurdert.

6.31 Krypkjeller

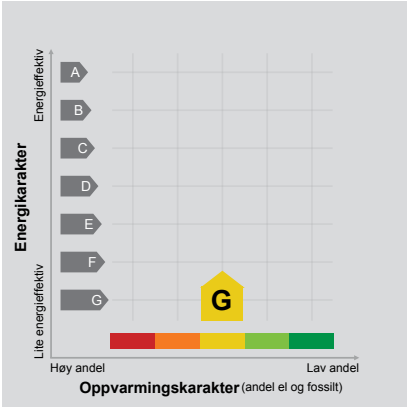
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Sivert Thonstads vei 13
Postnummer	7072
Sted	HEIMDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	316
Bruksnummer	370
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10514282
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-174917
Dato	30.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 21 956 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 382 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	433 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av kjellervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	268
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 8: 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 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 10: 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 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Brukertiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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.

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	Lise Beathe Brudeli
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

[X] Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse: Sivert Thonstads vei 13		Postnummer: 7072	Sted: Heimdal
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? [X] Ja [ ] Nei		Året og måneden du overtok boligen	1970, Juni

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?		[ ] Ja [X] Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja"	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen?		[X] Ja [ ] Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.		

Selgers initialer: LBB

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? [X] Ja [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Bad i 2. etg.: Lekkasje ved sluk. Utbedret våren 1982.
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? [X] Ja [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? [ ] Faglært [X] Ufaglært [ ] Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? [X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Byttet sluk, oppgradert hele badet. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk Tettesjikt / gulv i polyester og glassfiber
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? [ ] Ja [X] Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
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? [ ] Ja [X] Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? [X] Ja [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? [X] Faglært [ ] Ufaglært [ ] Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Nytt tak i 2018

Selgers initialer: LBB

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

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? [X] Ja [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort Defekte vinduer er skiftet ut i ulike perioder av snekker.
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? [X] Ja [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? [ ] Faglært [X] Ufaglært [ ] Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført Garasje satt opp ny etter tilbygg av huset (1989) Grimstadgarasje selvbyggesett.
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? [ ] Ja [X] Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? [X] Ja [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Vann inn i ny kjeller via stakeluke etter full septiktank (1989) Septiktank fjernet og avløp lagt til kommunal ledning, samt drenering oppgradert samtidig.
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? [ ] Ja [X] Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? [X] Ja [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? [X] Faglært [ ] Ufaglært [ ] Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? [X] Hele [ ] Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Drenering oppgradert til doble 4" plastrør som gjelder hele eiendommen. Byttet ut ved opprinnelig bygg utført av rørlegger (Ref. pkt. 9) og lagt nytt ved påbygg i egen regi. Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler Ny drenering rundt påbygg i 1988, oppgradert ved eksisterende bygg i 1989 (Ref. pkt. 9)

Selgers initialer: LBB

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Mus i huset, Feller satt opp. Muselist montert under panelene i ytterveggene.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Varmepumpe montert
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Pipe fra byggeår anbefalt renovert av feier.
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Stålrør innsatt i pipe i 2015.
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Tidligere tank til oljekamin er fjernet fra eiendommen.
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Tilbygget i 1988
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Loftstue 16 m2
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer: LBB

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgeres initialer: LBB

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Garasje brukt til hageutstyr og hagemøbler. Vegg mot hus må brannsikres med gips om bil skal parkeres i garasjen.
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggskommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☐ Ja	☒ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☐ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted: Heimdal	Selger 1: dato: 01/12-2015	Selger 1: underskrift: Lise Beathe Brudeli
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

Sak nr.:
DB 927/88

Sak nr.:
DB 927/88

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato:	Journalnr.:	Saksbehandler:
12.7.88	00953/88	RK /ml

G.nr. 316 Br.nr. 370 Byggested: SIVERT THONSTADS V13

SAKEN GJELDER: Søknad om byggetillatelse for tilbygg og garasje.

BYGGHERRE: Brudeli Lise Beathe

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11 - 1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknad om byggetillatelse mottatt 14.04.88 fra Arkitektservice A/S på vegne av Lise Beathe Brudeli, for nytt tilbygg til boligbygg.

Reviderte tegninger er mottatt 02.05.88.

Søknaden blir å behandle etter de korrigerte tegninger.

Tilbygget føres opp i en etasje og kjeller. bebygd areal er 49,8 m-.

Tilbygget skal ha saltak med vinkel 34 ° som på eksisterende hus og tekkes med stein.

Tilbygget gir plass til stue, entre, vask og bad/wc og er en utvidelse av eksisterende leilighet.

Tilbygget er vist med minste avstand 5 m til nabogrense og 13 m til midte veg.

Sammen med tilbygget anmeldes garasje.

Den har samme takvinkel som tilbygget og materialbruk som tilbygget, bortsett fra at gavlsneier har liggende panel.
Panel i gavlsneier bær være stående som på garasjens øvrige vegger.

Garasjen føres opp frittliggende med minsteavstand 1 m fra nabogrense.

Det foreligger naboerklæring datert mottatt byggesakskontoret 19.05.88 fra Evlyn Wold som eier av Ole Øisangs veg 4 om at garasjen kan plasseres inntil 1 m fra felles grense.

Søker opplyser at det er oppført et tilsvarende tilbygg på Sivert Thonstads veg 16A.

VEDTAK:
Søknaden godkjennes for tilbygget etter de reviderte tegningene mottatt 02.05.77, og for garasjen med det forbehold som er sagt i saksfremstillingen.

