



aktiv.

Varmdalsvegen 168, 7039 TRONDHEIM

**Innholdsrik eiendom med
enebolig, garasjer, verksted og
stabbur | Bileilighet | Landlig med
flott utsikt mot Selbusjøen**



Eiendomsmegler

Tor Håkon Skogstad

Mobil 904 03 103

E-post tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: Turid Ellen Høiby
Arne Høiby

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 180/398 kvm
Tomtstr.: 2025.7 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 16
Oppdragsnr.: 1702250157

Innholdsrik eiendom med enebolig, garasjer, verksted og stabbur | Bileilighet | Landlig

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av og presentere Varmdalsvegen 168!

Her får du en innholdsrik eiendom med stor bygningsmasse og bruksverdi. Eiendommen består av hovedhus med egen leilighet i sokkel med egen inngang (ikke omsøkt som egen enhet). I tillegg har du hovedgarasje, garasje/verksted, stabbur og grillhus, samt eget bygg som oppholdsrom/ekstrastue med bar. Her bor du landlig og nyter frihet og utsikt mot Selbusjøen. Sola nytes fra morgen til kveld. Boligen har en tomt på over to mål, og ligger idyllisk til i Draksten. Her finner du noe for enhver smak når det kommer til tur- og friluftsliv, med både flotte ski- og scooterløyper, samt jakt- og fiskemuligheter, båthavn, badeplass og turområder.

Avstander:

- Trondheim sentrum: Ca. 43 min
- Hommelvik: Ca. 30 min
- Tiller: Ca. 30 mi



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Nabolagsprofil	169
Budskjema	176

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 180 kvm

BRA - e: 218 kvm

BRA totalt: 398 kvm

TBA: 36 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 86 kvm 3 Boder, Gang/trapp, 2 Soverom, Bad/wc (hoveddel), Bad 2 (utleiedel), Entré, Entré 2, Stue, Kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 94 kvm Gang/trapp, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, Spisestue, Kjøkken, Stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 kvm Terrasse

Ekstrabygg ved hovedhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm Bod

2. etasje

BRA-e: 45 kvm Oppholdsrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 kvm Terrasse

Grillhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 kvm Grillhus

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 kvm Stabbur

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 kvm Garasje

Garasje/verksted

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 87 kvm Garasje, verksted, lagerrom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2025.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt.

Beliggenhet

Draksten ligger i Selbu kommune på nordsiden av Selbusjøen ca 30 km fra Trondheim. Eiendommen ligger innerst i boligfeltet med naturskjønne omgivelser og skogen like utenfor inngangsdøra. Herfra har man tilgang på flotte naturopplevelser året rundt. Man kan enten følge turstiene eller sette kursen dit man vil og utforske det vidstrakte landskapet og dets mangfold. I bakkant av eiendommen er det på vinterstid lysløype med et bredt utvalg av løypenett.

Skole og barnehage

Adressen sogner til Solbakken skole for barnetrinnselevne og Markaplassen skole for ungdomstrinnselevne. I feltet er det også lekeplass for de minste og Draksten barnehage ligger en kort gange fra boligen.

Nede ved Selbusjøen er det brygge hvor man kan leie båtplass. Her er det også tilrettelagt for sosiale aktiviteter med bålplass og sittegrupper hvor nabolaget ofte møtes.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart på finn.no

Bygningssakkyndig

Takst 1 AS v/ Arne Morten Berg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur er oppført i Leca. Over grunnmur er veggkonstruksjonen oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Taket har valm-taks form og er teknet med metallplater. Vinduer i 2 og 3-lags glass. Etasjeskille består av trebjelkelag samt støpt gulv mot grunn i underetasjen. Dette i henhold til takstmann.

Innhold

Hovedhus:

Sokkel:

BRA-I

86 m². 3 Boder, Gang/trapp, 2 Soverom, Bad/wc (hoveddel), Bad 2 (utleiedel), Entré, Entré 2, Stue, Kjøkken.

1. etasje:

BRA-I

94 m². Gang/trapp, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, Spisestue, Kjøkken, Stue

I tillegg er det: Garasje 1, garasje, 2, stabbur, grillhus, bygg 2/ekstrabygg med oppholdsrom.

Standard

Utvendig:

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taktekkingen ble oppgradert i 2018 grunnet alder og en lekkasje ved pipe. Renner og nedløp i plast/metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kontrollen ble begrenset grunnet manglende adgang. Det ble kun foretatt kontroll av loft som har gulv. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Et vindusglass er skiftet i den senere tid. Bygningen har teak hovedytterdør til sokkelleilighet og malt balkongdør i tre på stue og vaskerom. Bygningen har malt hovedytterdør som er skiftet i den senere tid. Det er etablert en terrasse med utgang fra stue. Det er etablert en mindre terrasse ved utgang fra vaskerom.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskille er av trebjelkelag samt støpt gulv mot grunn i underetasjen. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe og vedovn. Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen finèrdører.

Våtrom:

Bad 1 etasje.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser fra 2003. Taket har himlingsplater fra 1981. Gulvet er flislagt. Gulvet er tilnærmet flatt uten fall mot sluk. Vannsikkerheten til rommet er ivaretatt da det er en oppkant ved dør på 50mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Vaskerom:

Vaskerommet er fra opprinnelig byggeår og er daglig i bruk. Det er vinylbelegg på gulv og tapet på vegger. Av utstyr så finnes det skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert negative fuktindikasjoner på befaringsdagen. Vaskerommet er aldringsslitt med åpne tapetskjøter. Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet må totalrenoveres.

Bad/wc hoveddel:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt men det er en oppkant ved dør på 50mm slik at vannsikkerheten til rommet er ivaretatt. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant og toalett samt åpen dusj mot gulv. Det er ingen ventiler. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad 2 (utleiedel):

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken

Underetasje: Kjøkkeninnredningen er fra 2012. Det er laminat på gulv malte vegger

samt flis over benkeplate. Videre finnes det opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1 etasje: Kjøkkeninnredningen er fra 2005. Det er laminat på gulv og malt panel på vegger. Videre finnes det opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Selger opplyser at det vil bli foretatt kontroll av el-anlegget før salg. Henviser til rapport. El-anlegget er ikke videre vurdert.

Tomteforhold:

Det er byggegrunn av fjell i følge selger. Dreneringen er fra 1981. Bygningen har grunnmur i Leca.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag
Veggkonstruksjon
Takkonstruksjon/loft
Vinduer
Dører
Balkonger, terrasser
Etasjeskille, gulv mot grunn
Radon
Innvendige trapper og dører
Vannledninger
Avløpsrør
Ventilasjon
Fuktsikring og drenering
Grunnmur og fundamenter
Terrengforhold
Vann og avløpsrør
Septik
Bad
Overflater

Forhold som har fått TG3:

Overflater stue og gang

Balkong uten rekkverk
Pipevanger ikke synlig
Vaskerom
Ventilasjon

Dagens bruk stemmer med byggegodkjente tegninger med unntak av at soverom i sokkel ved inngangsparti er oppdelt med "sport" og "klær"-rom i byggetegninger.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Det vil stå igjen en del innbo på eiendommen både innvendig og utvendig og det vil ikke være fullverdig vask av alle bygningene med unntak av hovedhuset.

Det gjøres oppmerksom på at deler av hundhus og carport/garasje lengst nord på eiendommen ligger noe utenfor tomten. Dette ble riktignok godkjent av grunneier. Dette til info. Det anbefales å gjennomføre en ny oppmåling i samråd med grunneier, på generelt grunnlag.

Elkontroll ligger vedlagt salgsoppgaven.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedovn.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 600 (Omkostninger totalt)

104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 597 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 844 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Åsgebyr for feiing. Beløp kan avvike.

I tillegg kommer årsgebyr renovasjon på kr 6 449,- og slamgebyr på kr 2 069,- til Innherred renovasjon. Beløp kan avvike.

Formuesverdi primærbolig

Kr 525 610 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 102 438 for år 2023

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 16 i Selbu kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5032/2/16:

11.03.1981 - Dokumentnr: 1235 - Bestemmelse om gjerde

11.03.1981 - Dokumentnr: 1234 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5032 Gnr:2 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 86689 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1664 Gnr:2 Bnr:16

11.03.1981 - Dokumentnr: 1235 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:5032 Gnr:2 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:5032 Gnr:2 Bnr:29

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 28.02.1984

Det foreligger byggetegninger som ligger vedlagt i salgsoppgaven på hovedhus, garasje, stabbur og frittstående bygg ved hovedhuset.

Vei, vann og avløp

Privat vei. Det må påregnes kostnader til veivedlikehold og brøyting for Varmdalsveien fra avstikker fra Drakstenveien. Per dags dato er det ingen brøyteavtale for veien.

Privat vann og avløp. Det må påregnes kostnader til utbedring av anlegg jamfør informasjon fra Selbu kommune. Konferer megler ved spørsmål.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Leilighet i sokkel fremstår som en egen boenhet og er ikke godkjent som egen bruksenhet. Det må enten søkes som egen boenhet eller det kan lages en dørtilgang

fra hoveddelen av huset for å gjøre utleien lovlig. Konferer megler ved spørsmål.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Tor Håkon Skogstad

Eiendomsmegler

tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Tlf: 904 03 103

Ansvarlig megler bistås av

Tor Håkon Skogstad

Eiendomsmegler

tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Tlf: 904 03 103

Oppdragstaker

Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 118 219

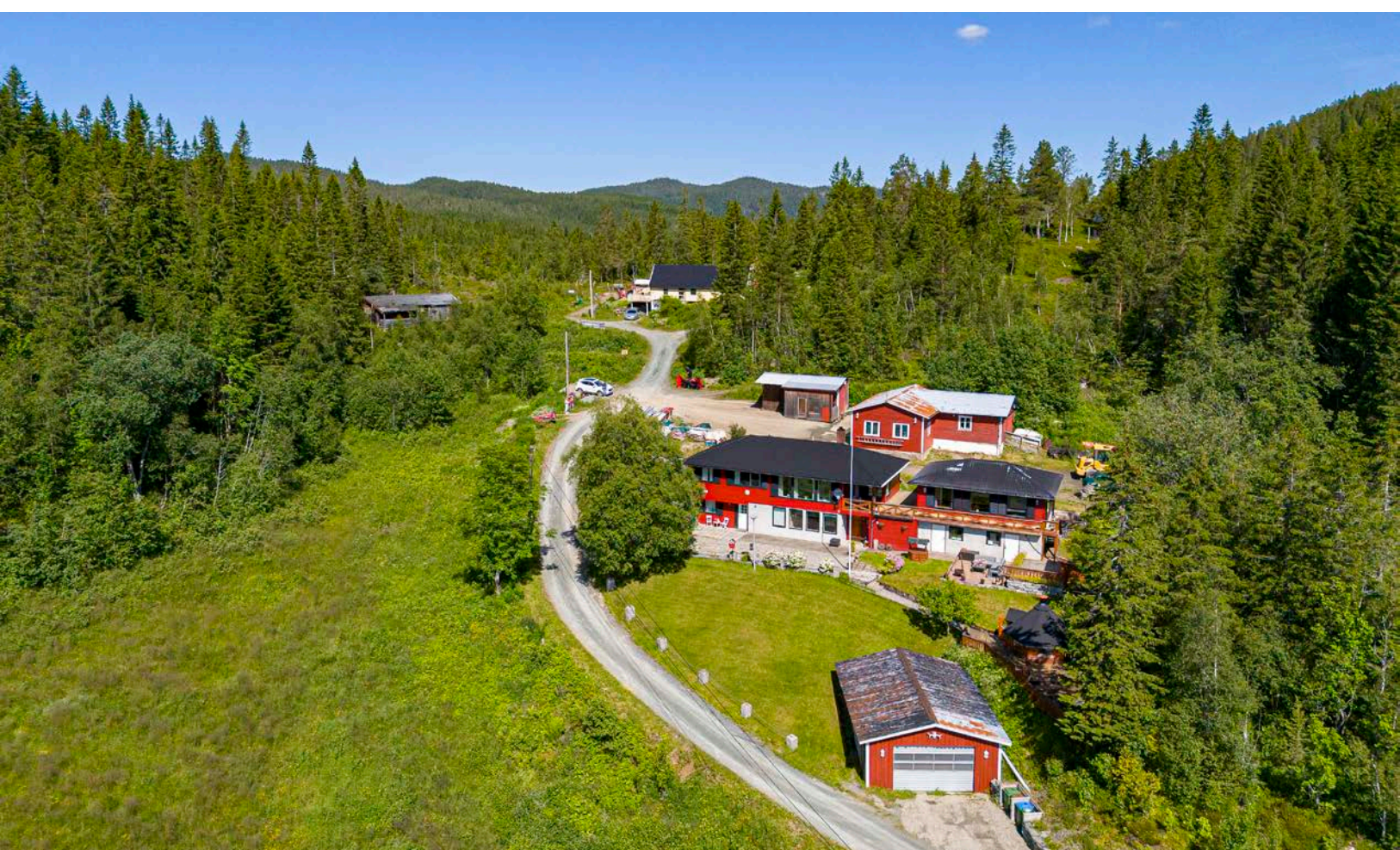
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