DB009538/TROTEKST

Forøvrig godkjennes planene på betingelse av at arbeidet utføres etter gjeldende forskrifter, bl.a. må:

- samtlige våte rom ventileres forskriftsmessig.
- pipe med ildsteder ha lovlige avstander til treverk.
- samtlige oppholdsrom få rømningsveier i samsvar med byggeforskriftenes krav.
- røykvarslere av godkjent type monteres i samsvar med forskriftenes krav.

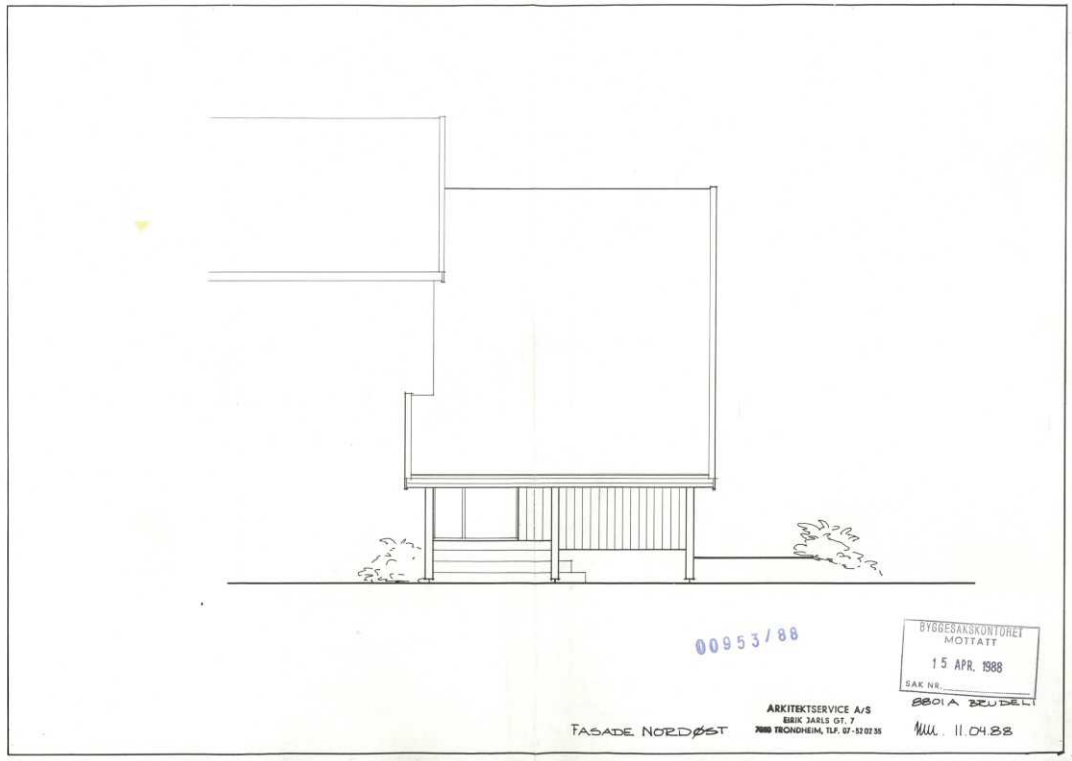
Det forutsettes at huset får materialbruk, detaljering, farge og taktekking som harmonerer med bestående bebyggelse.

Statiske beregninger og konstruksjonstegninger skal sendes byggesakskontoret i to eksemplarer.

Utstikking av garasjen skal rekvireres ved byggesakskontoret. Høyde på topp grunnmur blir fastsatt av byggekontrollør i samråd med byggherre/anmelder etter at garasjen er stukket ut i marka.

Før byggetillatelse blir gitt må:
- tilknytningsavgift for off. ledninger innbetales til Trondheim kommune etter gjeldende satser.

Før arbeidet igangsettes skal det være innhentet formell bygge-tillatelse - og ansvarshavende skal ha innhentet ansvarsrett for de omsøkte og godkjente arbeider/ulike fag.





00953/88

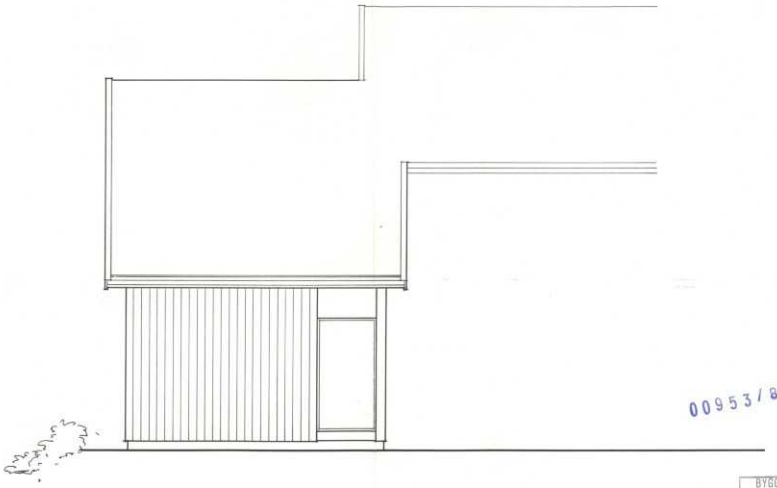
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
15 APR. 1988
SAK NR.

ARKITEKTSERVICE A/S
EIRIK JARLS GT. 7
7030 TRONDHEIM, TLF. 07-52 02 35

8801A BRUDELI

FASADE NORD-VEST 1:50

11.04.88



00953/88

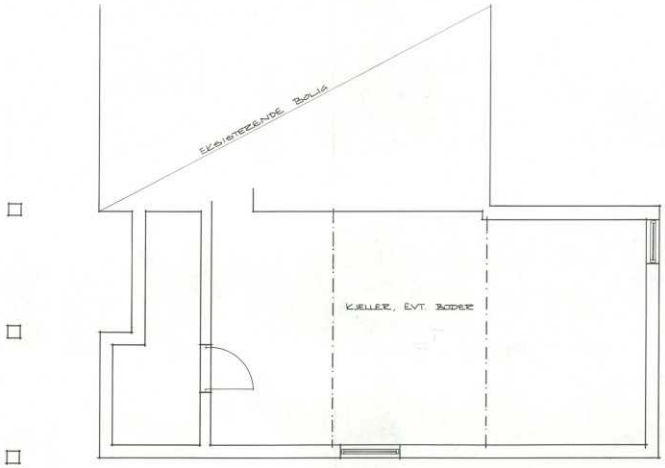
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
15 APR. 1988
SAK NR.

ARKITEKTSERVICE A/S
EIRIK JARLS GT. 7
7030 TRONDHEIM, TLF. 07-52 02 75

8801A BRUDELI

FASADE SØD-VEST 1:50

11.04.88



00953/88

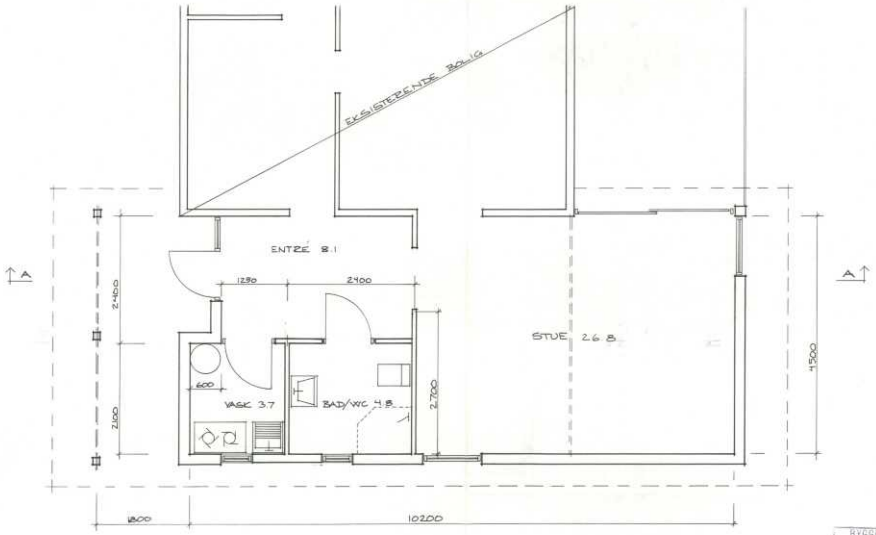
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
15 APR. 1988
SAK NR.

ARKITEKTSERVICE A/S
EIRIK JARLS GT. 7
7030 TRONDHEIM, TLF. 07-52 02 55

8801A BEUDELI

11.04.88

KJELLERPLAN 1:50



00953/88

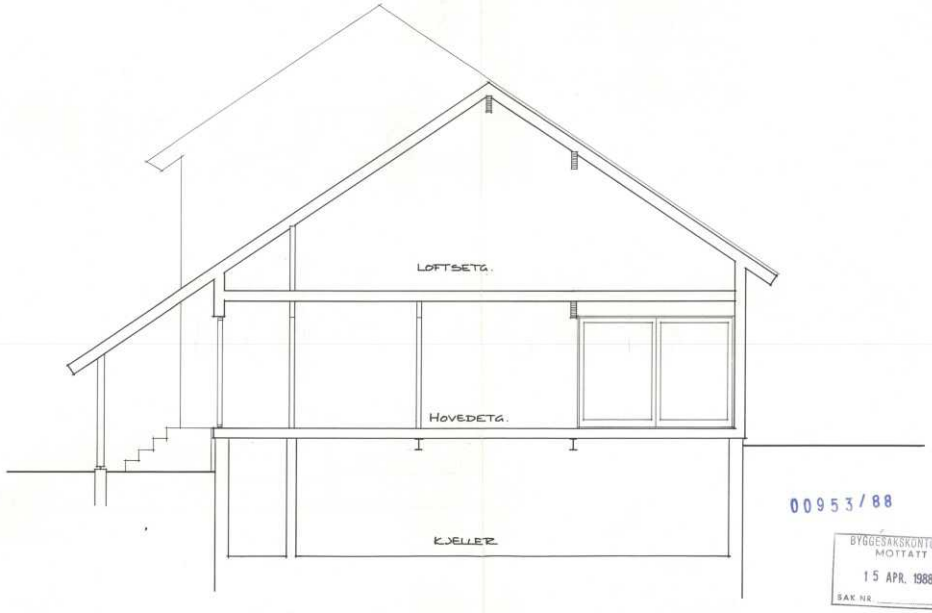
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
15 APR. 1988
SAK NR.

ARKITEKTSERVICE A/S
EIRIK JARLS GT. 7
7030 TRONDHEIM, TLF. 07-52 02 55

8801A BEUDELI

11.04.88

PLAN HOVEDETG. 1:50



00953/88

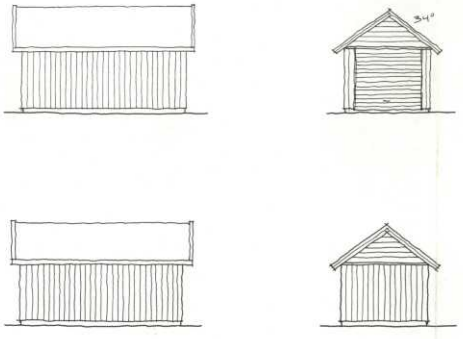
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
15 APR. 1988
SAK NR.