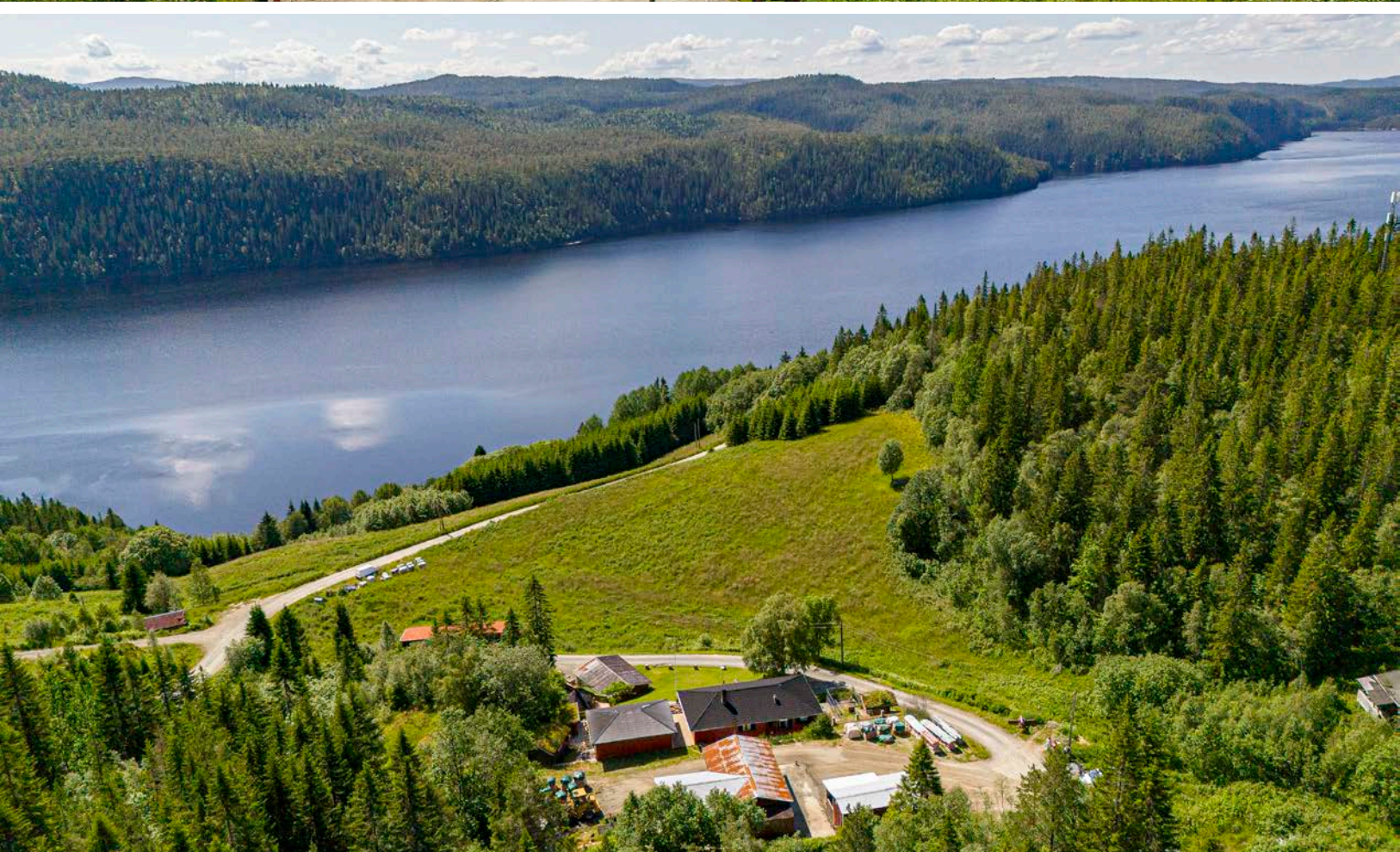
Salgsoppgavedato

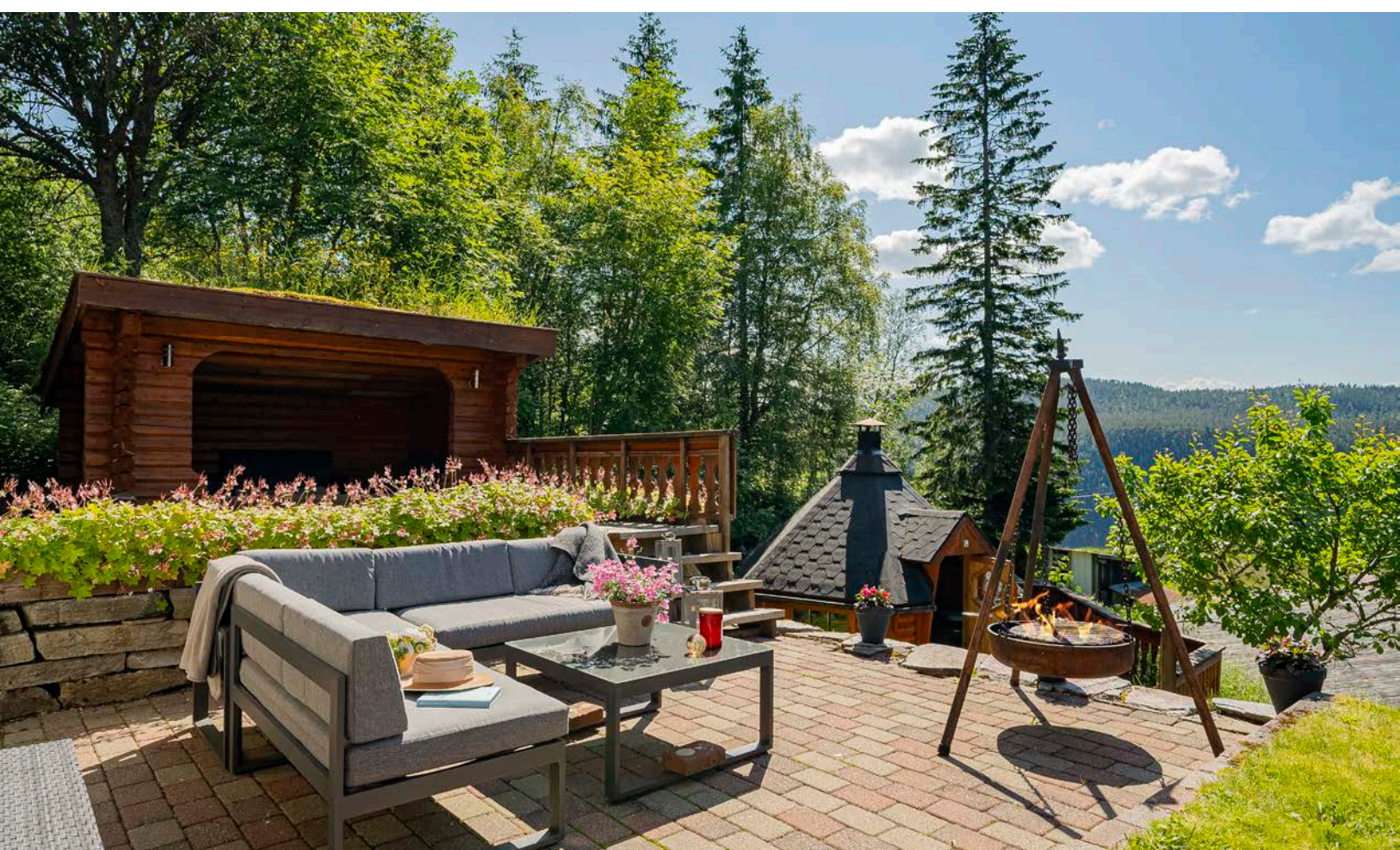
27.02.2026



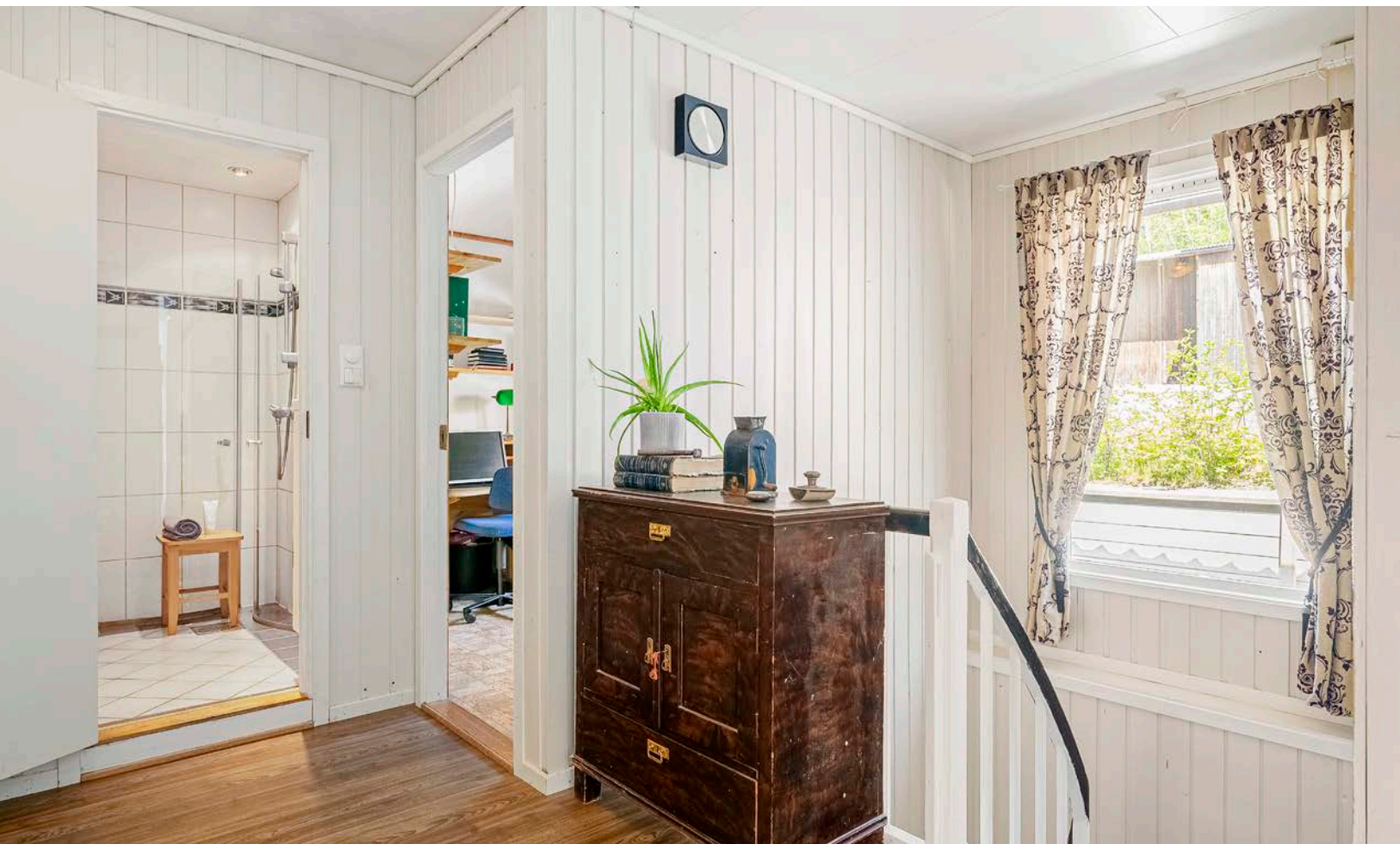












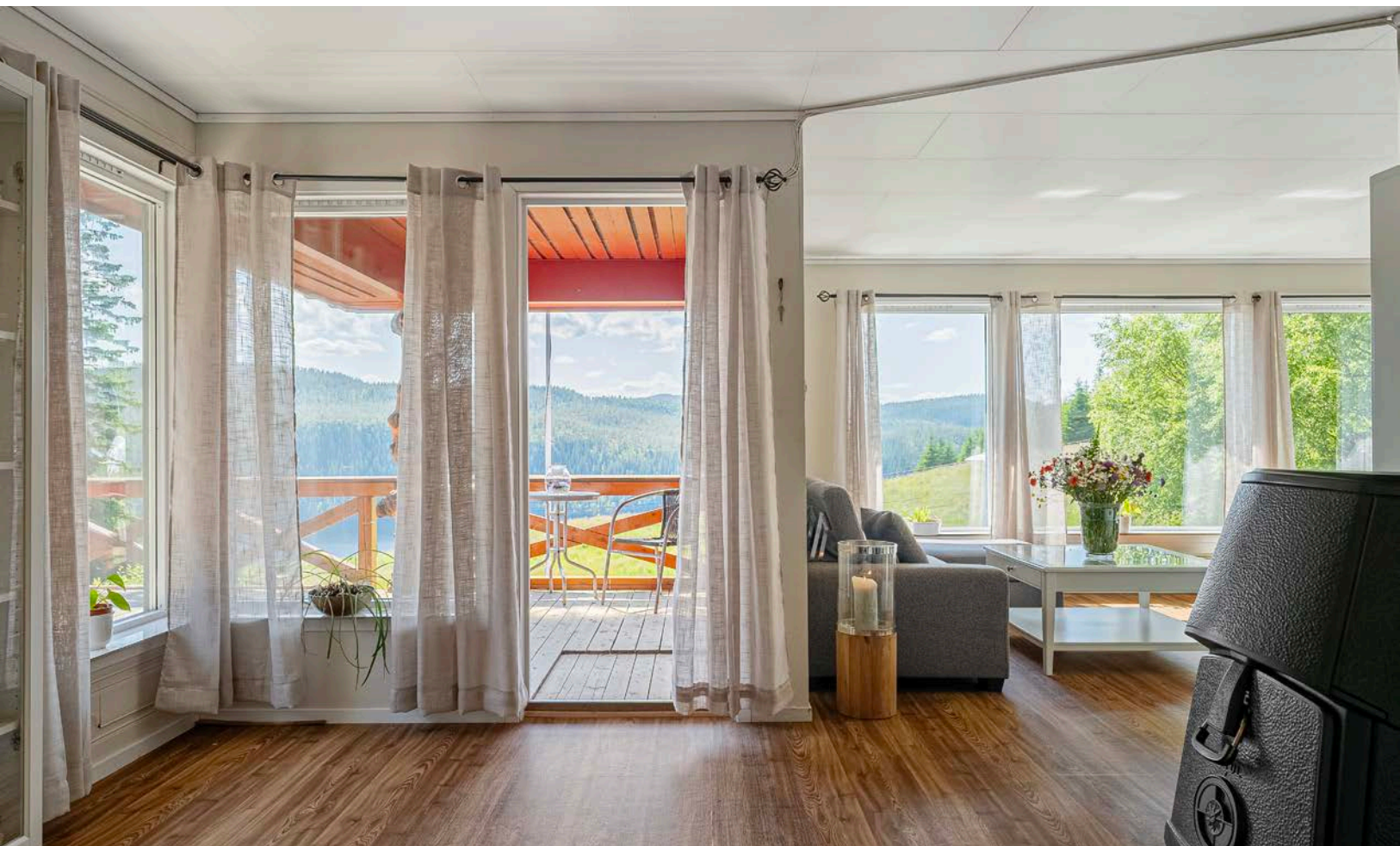










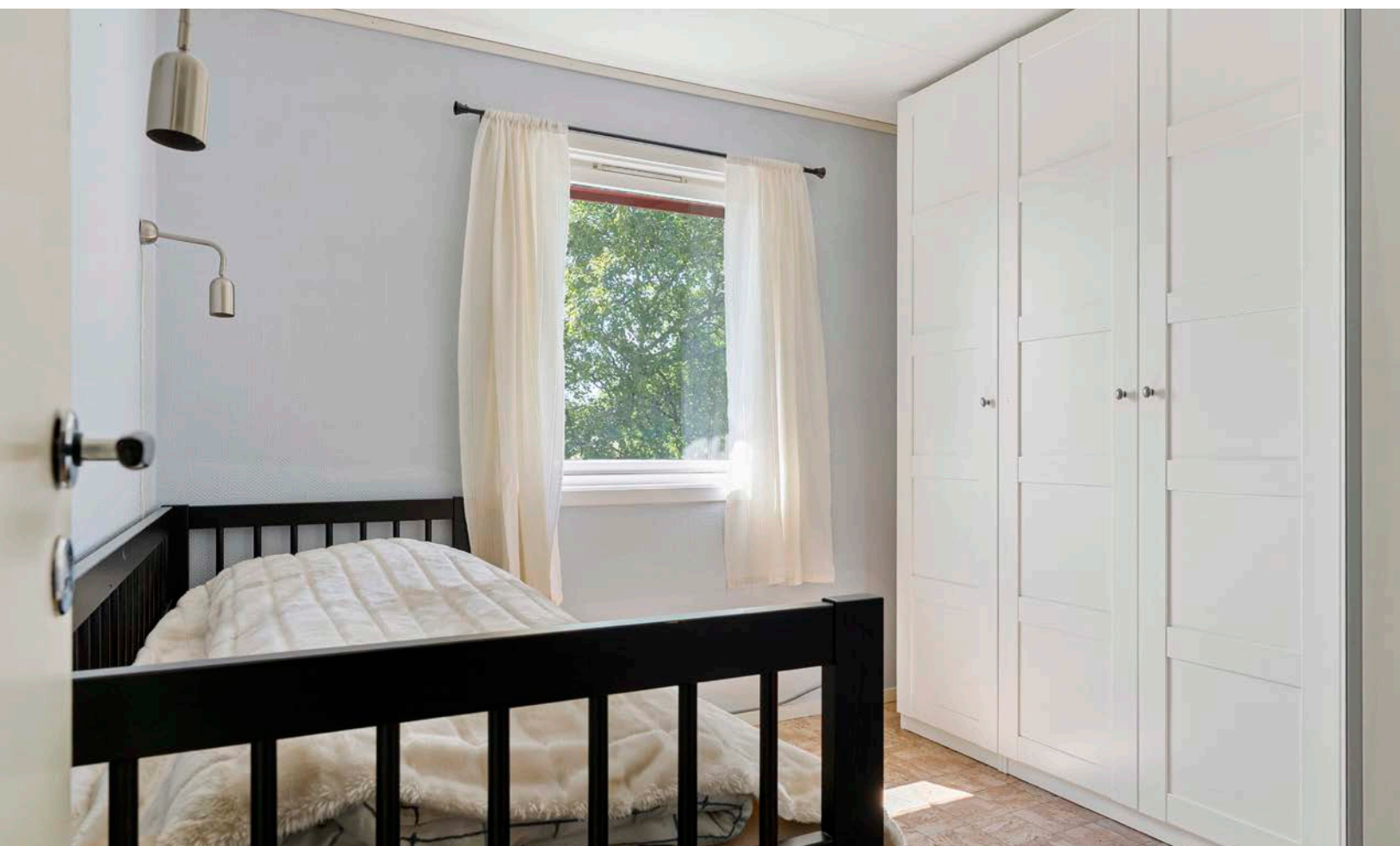




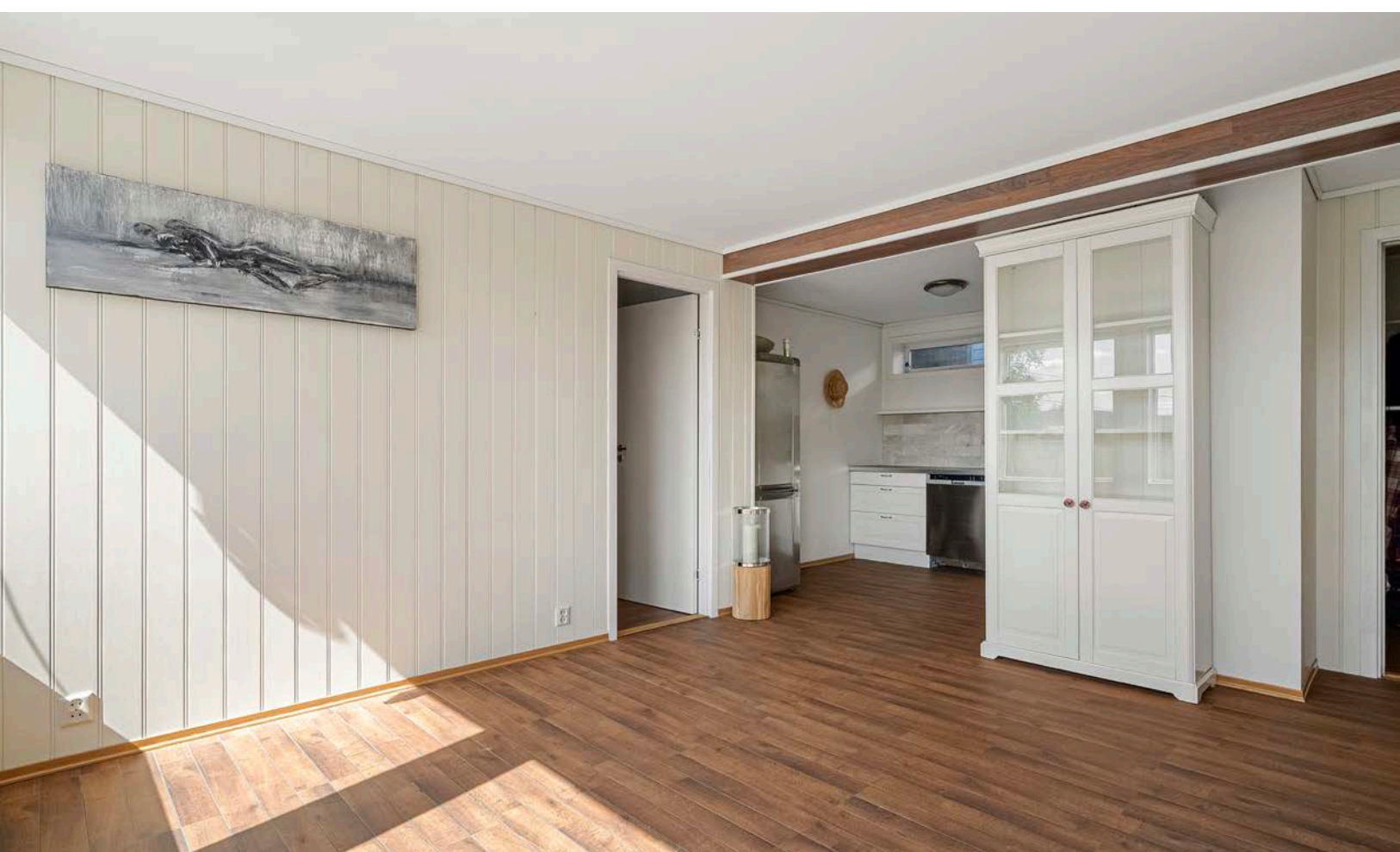


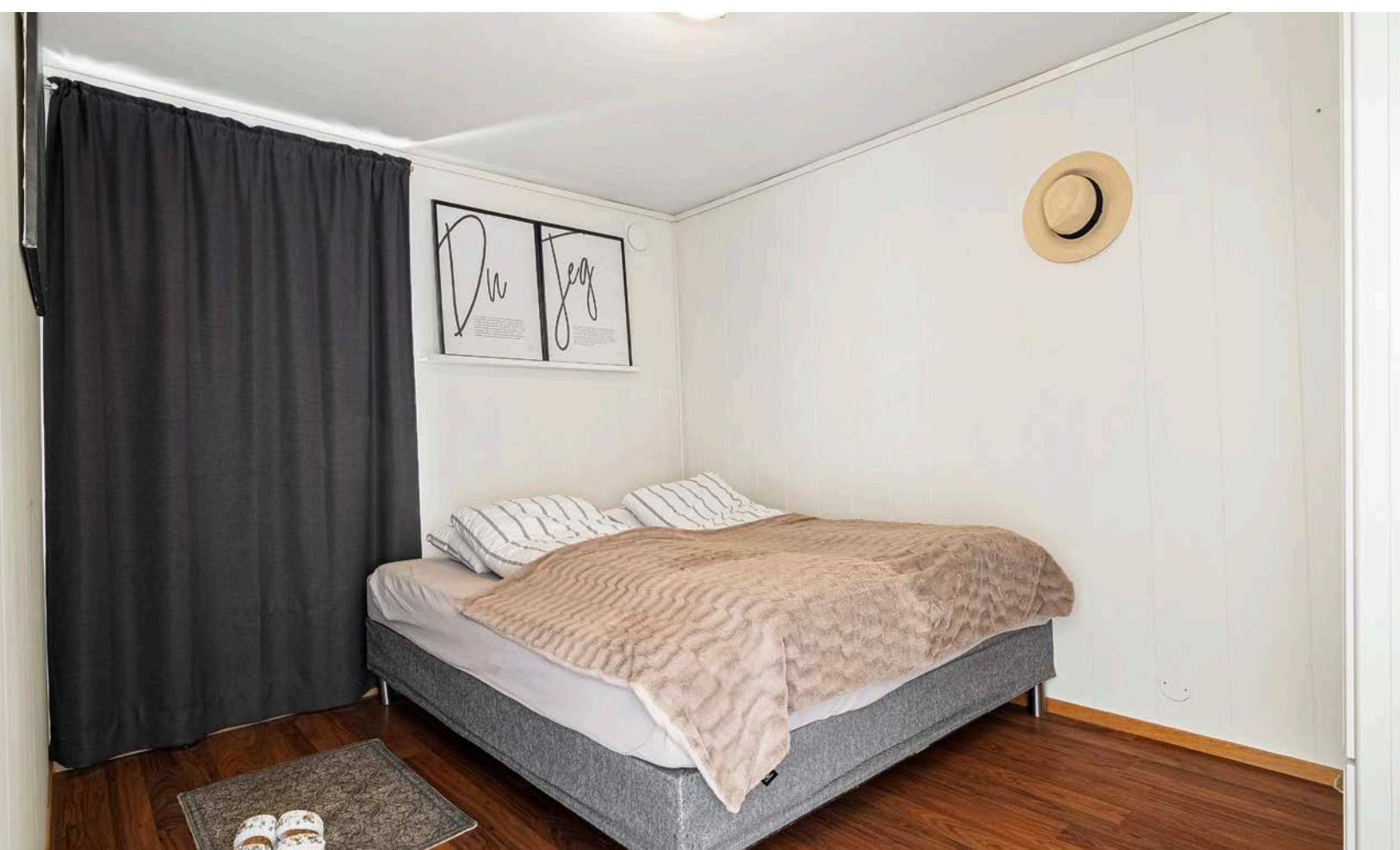


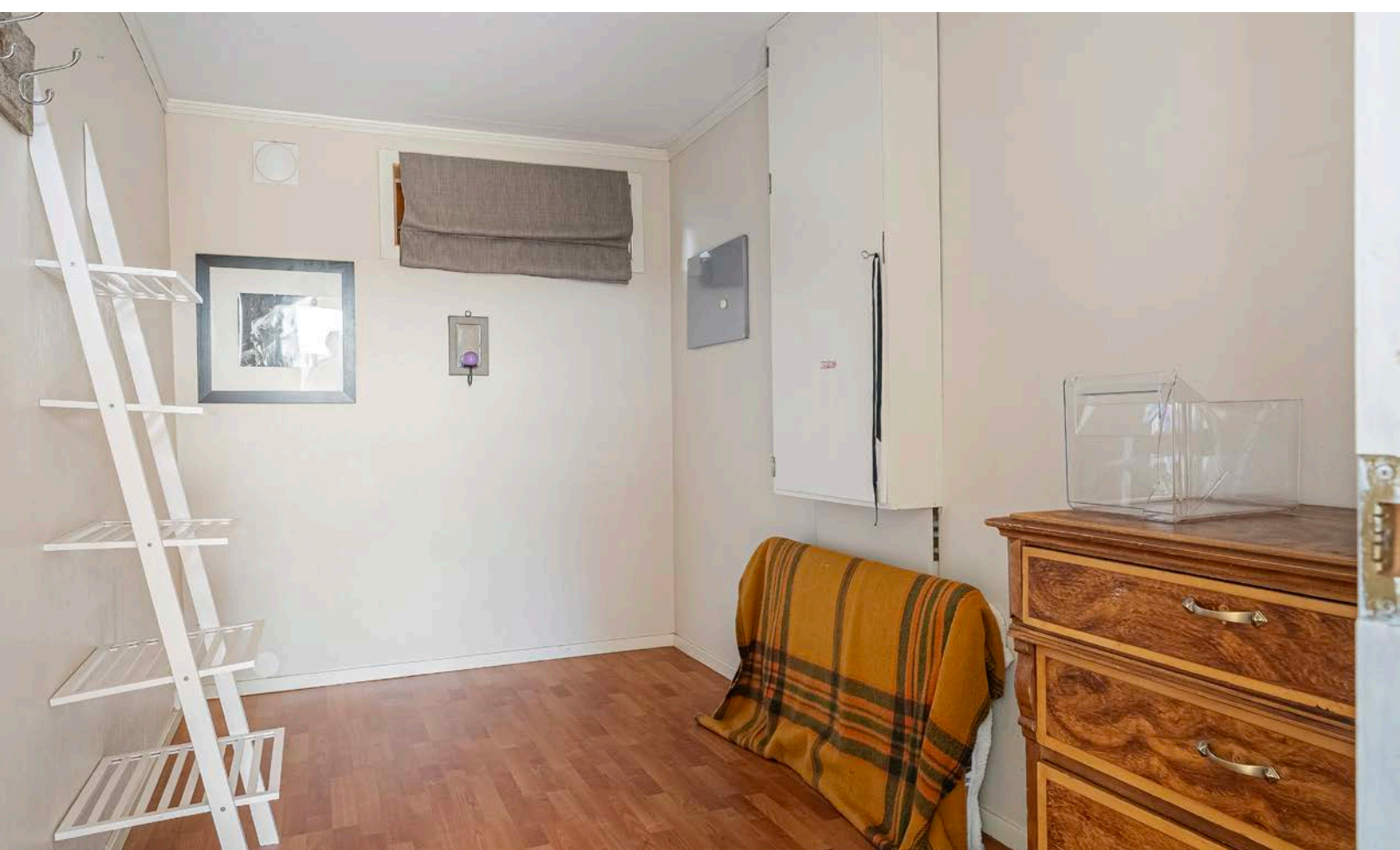


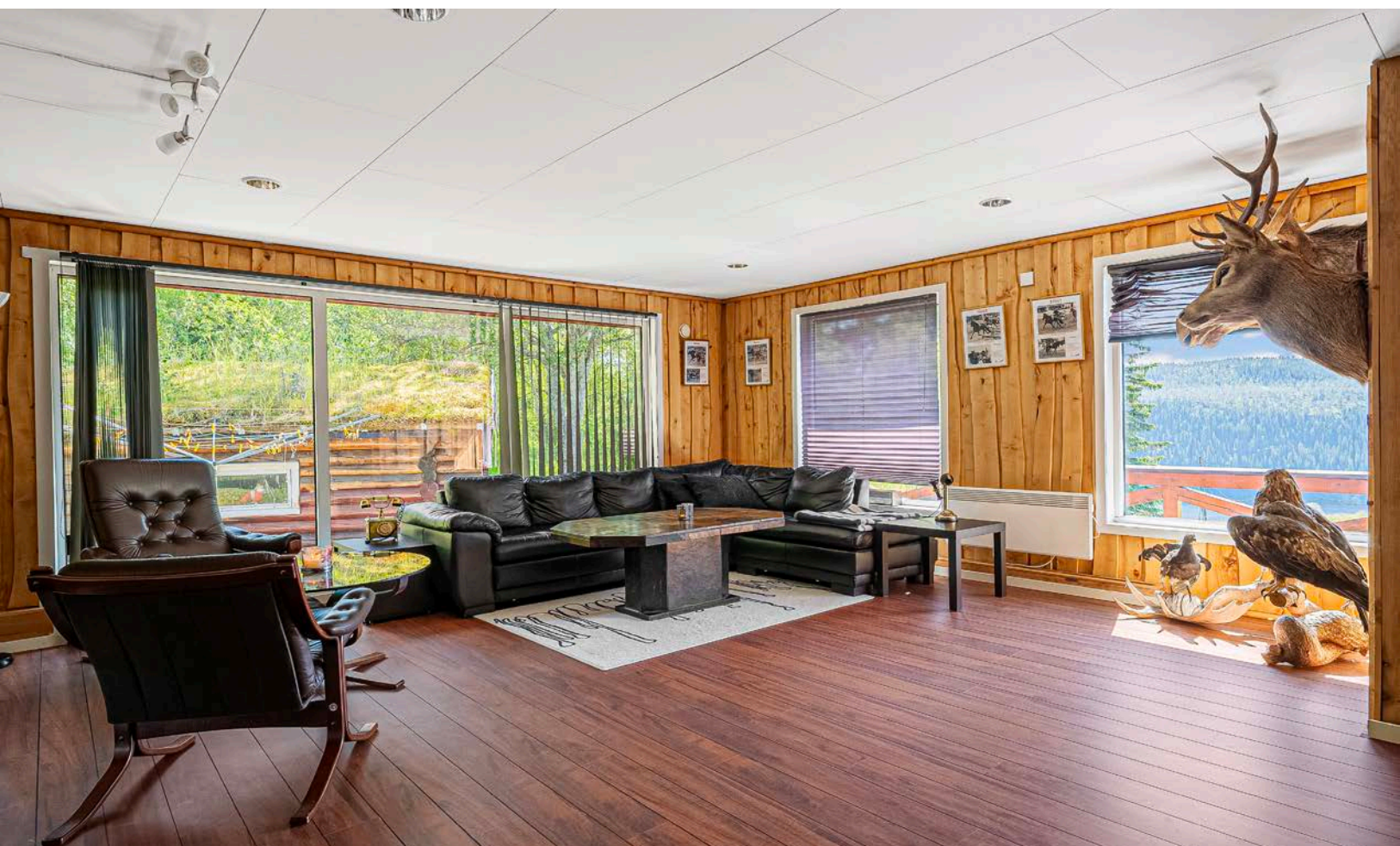


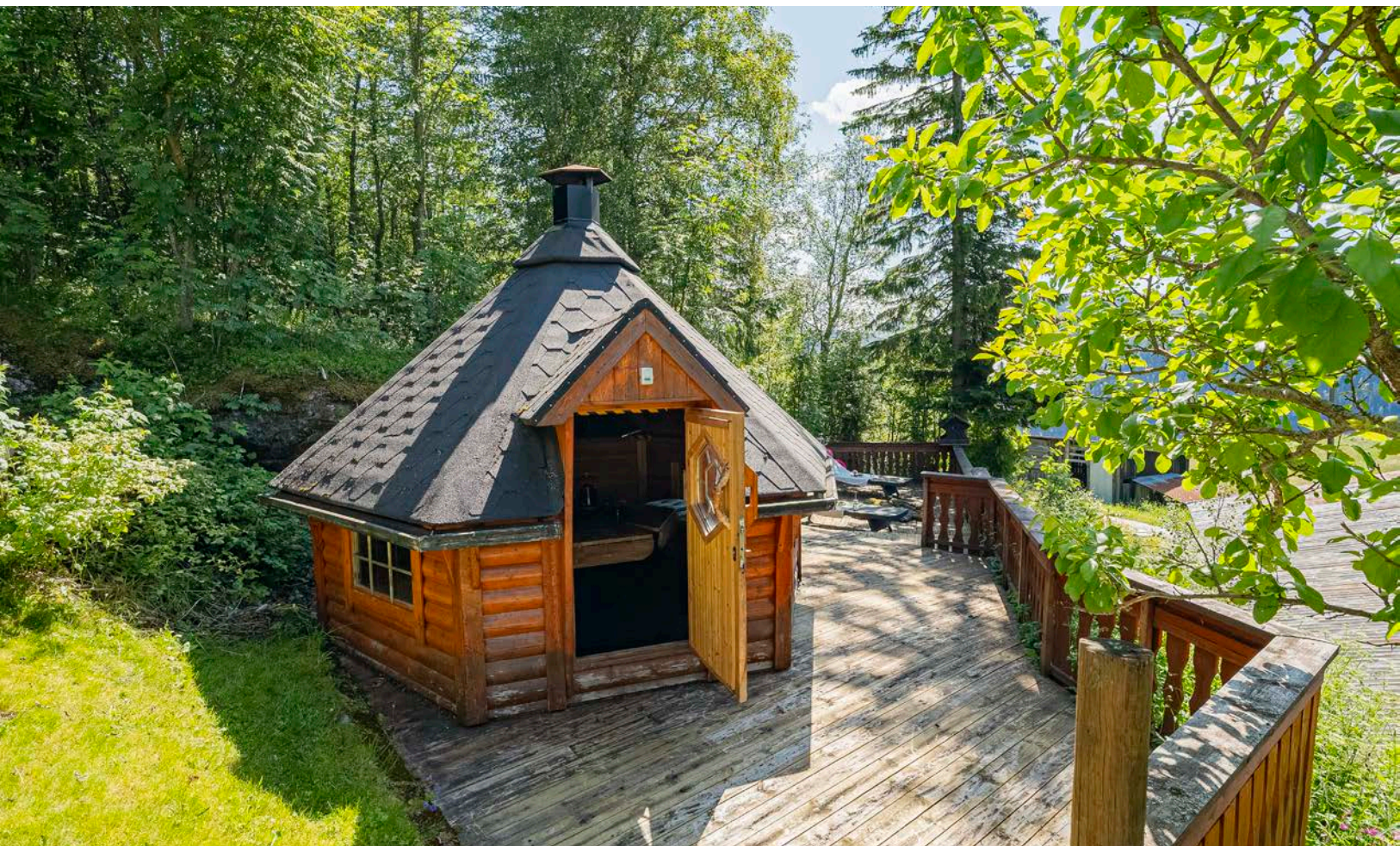


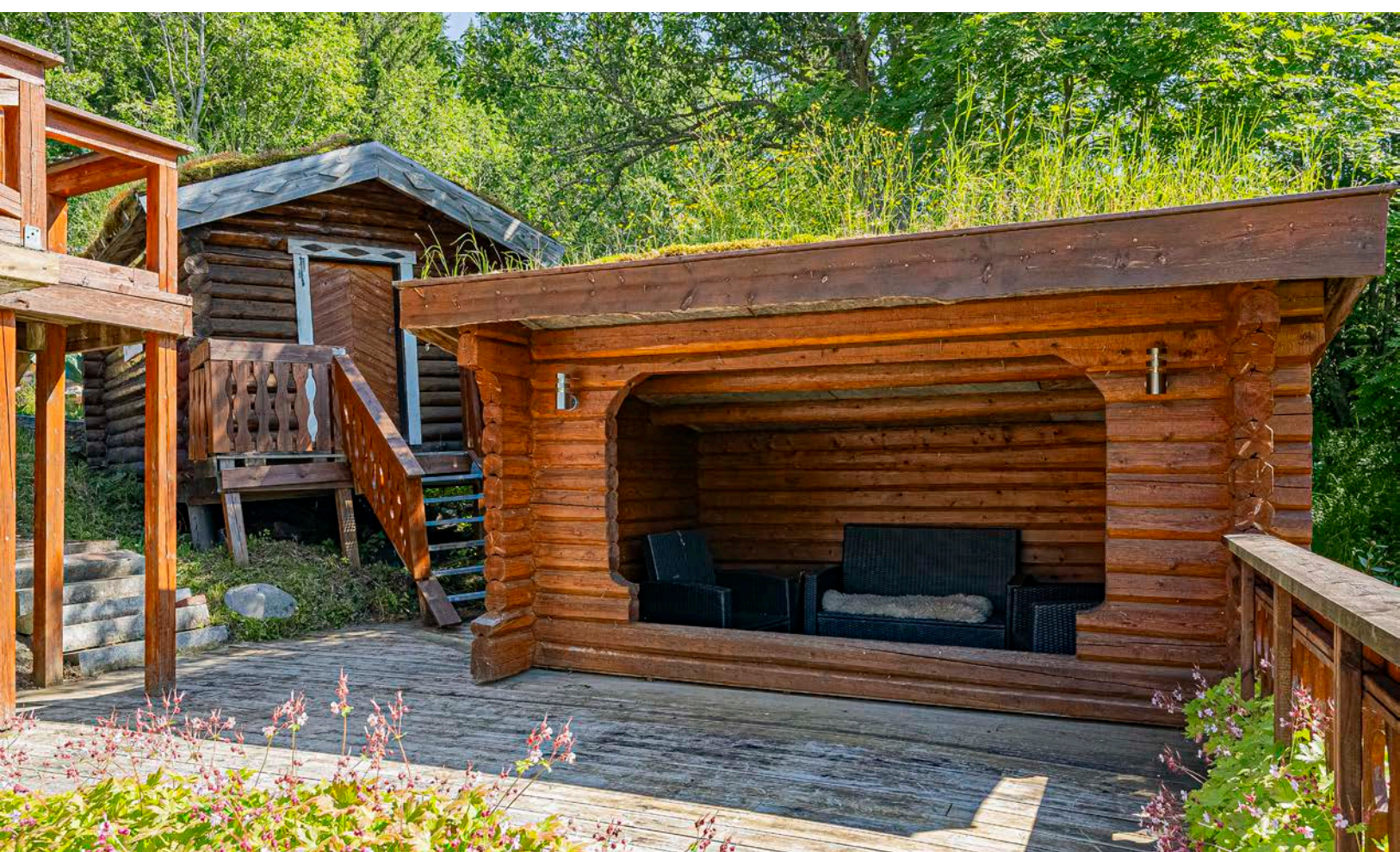














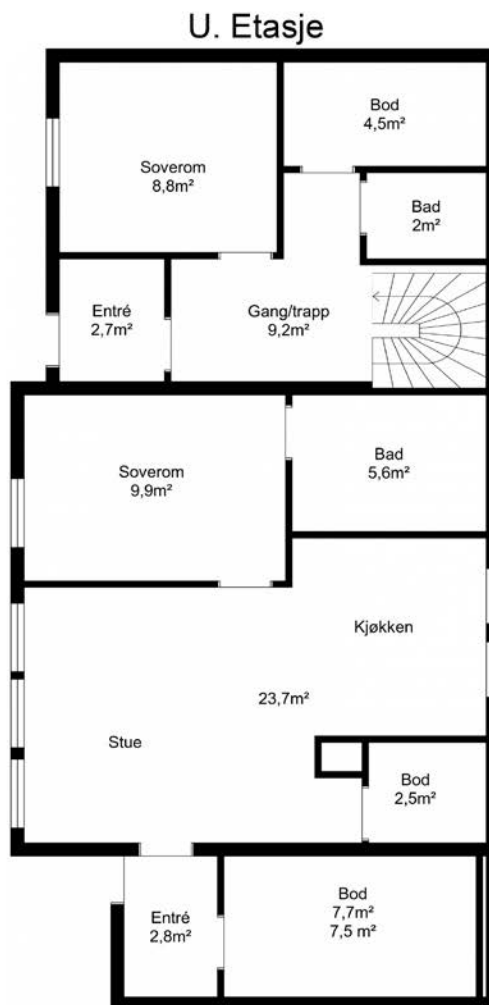








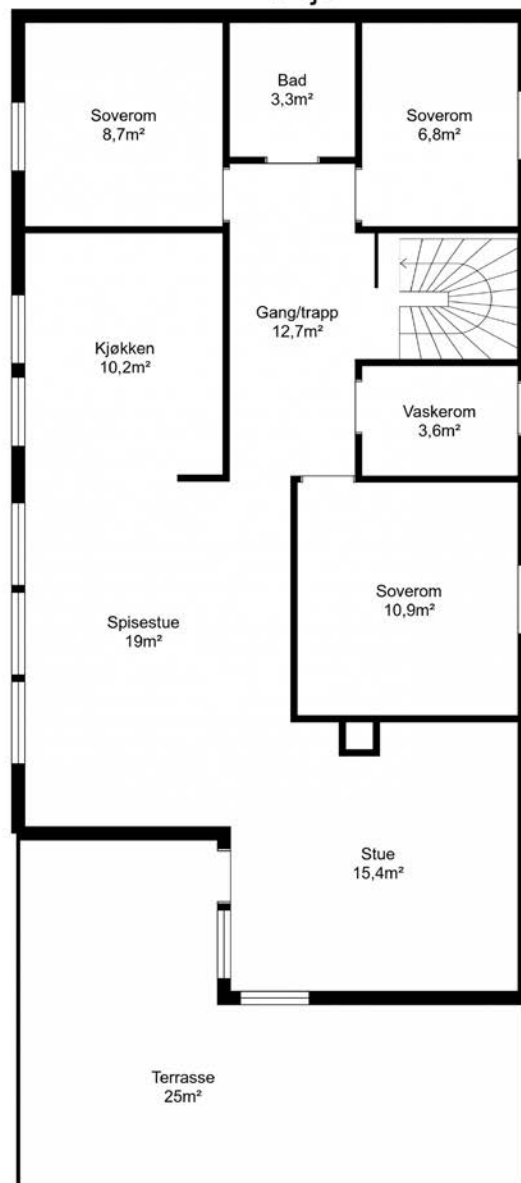
Varmdalsvegen 168



Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Varmdalsvegen 168 1. Etasje



Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Varmdalsvegen 168, 7039 TRONDHEIM



SELBU kommune



gnr. 2, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 398 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 03.07.2025

Rapportdato: 14.07.2025

Oppdragsnr.: 19108-1445

Referansenummer: UQ3699

Autorisert foretak: Takst 1 AS