SNITT A-A 1:50

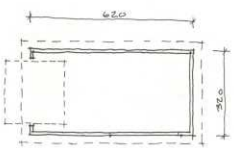
ARKITEKTSERVICE A/S
BIRIK JARLS GT. 7
7030 TRONDHEIM, TLF. 07-52 02 55

8801A BRUDELI

11.04.88



FASADER 1:100



PLAN 1:100

GARASJE

00953/88

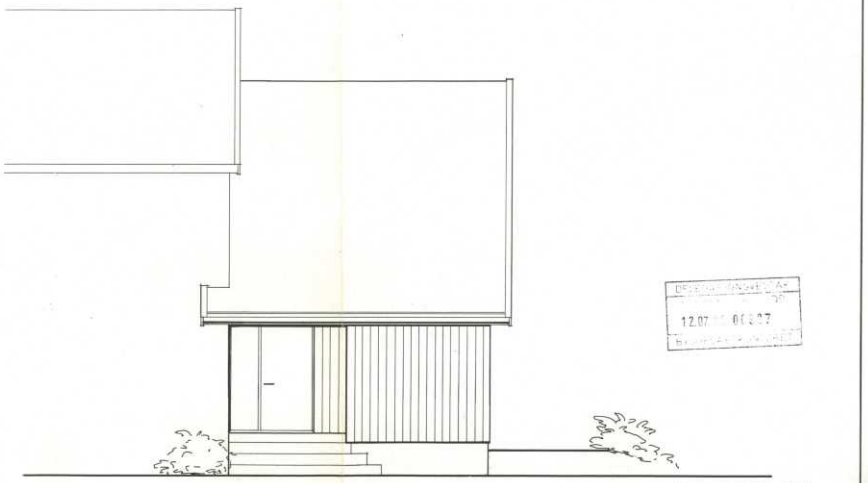
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
15 APR. 1988
SAK NR.

Denne tegning m/påbygg likeså Arbjørn Monkeliet sin Thomtasvei 16A, men Sivert Thomtasvei 13 har samme fasade som på denne tegning. (gamle tegning)
27/4-88 Lise Brudeli

DELEGASJONSVEDTAK 12.07.85 06827 BYGNINGSRÅDSKONTORET

27 APR. 1988
AK NR.

V



DELEGASJONSVEDTAK 12.07.85 06827

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
02 MAI 1988
SAK NR.

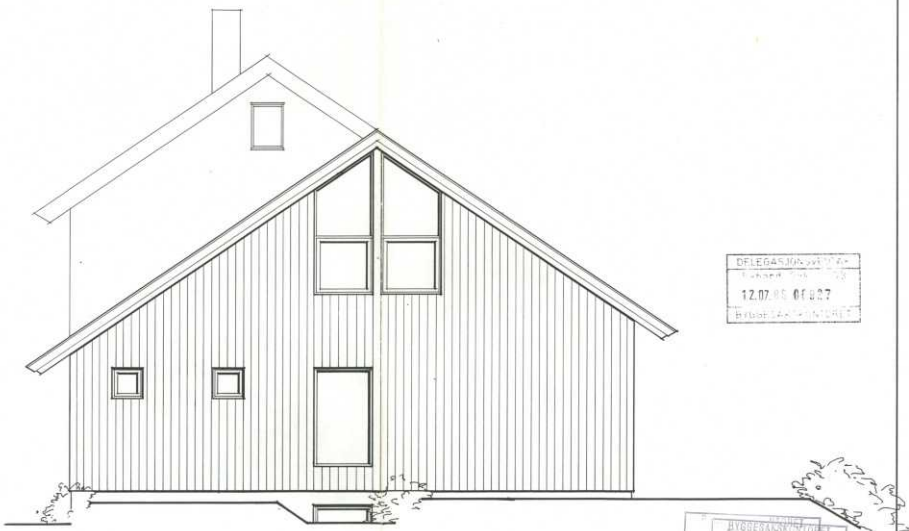
REV.: TAKUTSTIKK. 28.04.88 lll

ARKITEKTSERVICE A/S
BRIK JARLS GT. 7
7080 TRONDHEIM, TLF. 07-52 02 35

8801A BRUDELI

FASADE NORDØST

lll. 11.04.88



FASADE NORD-VEST 1:50

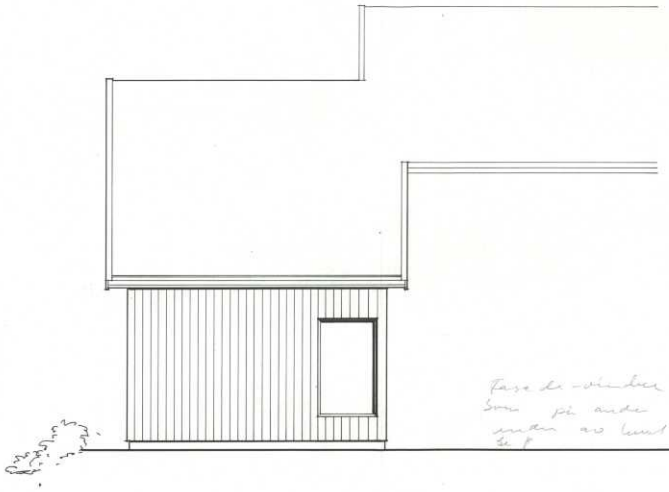
ARKITEKTSERVICE A/S
EIRIK JARLS GT. 7
7030 TRONDHEIM, TLF. 07-52 02 35