Vår ref: Takst 1 AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Arne Morten Berg
Uavhengig Takstingeniør
mortisen@online.no
901 31 806



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taktekkingen ble oppgradert i 2018 grunnet alder og en lekkasje ved pipe.

Renner og nedløp i plast/metall

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kontrollen ble begrenset grunnet manglende adkomst. Det ble kun foretatt kontroll av loft som har gulv.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Et vindusglass er skiftet i den senere tid.

Bygningen har teak hovedytterdør til sokkelleilighet og malt balkongdør i tre på stue og vaskerom.

Bygningen har malt hovedytterdør som er skiftet i den senere tid.

Det er etablert en terrasse med utgang fra stue.

Det er etablert en mindre terrasse ved utgang fra vaskerom.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskille er av trebjelkelag samt støpt gulv mot grunn i underetasjen.

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

Boligen har elementpipe og vedovn.

Gulvet har laminat og har beleg. Veggene har plater og betong/mur.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen finérdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje.

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

Veggene har fliser fra 2003. Taket har himlingsplater fra 1981.

Gulvet er flislagt. Gulvet er tilnærmet flatt uten fall mot sluk.

Vannsikkerheten til rommet er ivarettatt da det er en oppkant ved dør på 50mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen

ble målt til 10.

Vaskerom

Vaskerommet er fra opprinnelig byggeår og er daglig i bruk. Det er vinylbelegg på gulv og tapet på vegger. Av utstyr så finnes det skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert negative fuktindikasjoner på befaringsdagen. Vaskerommet er aldringsslitt med åpne tapetskjøter.

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet må totalrenoveres.

Bad/wc (hoveddel)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt men det er en oppkant ved dør på 50mm slik at vannsikkerheten til rommet er ivarettatt.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant og toalett samt åpen dusj mot gulv..