8801A BRUDELI

11.04.88

REV.: TAKUTSTEIGER, PANEL 28.04.88

BYGGESAKSKONTORET MOTTATT 02 MAI 1988



FASADE SØR-VEST 1:50

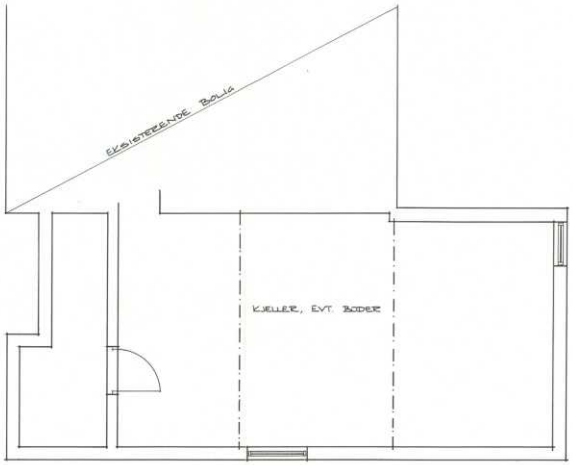
ARKITEKTSERVICE A/S
EIRIK JARLS GT. 7
7030 TRONDHEIM, TLF. 07-52 02 75

8801A BRUDELI

11.04.88

REV: JUSTERT VINDU 28.04.88

BYGGESAKSKONTORET MOTTATT 02 MAI 1988



48 b
41 m

DELEGASJONSVEDTAK
12.07.88 06827
BYGGESAKSKONTORET

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
02 MAI 1988
SAK NR.

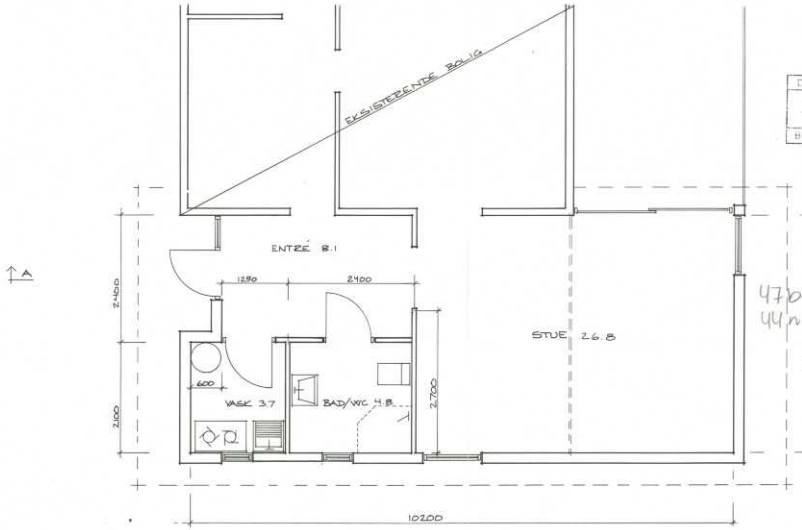
REV.: FUNDAMENT TAKUTSTIK. 28.04.88 MM.

ARKITEKTSERVICE A/S
EIRIK JARLS GT. 7
7030 TRONDHEIM, TLF. 07-52 07 35

8801A BEUDELI

MM 11.04.88

KJELLERPLAN 1:50



47 b
44 m

DELEGASJONSVEDTAK
12.07.88 06827
BYGGESAKSKONTORET

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
02 MAI 1988
SAK NR.

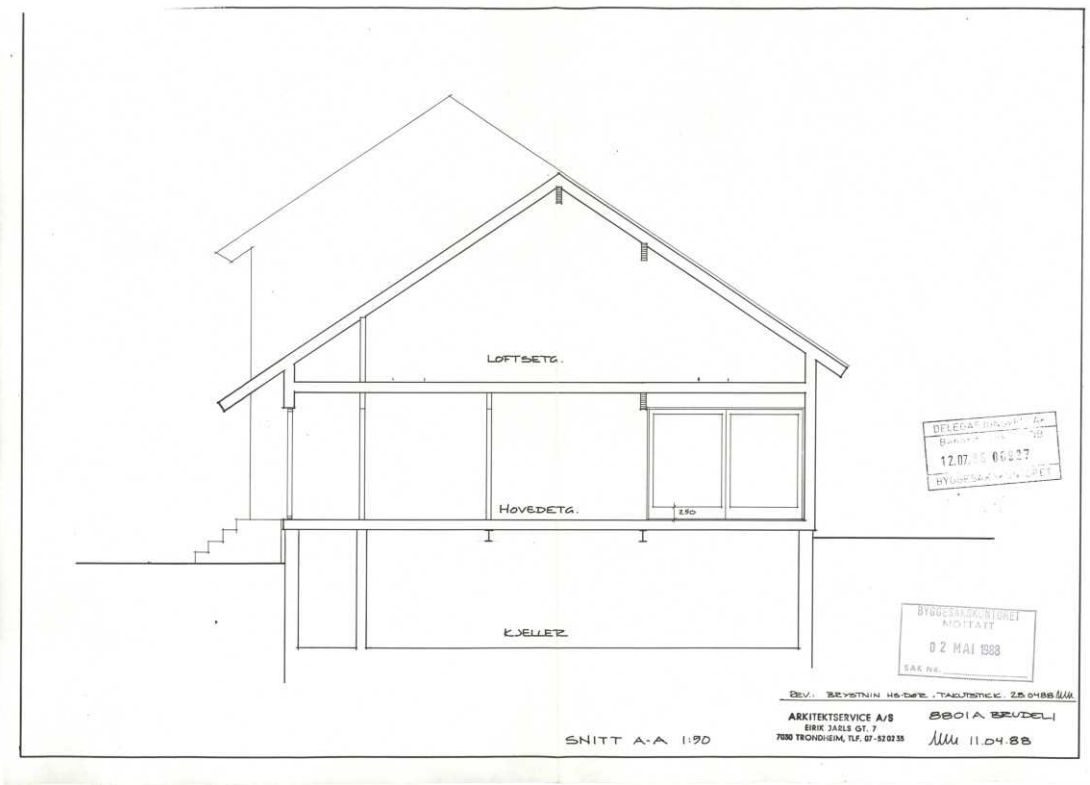
REV.: TAKUTSTIKK. 28.04.88 MM.