Det er ingen ventiler.

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

Bad 2 (utleiedel)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Underetasje: Kjøkkeninnredningen er fra 2012. Det er laminat på gulv malte vegger samt flis over benkeplate.

Videre finnes det opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1 etasje: Kjøkkeninnredningen er fra 2005. Det er laminat på gulv og malt panel på vegger. Videre finnes det opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Selger opplyser at det vil bli foretatt kontroll av el-anlegget før salg.

Henviser til rapport. El-anlegget er ikke videre vurdert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell i følge selger.

Dreneringen er fra 1981.

Bygningen har grunnmur i Leca.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i skrående terreng
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1981. Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1981. Det er privat brønn.
Septiktanken med 3 kamre er av ukjent type. Septiktank er fra 1981.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

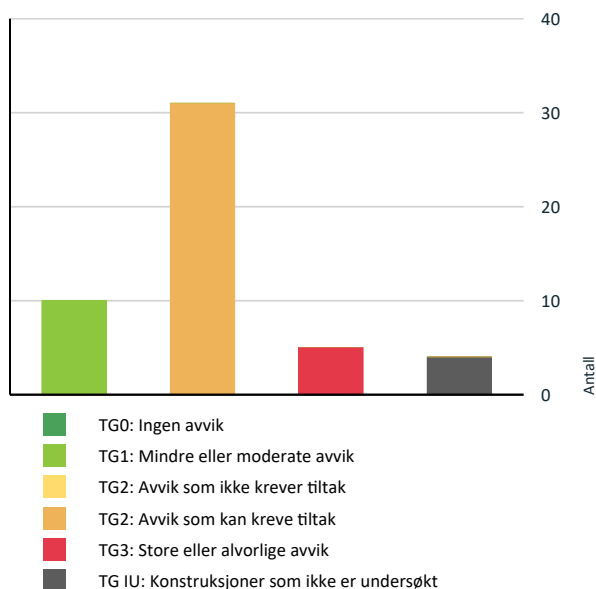
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det registreres at vegg på kjøkken i første etasje er delvis fjernet (åpne løsning). Videre er inngangsparti i underetasjen gjort større enn på opprinnelig tegninger.

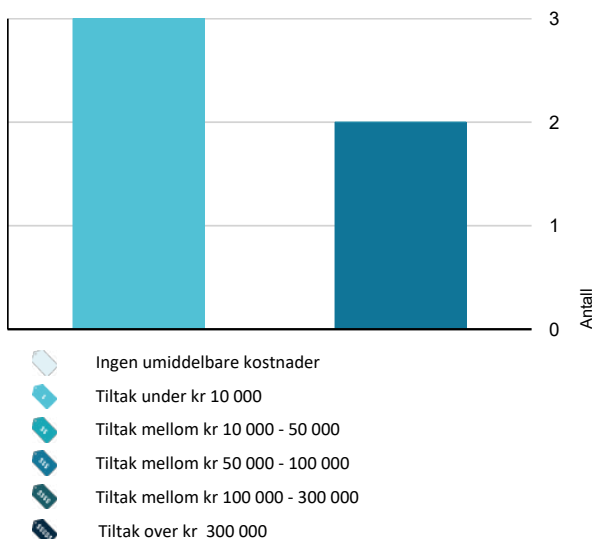
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/wc (hoveddel) > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/wc (hoveddel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad 2 (utleiedel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/wc (hoveddel) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/wc (hoveddel) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/wc (hoveddel) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/wc (hoveddel) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 (utleiedel) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 (utleiedel) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 (utleiedel) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 (utleiedel) > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Hentet fra selger.

Anvendelse
Enebolig med utleiedel.

Standard

Byggemåte: Grunnmur er oppført i Leca. Over grunnmur er veggkonstruksjonen oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Taket har valm-taks form og er tekket med metallplater. Vinduer i 2 og 3-lags glass. Etasjeskille består av trebjelkelag samt støpt gulv mot grunn i underetasjen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taktekkingen ble oppgradert i 2018 grunnet alder og en lekkasje ved pipe.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast/metall

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det registreres kun to nedløpsrør fra takrenne noe som er noe begrenset.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak bør vurderes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis sprekkeformasjoner i forblending/utvendig puss.
- Det registreres sprekker i utvendig puss ved inngangsparti. Videre registreres det stedvis kuling/oppsprekking av bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å tette sprekker i puss samt noe vedlikehold av utvendig kledning må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kontrollen ble begrenset grunnet manglende adgang. Det ble kun foretatt kontroll av loft som har gulv.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres misfarging på taktro og sperrer ved pipe (grunnet tidligere fuktinntrekk før tekkingen ble oppgradert). Ved fuktsøk ble det ikke målt skadelig fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Et vindusglass er skiftet i den senere tid.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Vinduer har nådd en anseelig alder der restlevetid vil være usikker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 er satt pga. alder/usikker restlevetid.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har teak hovedytterdør til sokkelleilighet og malt balkongdør i tre på stue og vaskerom.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

TG 2 pga. alder. Terrassedør på vaskerom har løst håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør som er skiftet i den senere tid.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er etablert en mindre terrasse ved utgang fra vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse med utgang fra stue.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Deler av terrasse er over beboelsesrom. Det registreres avflassing av maling under betongdekke ved inngangsparti. Det er foretatt en visuell kontroll av innvendig tak og det ble ikke observert lekkasje/fuktmerker på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ny tekking må legges.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggeommeldingstidspunktet.

Det anbefales å foreta ytterligere kontroll med åpning av innvendig himling for å stadfeste tilstand på konstruksjonen. Åpninger og høyde på rekkverk anbefales utbedret med tanke på sikkerhet.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres fuktskadede himlingsplater på stue og soverom i 1 etasje. Videre er det noe oppskraping av overflater/dører (hund). Det registreres svelling i laminatgulv i entre og gang.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Utbedringer må påregnes. Ytterligere kontroll av bakenforliggende konstruksjoner anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag samt støpt gulv mot grunn i underetasjen.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1 etasje: Det ble målt 11mm høydeavvik fra pipe mot kjøkken. På kjøkken ble det målt 5mm. Underetasje: det ble målt 6mm i gang og 7mm på soverom.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Det er kun ei synlig side på pipe i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det skal være 2 synlige sider på lettklinkerpipe. Tiltak må påregnes

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis oppskraping på karmen samt enkelte løse håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

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

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser fra 2003. Taket har himlingsplater fra 1981.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er avvik:

Det registreres misfarging/fuktskader i himlingsplater.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av himlingsplater. Med tanke på riss sprekker i flisfuger samt alder/usikker restlevetid bør det settes inn tett dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Gulvet er tilnærmet flatt uten fall mot sluk. Vannsikkerheten til rommet er ivarettatt da det er en oppkant ved dør på 50mm.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Gulvet er flatt og svabring må påregnes. Badet har nådd en anseelig alder der restlevetid er høyst usikker.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Tiltak:

Med tanke på alder usikker restlevetid bør det etableres tett dusjkabinett med direkte avrenning i sluk.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Usikker restlevetid på membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Etabler tett dusjkabinett samt jevnlig rengjøring av sluk i påvente av en oppgradering.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 pga. alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen straktiltak.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Årstall: 1981

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er fra opprinnelig byggeår og er daglig i bruk. Det er vinylbelegg på gulv og tapet på vegger. Av utstyr så finnes det skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert negative fuktindikasjoner på befaringsdagen. Vaskerommet er aldringslitt med åpne tapetskjøter.

Årstall: 1981 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet med tanke på alder må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Ved en oppgradering anbefales det å kontrollere tilliggende konstruksjoner for eventuelle følgeskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE 1 > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet må totalrenoveres.

UNDERETASJE > BAD/WC (HOVEDDEL)

Generell

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

Årstall: 2003 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC (HOVEDDEL)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opprinnelig toalettrom hvor det ble satt inn dusj i forbindelse med oppgradering av rommet i 2003. TG 2 pga. alder. Det er defekt taklampe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet har nådd en anseelig alder der restlevetid er høyst usikker. Tiltak må påregnes.

UNDERETASJE > BAD/WC (HOVEDDEL)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt men det er en oppkant ved dør på 50mm slik at vannsikkerheten til rommet er ivaretatt.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er flatt. TG 2 pga. alder/usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Svabring må påregnes.

UNDERETASJE > BAD/WC (HOVEDDEL)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Med bakgrunn i alder er det usikker restlevetid på membran.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

UNDERETASJE > BAD/WC (HOVEDDEL)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og toalett samt åpen dusj mot gulv..

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er trangt/lite.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å benytte rommet kun som toalettrom (ikke dusj) med tanke på alder.

UNDERETASJE > BAD/WC (HOVEDDEL)

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Årstall: 1981 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD/WC (HOVEDDEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE > BAD 2 (UTLEIEDEL)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2 (UTLEIEDEL)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres sprekk i flis over dør.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

UNDERETASJE > BAD 2 (UTLEIEDEL)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Gulvet er flatt og svabring må påregnes. Dusjhjørnets bunnlist avgrenser sluket fra øvrige deler av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Tiltak:
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. For å øke vannsikkerheten til rommet må tett terskel bygges opp.

UNDERETASJE > BAD 2 (UTLEIEDEL)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å etablere tett dusjkabinett samt jevnlig rengjøring av sluk.

UNDERETASJE > BAD 2 (UTLEIEDEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 2 (UTLEIEDEL)

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Utskifting av avtrekksvifte må påregnes.

UNDERETASJE > BAD 2 (UTLEIEDEL)

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2012

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2005. Det er laminat på gulv og malt panel på vegger. Videre finnes det opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 pga. alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2012. Det er laminat på gulv malte vegger samt flis over benkeplate. Videre finnes det opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1981 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bad i underetasjen mangler ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG IU Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Selger opplyser at det vil bli foretatt kontroll av el-anlegget før salg. Henviser til rapport. El-anlegget er ikke videre vurdert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell i følge selger.

Årstall: 1981 Kilde: Eier

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1981.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i Leca.

Årstall: 1981 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det registreres riss i puss ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrående terreng

Årstall: 1981 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det registreres noe fall inn mot grunnmur på baksiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1981. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1981. Det er privat brønn.

Årstall: 1981 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Septiktank

Septiktanken med 3 kamre er av ukjent type. Septiktank er fra 1981.

Tilstandsrapport

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Opprinnelig svømmebasseng som er blitt ombygd til oppholdsrom.

**Anvendelse**

Opprinnelig svømmebasseng som er blitt ombygd til oppholdsrom

Byggeår

1991

Kommentar

Hentet fra selger.

Standard

Opprinnelig svømmebasseng som er blitt ombygd til oppholdsrom i den senere tid. Over grunnmur er vegger oppført i tre med utvendig liggende kledning. Taket har valmtaks form og er tekket med metallplater. Bygget er ikke videre vurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Grillhus

**Anvendelse**

Grillhus

Byggeår

2006

Kommentar

Hentet fra selger.

Standard

Det er oppført et grillhus i tre med asfaltapp som takteking. Grillhuset er ikke videre vurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Stabbur

**Anvendelse****Byggeår**

1995

Kommentar

Hentet fra selger.

Standard

Det er etablert et laftet stabbur på tomten med torvtak. Stabburet er ikke videre vurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Garasje nedenfor boligen.

Byggeår

1984

Kommentar

Hentet fra selger.

Standard

Det er støpt gulv og deler av vegger/grunnmur. Over grunnmur er vegger oppført i tre med utvendig stående kledning. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Det er etablert en leddport. Garasjen er aldringsslett og det registreres fuktinntrekk i garasjen. Tiltak må påregnes. Garasjen er ikke videre vurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Garasje på baksiden av boligen

Byggeår

1990

Kommentar

Påbygd i 1998 i følge selger.

Standard

Garasjen har støpt gulv mot grunn. Vegger oppført i tre med utvendig panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Garasjen er aldringsslett. Garasjen er ikke videre vurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

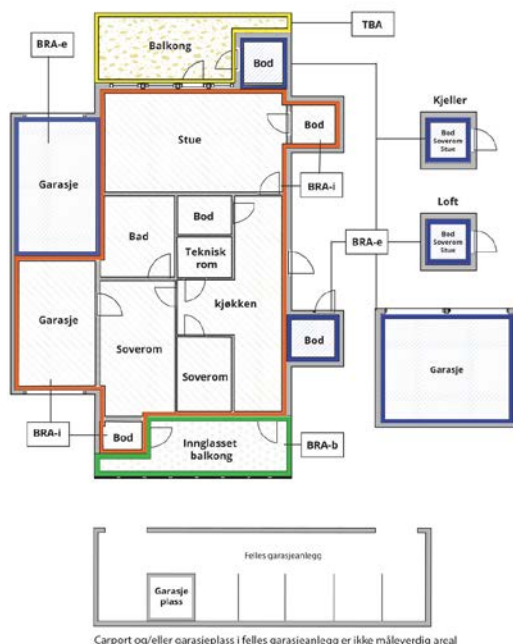
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	94			94	25
Underetasje	86			86	
SUM	180				25
SUM BRA	180				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang/trapp, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, Spisestue, Kjøkken, Stue		
Underetasje	3 Boder, Gang/trapp, 2 Soverom, Bad/wc (hoveddel), Bad 2 (utleiedel), Entré, Entré 2, Stue, Kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det registreres at vegg på kjøkken i første etasje er delvis fjernet (åpne løsning). Videre er inngangsparti i underetasjen gjort større enn på opprinnelig tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Opprinnelig svømmebasseng som er blitt ombygd til oppholdsrom.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		45		45	11
Underetasje		16		16	
SUM		61			11
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Oppholdsrom, Entré		
Underetasje	Bod 1, Bod 2		

Grillhus

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Grillhus	

Stabbur

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Lagerrom		

Garasje

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1		50		50	
SUM		50			
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Garasje	

Garasje

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1		87		87	
SUM		87			
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Garasje, Lagerrom, Hobbyrom	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	164	16
Opprinnelig svømmebasseng som er blitt ombygd til oppholdsrom.	0	0
Grillhus	0	0
Stabbur	0	0
Garasje	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2025	Arne Morten Berg	Takstingeniør
	Arne Høiby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5032 SELBU	2	16		0	2025.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Varmdalsvegen 168

Hjemmelshaver

Høiby Arne, Høiby Turid Ellen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1981

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Opplysninger gitt av selger på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UQ3699>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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	Turid Ellen Høiby
Selger 2: fornavn og etternavn	Arne Høiby
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

☒ 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	Varmdalsvegen 168	Postnummer	7039	Sted	TRONDHEIM
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?	☒ Ja ☐ Nei	Året og måneden du overtok boligen			

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 ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	☐ Ja ☒ Nei
Kjenner du boligen?	☒ 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:

AH TEH

Side 1

Fremtind

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

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☒ 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 Se neste punkt
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☒ Ufaglært ☒ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført renovert bad med fliser og nytt sluk Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ 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 ☐ 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 lekkasje skingeltak
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, 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 nytt tak 2018, stilp, takplater

Selgers initialer:

AH TEH

Side 2

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? ☒ 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 Eldre vinduer, -enkeltvinduer har noe kondens
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten 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
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ 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

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ 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
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ 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
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, 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, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer:

AH TBH

Side 3

Fremtind

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

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

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 skadedyr mus i sokkel, hems og tilbygg

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 Privat vann og avløp
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

Selgers initialer:

AH JEH

Side 4

Fremtind

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

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

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
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 <i>spredde i deca pipe, godkjent av brann tilsyn</i>
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
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
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 <i>El rapport ligger vedlagt, salgsoppgaven</i>
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 <i>Fjeldstik Elektro kulligere Ny el rapport av Aalmo utført 2025 Ligger vedlagt i salgsoppgaven</i>

Selgers initialer:

AH TH

Side 5

Fremtind

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

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

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
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 <i>Sikkerhet med egen inngang se kommentar i salgsoppgaven</i>
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:

AH TH

Side 6

Fremtind

Et forsikringselskap 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 egen inngang. mangler åpen dør inn til hoveddel for godkjent utleie. se kommentar i salgsoppgave
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

Selgers initialer:

AT TEP

Side 7

Fremtind

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

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

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, verktsted, og flere bygninger
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

Selgers initialer:

AA TEH

Side 8

Fremtind

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

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

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. kilowatttime (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.