ARKITEKTSERVICE A/S
EIRIK JARLS GT. 7
7030 TRONDHEIM, TLF. 07-52 07 35

8801A BEUDELI

MM 11.04.88

PLAN HOVEDETG. 1:50

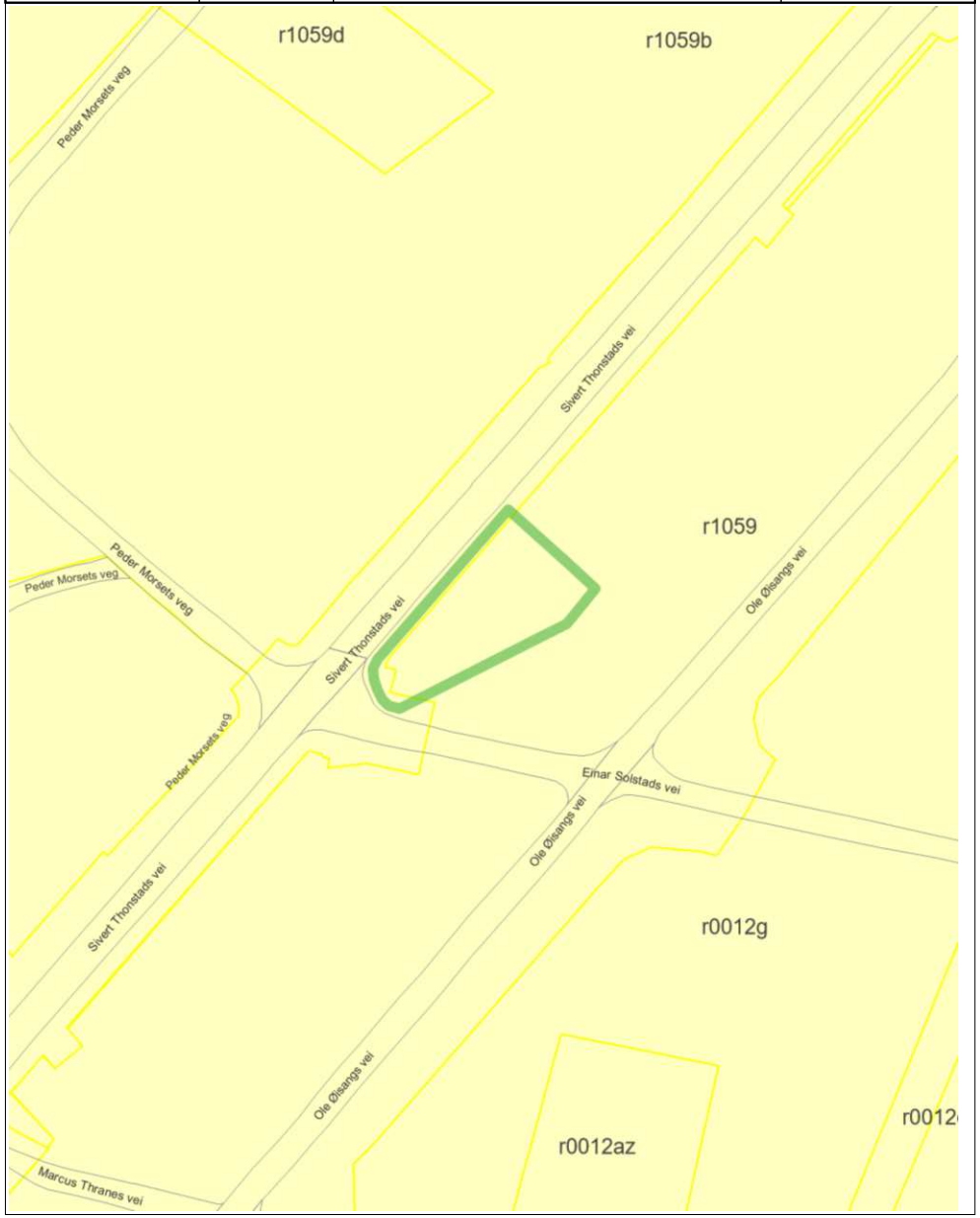


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 316	Bnr: 370	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sivert Thonstads vei 13 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

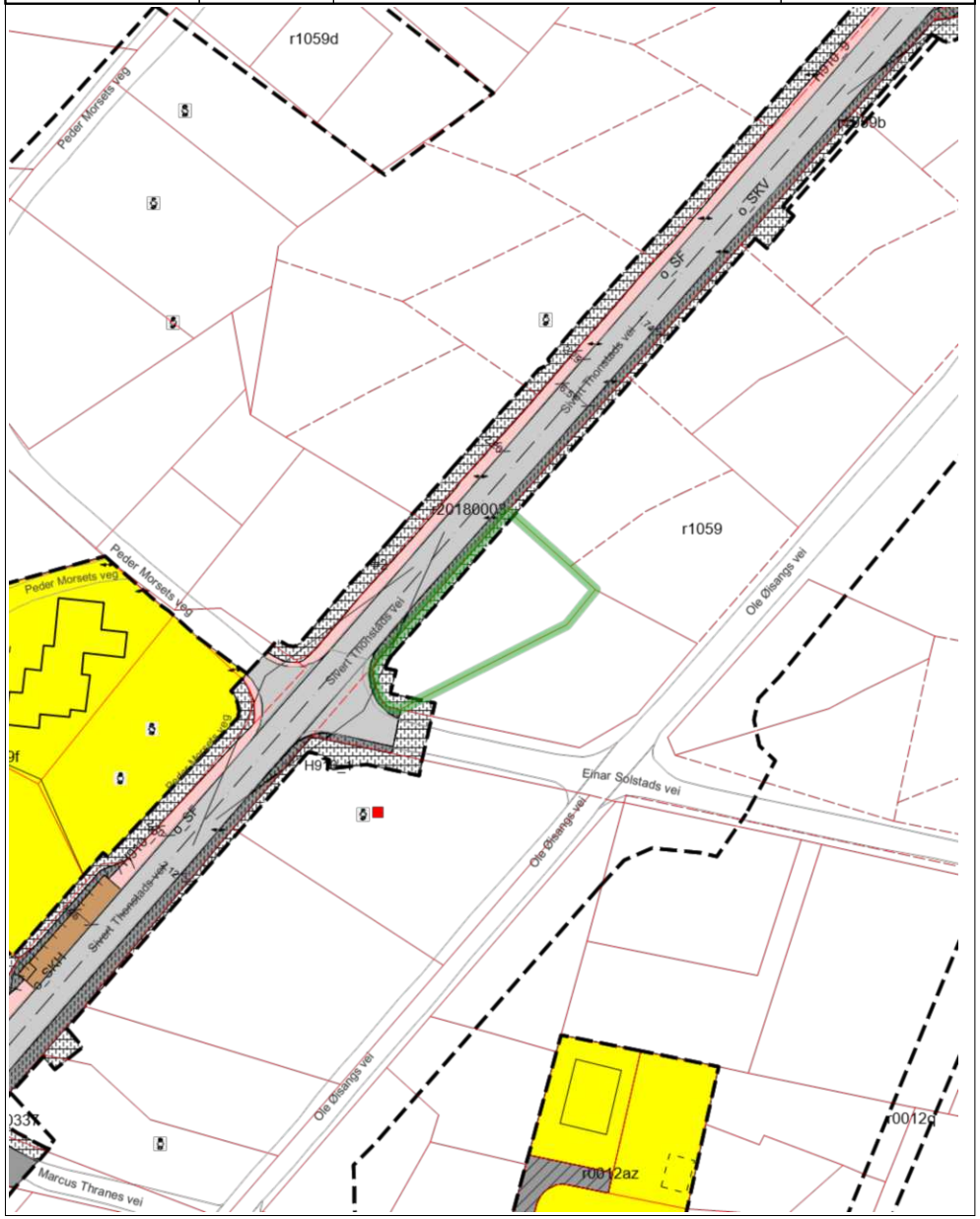
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 316	Bnr: 370	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sivert Thonstads vei 13 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Felles avkjørsel
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Frisikt
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Kollektivholdeplass

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: r20180003
Arkivsak:17/32596

Sivert Thonstads vei, Metrobuss strekningstiltak, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 31.5.2018
Dato for godkjenning av bystyret : 6.9.2018

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Sivert Thonstads vei, Metrobuss og strekningstiltak datert 5.1.2018, senest endret 5.6.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Området reguleres til følgende formål:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjøreveg (o_SKV)
- Fortau (o_SF)
- Gang -/ sykkelveg (o_SGS)
- Gangveg/gangareal (o_SGG)
- Sykkelveg/-felt (o_SS)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)
- Holdeplass/plattform (o_SKH)
- Trasé for nærmere angitt kollektivtransport (o_STK)

Grønnstruktur:
- Grønnstruktur (G)

Hensynssoner:
- Frisikt (140)
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (910)

Bestemmelsesområder:
- Midlertidig anlegg - og riggområde (#)

Gangfelt er vist som illustrasjon.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Krav om teknisk plan
Før anleggsstart skal det utarbeides komplette byggeplaner for hele tiltaket med berørte sidearealer som viser hvordan terrengbehandling, masselagring, istandsetting, revegetering og tilbakeføring av arealer til sitt opprinnelige formål skal utføres. Planene skal godkjennes av vegeier før tiltaket settes i gang.

3.2 Kjøreveg (o_SKV)
Områdene o_SKV skal være offentlig kjøreareal.

3.3 Fortau (SF)
o_SF skal være offentlige fortau.

3.4 Gang-/ sykkelveg (SGS)
SGS skal være offentlig gang- og sykkelveg.

3.5 Gangveg/gangareal (SGG)
SGG skal være offentlig gangveg. Innenfor området tillates oppført trapp og/eller andre tiltak som fremmer gangforbindelser.

3.6 Sykkelveg/-felt (SS)
SS skal være offentlig sykkelveg.

3.7 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT)
O_SVT skal være offentlig. Arealet kan nyttes til følgende formål; belysning, vegteknisk infrastruktur, sykkelparkering, murer, rekkverk, stabiliserende tiltak, transportareal, støyskjermer og – voller, grøfter og skjærings- og fyllingsskråninger mv.

3.8 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1 og o_SVG2)
o_SVG1 skal være offentlig og arronderes, tilsås og beplantes. Det tillates etablert lysstolper innenfor området.

o_SVG2 kan opparbeides med gang- og sykkeltraséer, gateromsmøbler og beplantning, vegteknisk infrastruktur, belysning, rekkverk og gjerder, kunst og utsmykning ol. Gangsonen og møbleringssonen skal skilles med ulike materialer i farge og struktur. Ledelinjer/gangveier må ha en naturlig sammenheng med omkringliggende gangveisystem.