Selgeres initialer:

AT TEH

Side 9

Fremtind

Et forsikringselskap 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 <i>Trondheim</i>	Selger 1: dato <i>26.02.26</i>	Selger 1: underskrift <i>Torleif Høyby</i>
Selger 2: sted <i>Trondheim</i>	Selger 2: dato <i>26.02.26</i>	Selger 2: underskrift <i>Anne Høyby</i>
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse) Varmdal		Matr.nr.	G.nr. 2	B.nr. 3	Parseli nr.
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Bolighus	Søknadens dato 9.7.80.	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 6.8.80 sak 231/80		
Byggherrens navn Turid og Arne Høiby		Adresse 7064 Bratsberg		Telefon	
Anmelderens navn "		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn " Øystein Dullum		Adresse grunnarb. over grunnmur Nordre gt. 5, 7000 Trondheim		Telefon	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Hele huset.

Altan avsluttet ved grunnmur.

Må ferdigstilles innen 1. juli 1984.

Selbu den 28.02.1984.


 Ole Gullichsen,

avdeling.

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☒ Ligningskontoret.
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

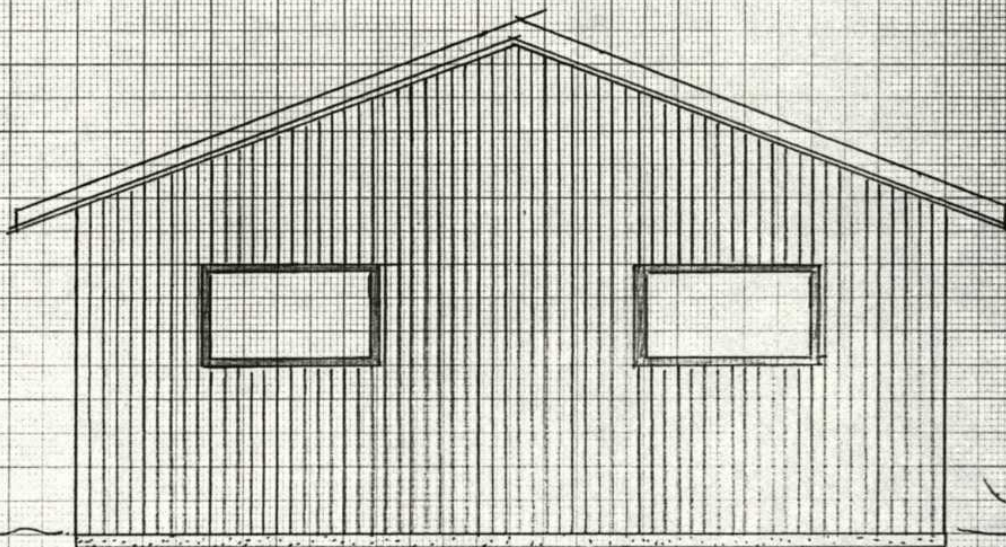
E R.

10

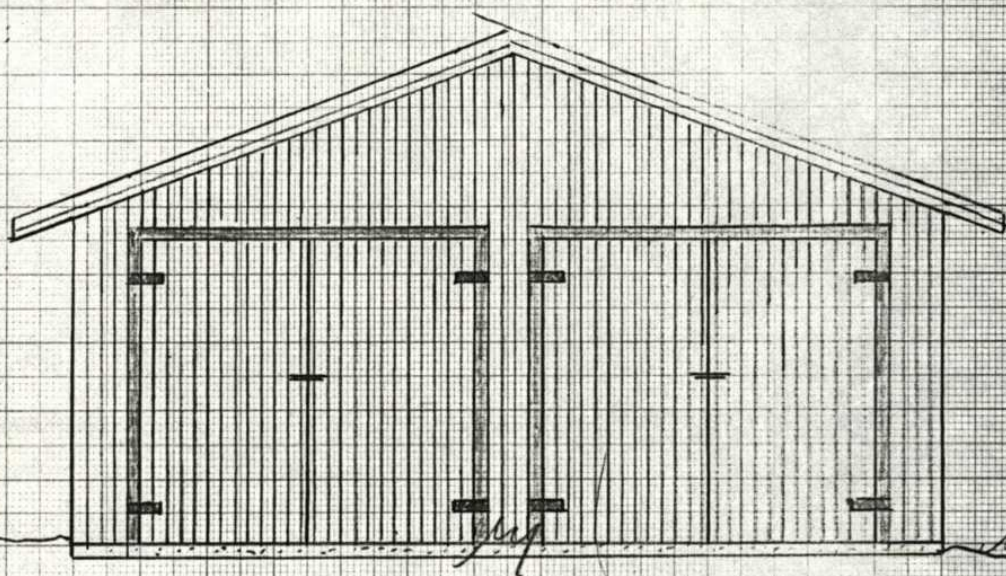
FASADER

1:50

FLOOD.



FASADE MOT NORD

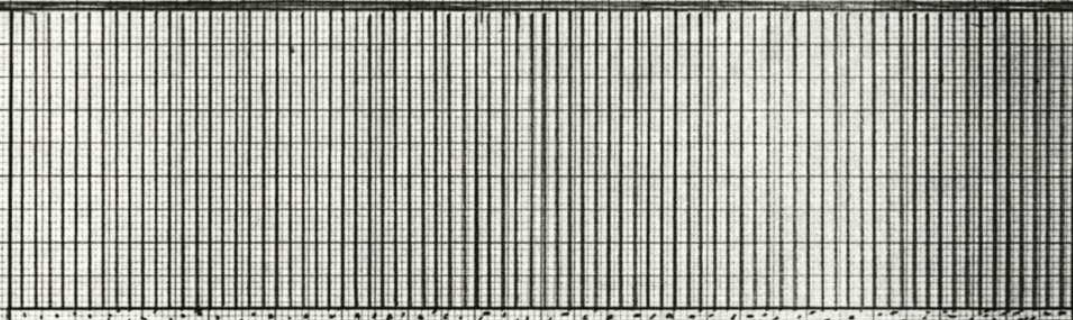


FASADE MOT SØR

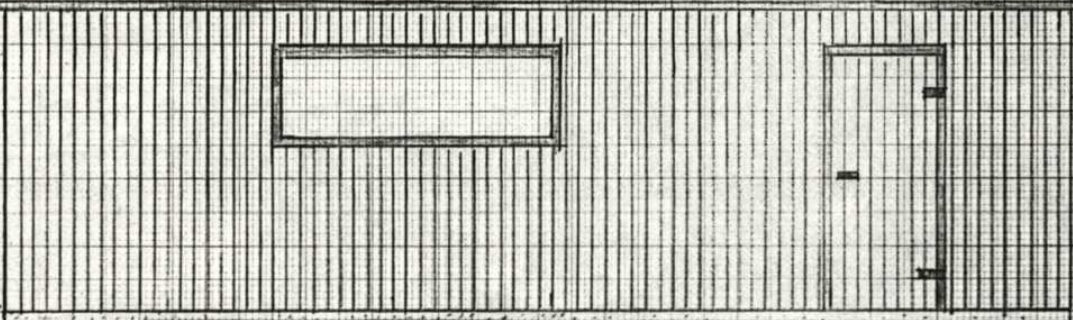
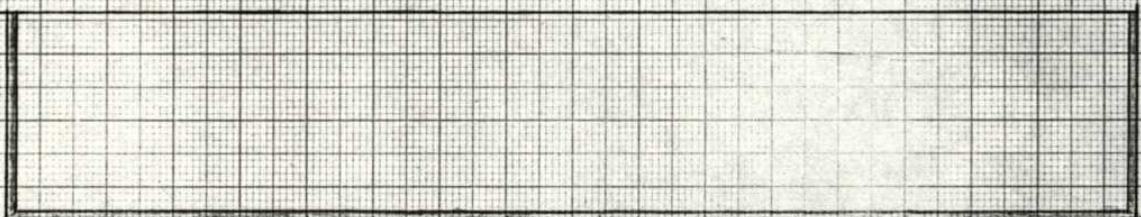
GARASJE FOR ARNE HØIBY

FASAD

M = 1:50



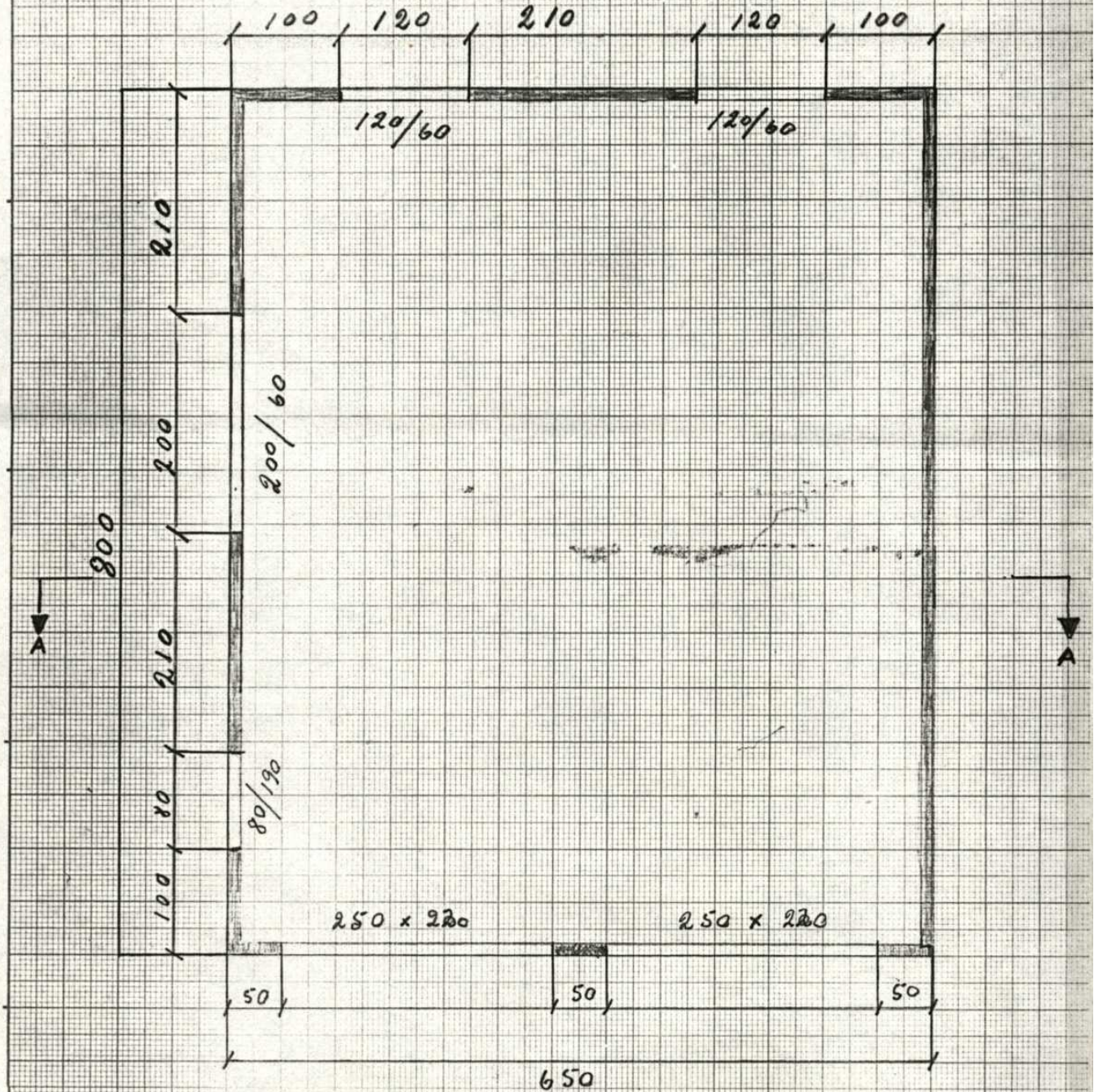
FASADE MOT ØST

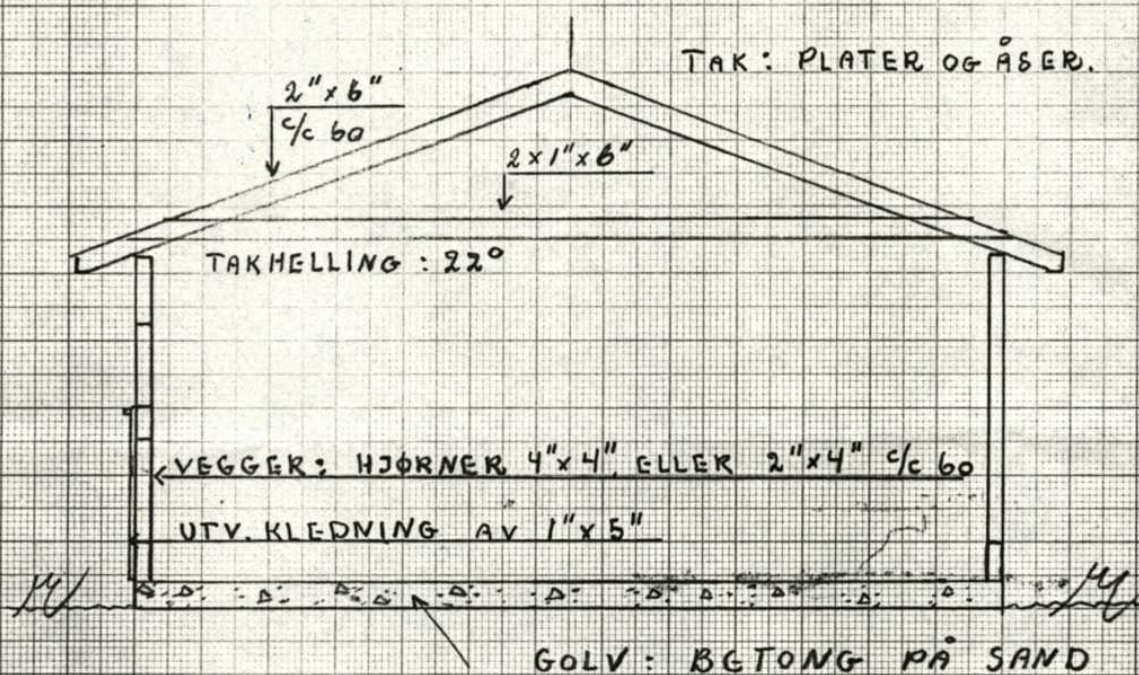


FASADE MOT WEST

$$M = -1 : 50$$

PLAN





SNITT A-A

M: 1:50

GARASJE FOR ARNE HØIBY

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5032 - SELBU

Gårdsnummer: 2

Bruksnummer: 16

Utskriftsdato / klokkeslett: 02.07.2025 kl. 14:38

Produsert av: Joar Steinar Uthus

Attestert av: Selbu kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet										
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom								
Bruksnavn:		SAGBERGET								
Etableringsdato:		11.03.1981								
Skylid:		0								
Er tinglyst:		Ja								
Har festegrunner:		Nei								
Er seksjonert:		Nei								
Arealrapport										
Tekst		Areal Kommentar								
Beregna areal for 2 / 16		2 025,7 m2								
Eierforhold										
Tinglyste eierforhold										
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Areal Andel				
Hjemmelshaver		150449	HØIBY ARNE		VARMDALSVEGEN 168 7039 TRONDHEIM	168 1 / 2				
Hjemmelshaver		291053	HØIBY TURID ELLEN		VARMDALSVEGEN 168 7039 TRONDHEIM	168 1 / 2				
Oversikt over teiger										
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader			
1	Teig	Ja	7017739	584204		2 025,7 m2				
Forretninger der matrikkelenheten er involvert										
Forretning	Forretningsdokumentdato									
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Status		Tinglysing		Matrikkelføring	
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Annen referanse		Endret dato		Signatur Dato	
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2018		Tinglyst		02.01.2018		smatmynd_nnriap645 01.01.2018	
Omnummerering					Omnummerert til:		5032 - 2/16		_2	
					Omnummerert fra:		1664 - 2/16			
02.07.2025 14:38			Matrikkelbrev for 5032 - 2 / 16							Side 2 av 8