3.9 Holdeplass/plattform (o_SKH)
O_SKH skal være offentlig. Innenfor området tillates oppført busslommer og ventearealer med leskur, sykkelparkering, opplysningstavler, belysning og installasjoner som naturlig hører til områdets funksjon som kollektivholdeplass.

3.10 Trasé for nærmere angitt kollektivtransport (o_STK)
O_STK skal være offentlig.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 Grønnstruktur (G) er offentlig.

§ 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

5.1 Frisikt (H140)
Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegdekket på tilstøtende veg.

5.2 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde (H910)
Reguleringsplaner som berøres av midlertidig bygge- og anleggsbelte skal fortsatt gjelde.

Dette gjelder følgende hensynssoner og reguleringsplaner;
H910_1 – r0337 Industriveien Bjørndalen – Johan Tillers veg
H910_2 – r20150029 Industriveien 1 og Sivert Thonstads vei 5
H910_3 – r0012bh Ole Øisangs vei 1
H910_4 – r1059c Deling av eiendommen Sivert Thonstads vei 10A

179193/18

H910_5 – r1059f Peder Morsets veg 2, gnr 316 bnr 101
H910_6 – r1059b Peder Morsets veg og Sivert Thonstads vei, området mellom, samt området sørvest for Peder Morsets veg ned mot Bjørndalen
H910_7– r20120011 Sivert Thonstads vei 29, gnr/bnr. 316/55 m.fl.
H910_8 – r0012 Heimdal stasjonsområde i Tiller og Leinstrand herreder
H910_9 – r1209e Endring av reguleringsplan for Rosten-området
H910_10 – r1059h Sivert Thonstads veg 36, 315/250
H910_11 – r20100023 Vestre Rosten gnr/bnr 315/441 og 315/373 m.fl.
H910_12 – r0012c Vestre Rosten. Sivert Thonstads veg. Marcus Thranes veg.
H910_13 – r1209v Vestre Rosten, veggrunn/friområde, tilleggsareal til Jarvegen 46
H910_14 – r20120022 E6, Sandmoen – Tonstad

§ 6 BESTEMMELSESOMRÅDE FOR MIDLERTIDIG BYGGE - OG ANLEGGSOMRÅDE

6.1 Midlertidig anlegg og riggområde (#1 og #2)

Bestemmelsesområdene #1 kan benyttes til midlertidig riggområde i anleggsperioden. Arealer merket med bestemmelsesområde #2 kan benyttes til byggeaktivitet med anlegg og maskiner i anleggsperioden.

Alle områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt opprinnelig bruk innen 1 år etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

§ 7 MURVERK OG SIKRINGSGJERDER

Det skal stilles høye krav til utforming og estetisk uttrykk for regulerte murverk i kryssområdet Sivert Thonstads veg - Bjørndalen. Materialvalg, plastring og forblending skal godkjennes av vegmyndigheten.

§ 8 AVKJØRSLER

Private avkjørsler er vist med piler på plankartet.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes av kommunen før utbyggingstiltak igangsettes innenfor planområdet. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn. Ved overskridelse av grenseverdiene i T-1520 skal det iverksettes tiltak som vasking eller kalking av vegnettet i planområdet.

9.2 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før teknisk plan kan godkjennes. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

9.3 Forurenset grunn

Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2 skal godkjennes av kommunen før utbyggingstiltak igangsettes innenfor planområdet. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises fram for

forurensningsmyndigheten.

9.4 Fremmede arter

Det skal lages en tiltaksplan for håndtering av fremmede arter; vinterkarse, hybridslirekne, hvitsteinskløver og hagelupin, som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å hindre spredning av arten.

9.5 Kulturminner

Dersom det støtes på et mulig fredet kulturminner under arbeidet, skal arbeidet stanses og kulturminnemyndighet varsles.

9.6 Støy

For eiendommen Sivert Thonstads vei 4a, gnr/bnr 316/313, skal det gis tilbud om støytiltak. Støynivåene innendørs skal etter tiltak reduseres til minimum 35 dB. Støy på utendørs oppholdsareal skal reduseres til minimum Lden 60dB etter tiltak. Tiltakene skal være gjennomført før veganlegget er ferdigstilt. Støytiltakene skal være praktisk gjennomførbare og skal økonomisk stå i rimelig forhold til den støydempende effekten.

Dato og signatur *(Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).*

Rita Ottervik

R 1059, sl.f. 9.11.66.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR SIVERT THONSTADS VEI MED TILSTØTENDE ATKOMSTVEGER M.V. I TRONDHEIM KOMMUNE.

§ 1.

Avkjørsel til Sivert Thonstads vei tillates ikke.

Unntatt fra denne bestemmelse er Heimdal brannstasjon hvor utkjøring fra hovedporten tillates.

§ 2.

Garasjer eller annen bebyggelse må plasseres og orienteres i forhold til ny atkomst til parallellgatene.

§ 3.

I vegkryssene er det i frisiktområdene ikke tillatt å ha busker og trær høyere enn 1,0 meter.

---oooOooo---

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 316	Bnr: 370	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sivert Thonstads vei 13 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Fjernveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Bane
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- LNFR

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: 41250188 / Aleksander Riseth, tlf. 482 09 214
Sivert Thonstads vei 13, 7072 Heimdal.
Gnr. 316, Bnr. 370, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 41250188
Salgsoppgaven er sist oppdatert 31.12.2025

EiendomsMegler 1

Aleksander Riseth
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

482 09 214
aleksander.riseth@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no