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Kart- og delingsforretning

11.03.1981

Rolle

Matrikkelenhet

Arealendring

Avgiver

1664 - 2/3

-2 026,8

Mottaker

1664 - 2/16

2 026,8

Adresser

Adresstype

Adressenavn

Adressetilleggsnavn

Adressekode

Kildekode

Adressenr

Koordinat

Syst. Nord

Øst

Kretser

Atkomstpunkt

Vegadresse

Varmdalsvegen

1059

168

EUREF89 UTM Sone 32

7017742

584195

0

Grunnkrets

0124 Dragsten

Nei

Stemmekrets:

1 Dragsten

Kirkesokn:

09080301 Selbu

Postnr.område:

7039 TRONDHEIM

Tettsted:

Active bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:

12 208 715

Bebyggd areal:

110

Ant. boliger:

0

Datoer

Løpenr:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Bruksareal bolig:

0

Ant. etasjer:

1

Rammestillingstiltalelse:

Repr.punkt:

Nord: 7017758

Øst: 584209

Bruksareal annet:

100

Vannforsyning:

Igangsettingstillatelse:

Bygningsendringskode:

Bruksareal totalt:

100

Avløp:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Bygningstype:

Garasjeuthus anneks til bolig

Bruttoareal bolig:

0

Har heis:

Nei

Ferdigattest:

Bygningstype:

Garasjeuthus anneks til bolig

Bruttoareal annet:

110

Bruttoareal totalt:

110

Næringsgruppe:

Annet som ikke er næring

Alternativt areal:

0

Bygningsstatus:

Tatt i bruk

Alternativt areal 2:

0

Energikilder:

Oppvarming:

Etasjer

Etasje

Antall boenheter

BRA bolig

BRA annet

BRA totalt

BTA bolig

BTA annet

BTA totalt

Alt. areal

Alt. areal 2

H01

0

0

100

100

0

110

0

0

Bruksenheter

Adresse

Bruksenhetsnummer

Bruksenhetsstype

Bruksareal

Ant. rom

Kjøkkentilgang

Bad

WC

Matrikkelenhet

Unummerert bruksenhet

0

0

0

0

0

2/16

Kontaktpersoner

02.07.2025 14:38

Matrikkelbrev for 5032 - 2 / 16

Side 3 av 8

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse		
Tiltakshaver	150449	HØIBY ARNE		VARMDALSVEGEN 168 7039 TRONDHEIM		
Bygningsnr:	184 867 044		Bebygd areal:	171 Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:			Bruksareal bolig:	232 Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0 Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7017745 Øst: 584196		Bruksareal totalt:	232 Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	253 Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:	0		Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	253		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0		
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0		
Oppvarming:						
Etasjer						
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet
H01	1	147	0	147	163	0
K01	0	85	0	85	90	0
Bruksenheter						
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
1059 Varmdalsvegen 168	H0101	Bolig	232	6	Kjøkken	2 2
						2/16
Kontaktpersoner						
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse		
Tiltakshaver	150449	HØIBY ARNE		VARMDALSVEGEN 168 7039 TRONDHEIM		
Bygningsnr:	184 867 044		Bebygd areal:	63 Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	1		Bruksareal bolig:	52 Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0 Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7017739 Øst: 584210		Bruksareal totalt:	52 Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Tilbygg		Bruttoareal bolig:	63 Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	63		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0		
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0		
Oppvarming:						
Etasjer						
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet
H01	0	52	0	52	63	0

Bruksenheter

Adresse

1059 Varmdalsvegen 168

Bruksenhetsnummer

H0101

Bruksenhetstype

Bolig

Bruksareal

52

Ant. rom

1

Kjøkkentilgang

Ikke kjøkken

Bad

0

WC

0

Matrikkelenhet

2/16

Kontaktpersoner

Føds.dato/org.nr

150449

Navn

HØIBY ARNE

Bruksenhet

VARMDALSVEGEN 168

Adresse

7039 TRONDHEIM

Byggsnr:

184 867 079

Løpenr:

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord:

7017719

Øst:

584200

Bygningsendringskode:

Bygningstype:

Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe:

Annet som ikke er næring

Bygningsstatus:

Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

52

Ant. boliger:

0

Ant. etasjer:

1

Bruksareal bolig:

0

Bruksareal annet:

49

Bruksareal totalt:

49

Avløp:

Har heis:

Nei

Bruttoareal bolig:

0

Bruttoareal annet:

52

Bruttoareal totalt:

52

Alternativt areal:

0

Alternativt areal 2:

0

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Datoer

Etasjer

Etasje

Antall boenheter

BRA bolig

BRA annet

BRA totalt

BTA bolig

BTA annet

BTA totalt

Alt. areal

Alt. areal 2

H01

0

0

49

49

0

52

52

0

0

Bruksenheter

Adresse

Bruksenhetsnummer

Bruksenhetstype

Unummerert bruksenhet

Bruksareal

0

Ant. rom

0

Kjøkkentilgang

Bad

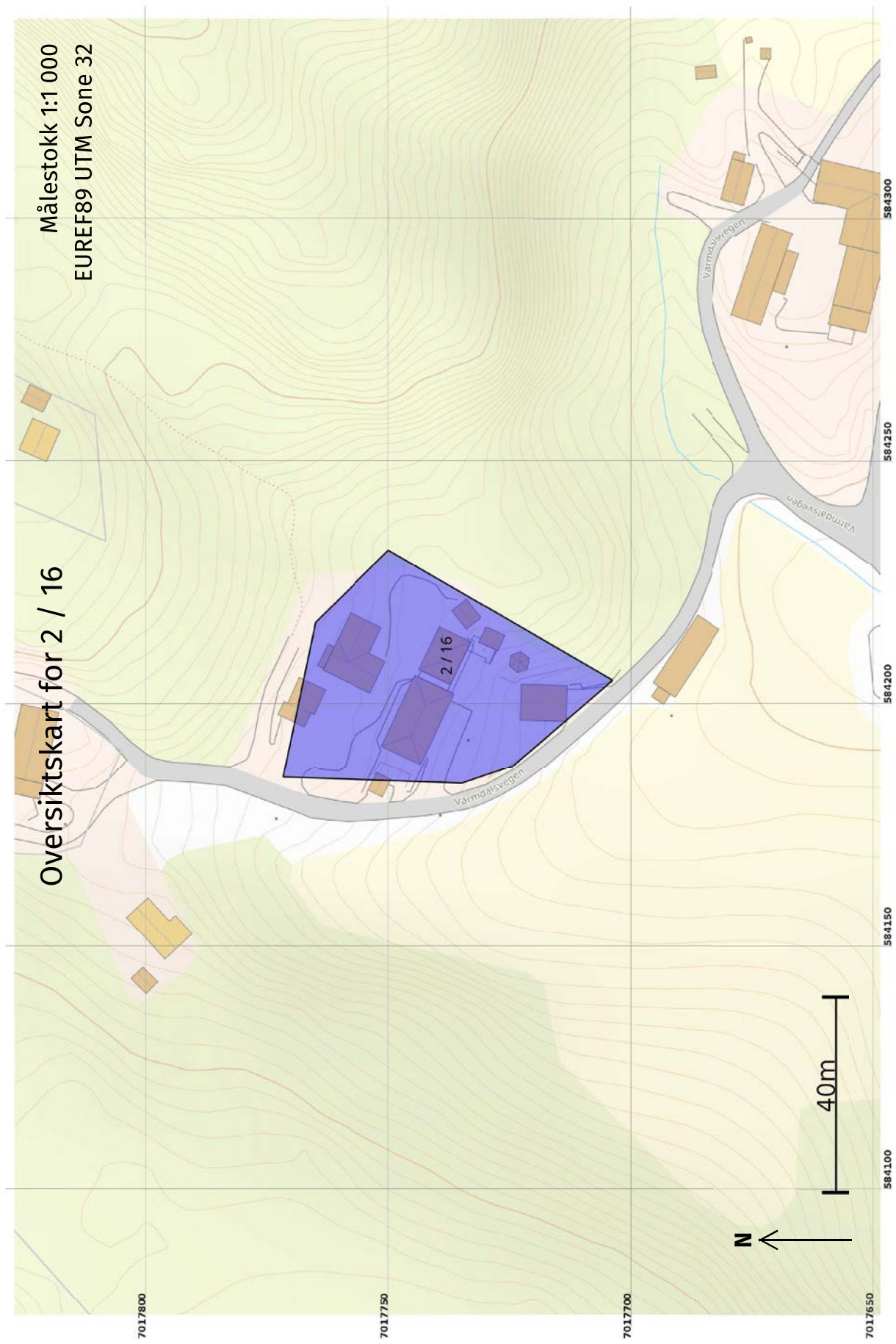
0

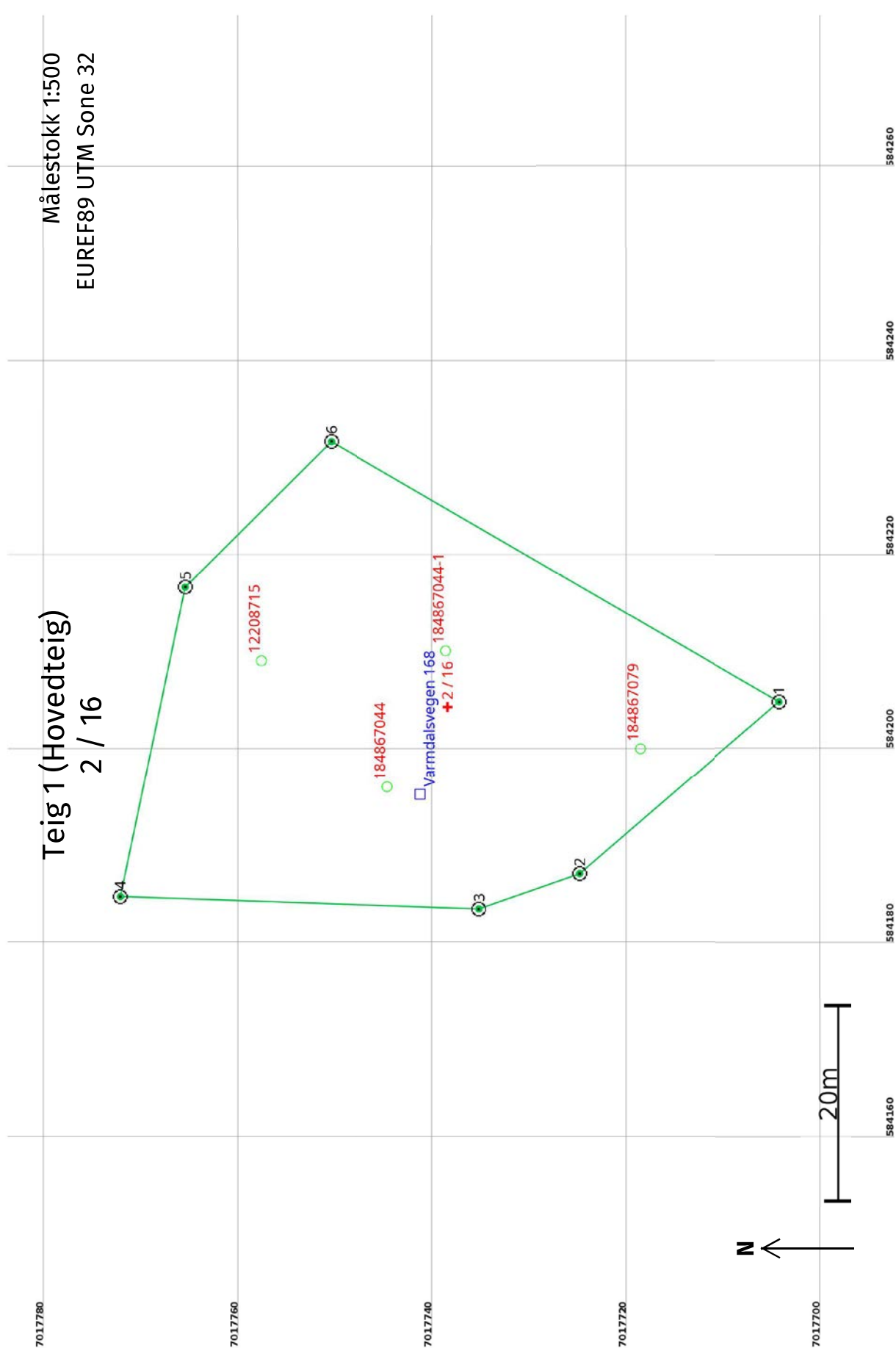
WC

0

Matrikkelenhet

2/16





Areal og koordinater

Areal: 2 025,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

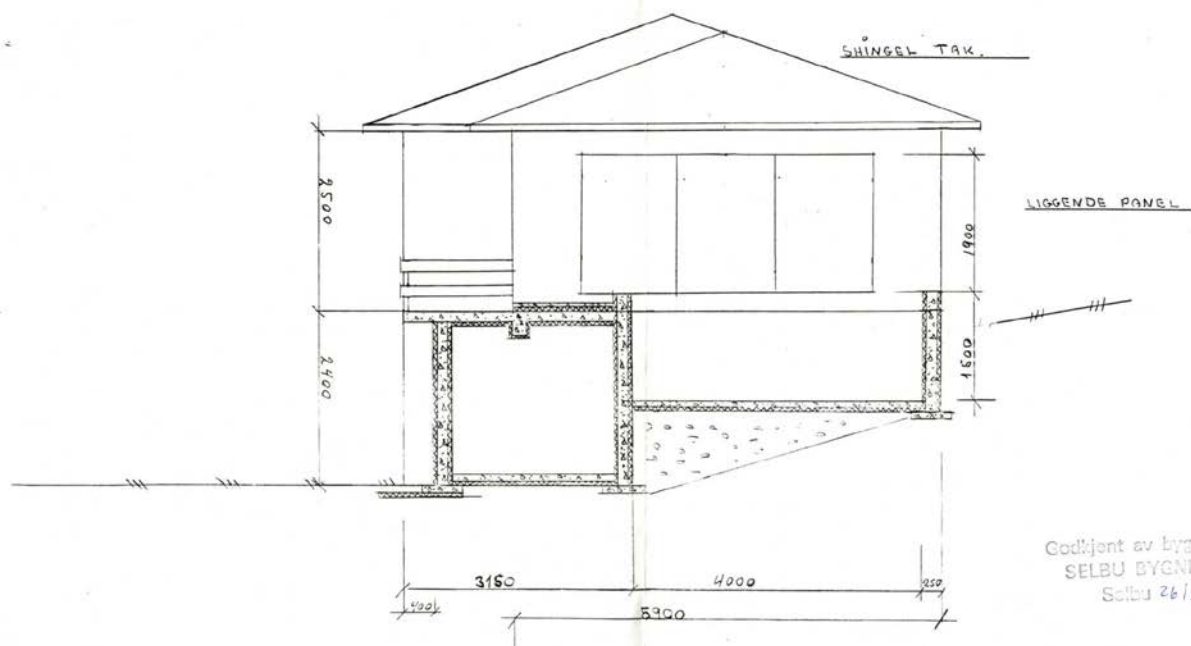
Nord: 7017739 Øst: 584204

Grensepunkt / Grenselinje

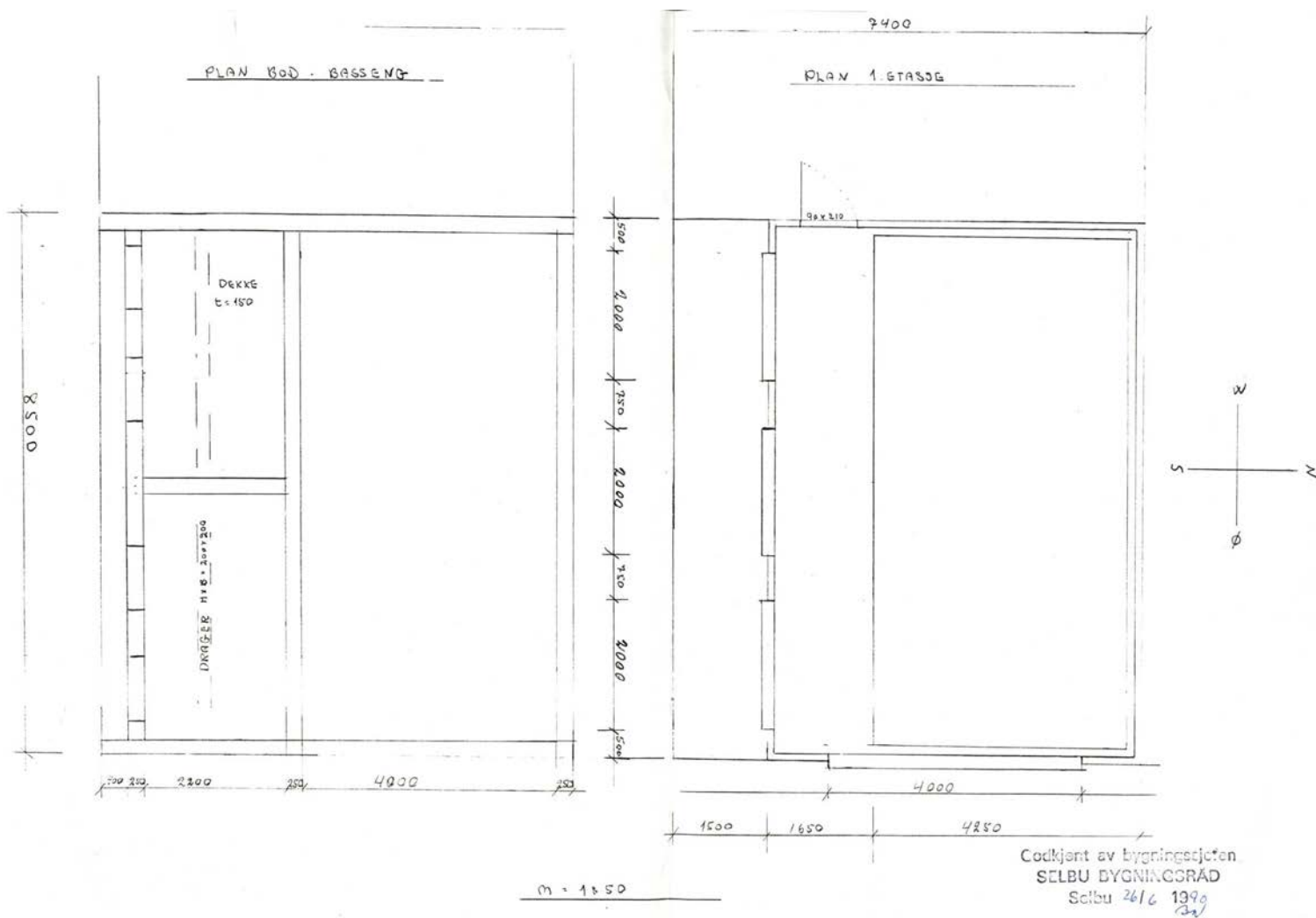
Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7017704,67	584204,75	Jord 27,10	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
2	7017725,23	584187,09	Jord 10,96	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
3	7017735,58	584183,47	Jord 36,93	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
4	7017772,49	584184,73	Jord 32,54	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
5	7017765,84	584216,58	Jord 21,19	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
6	7017750,81	584231,52	Jord 53,34	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14

FASADE MOT ØST M = 1850







m = 1:50

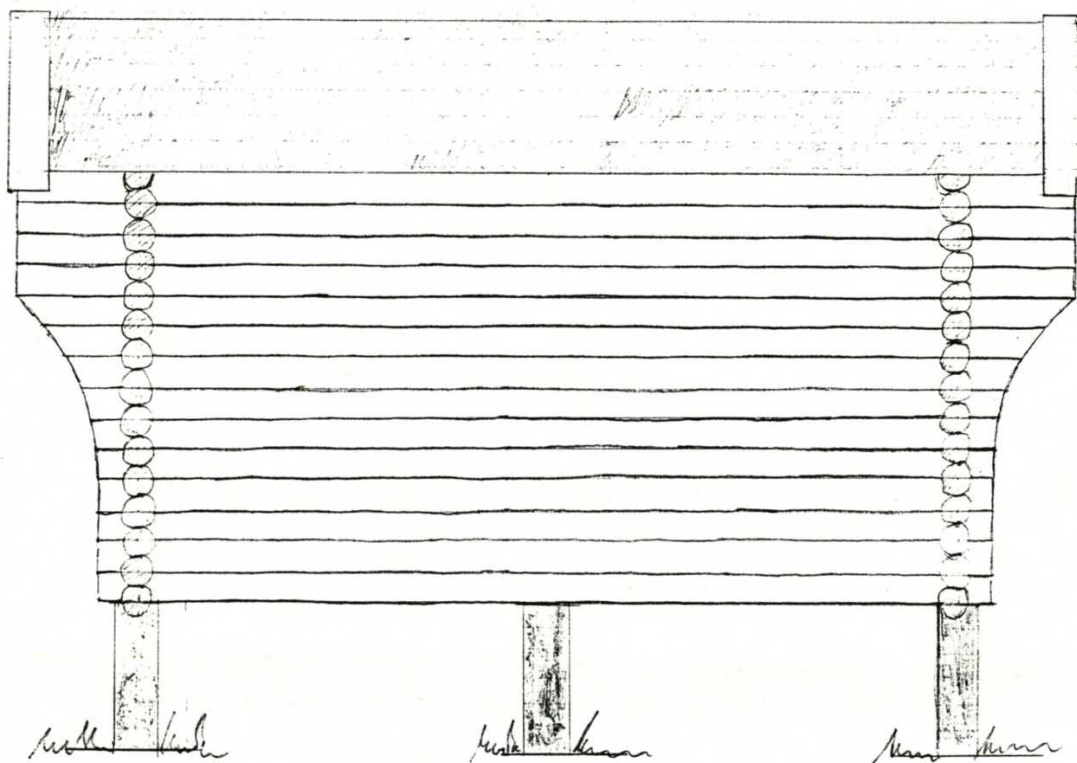


Langvegg (lik begge sider)

Målestokk 1:25

STABBUR

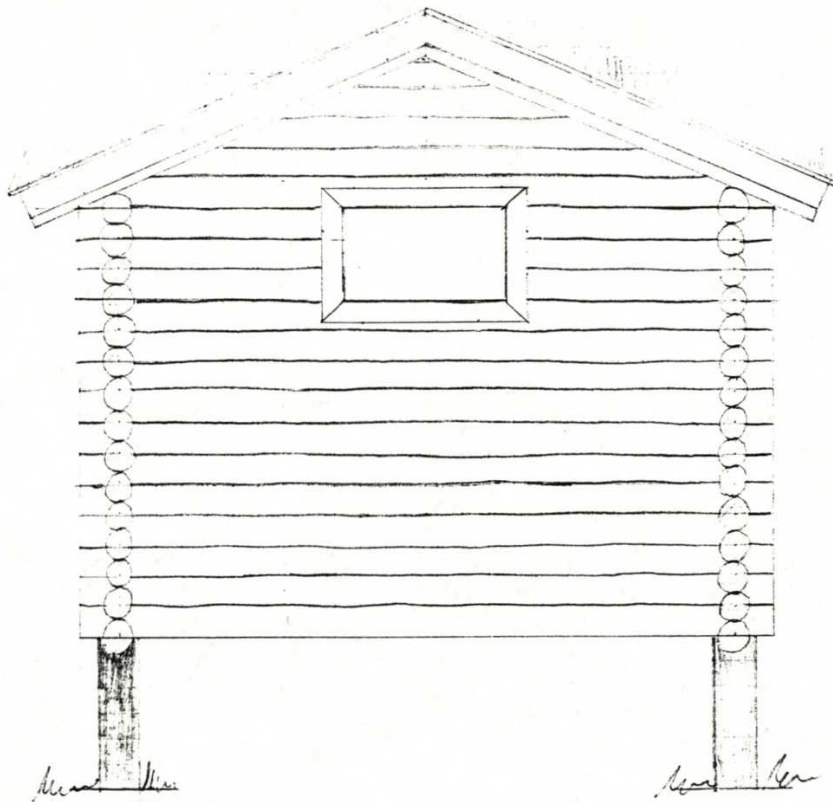
Godkjent av bygningssjefen
SELBU BYGNINGSRÅD
Selbu 26/6 1990
22



* Ca. 5 stokker, ca. 5 stokker, ca. 4 stokker *

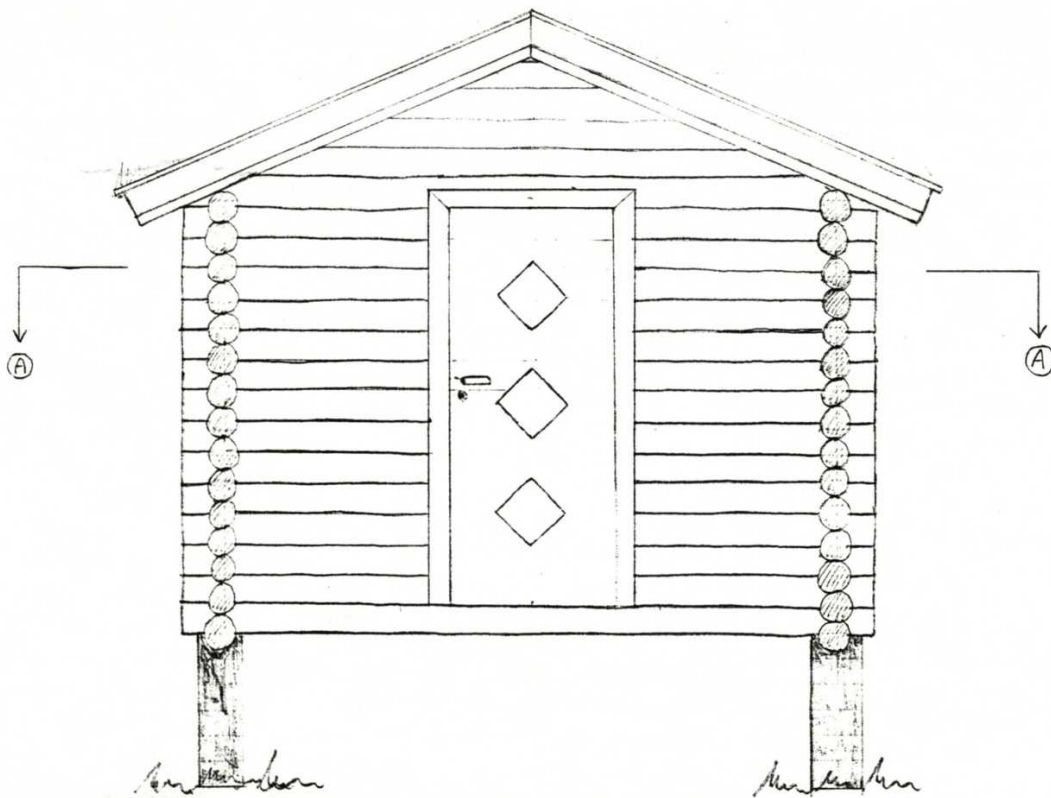
Kortvegge m/vinduer

Målestokk 1:25



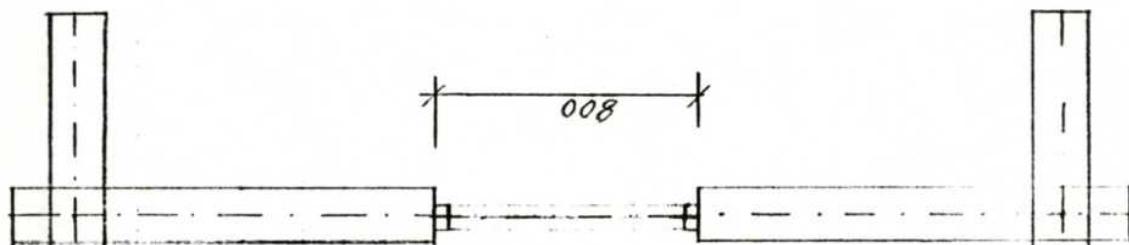
Karluegg m. dör

Måstokk 1:25



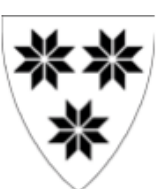
mail (mm)

3000

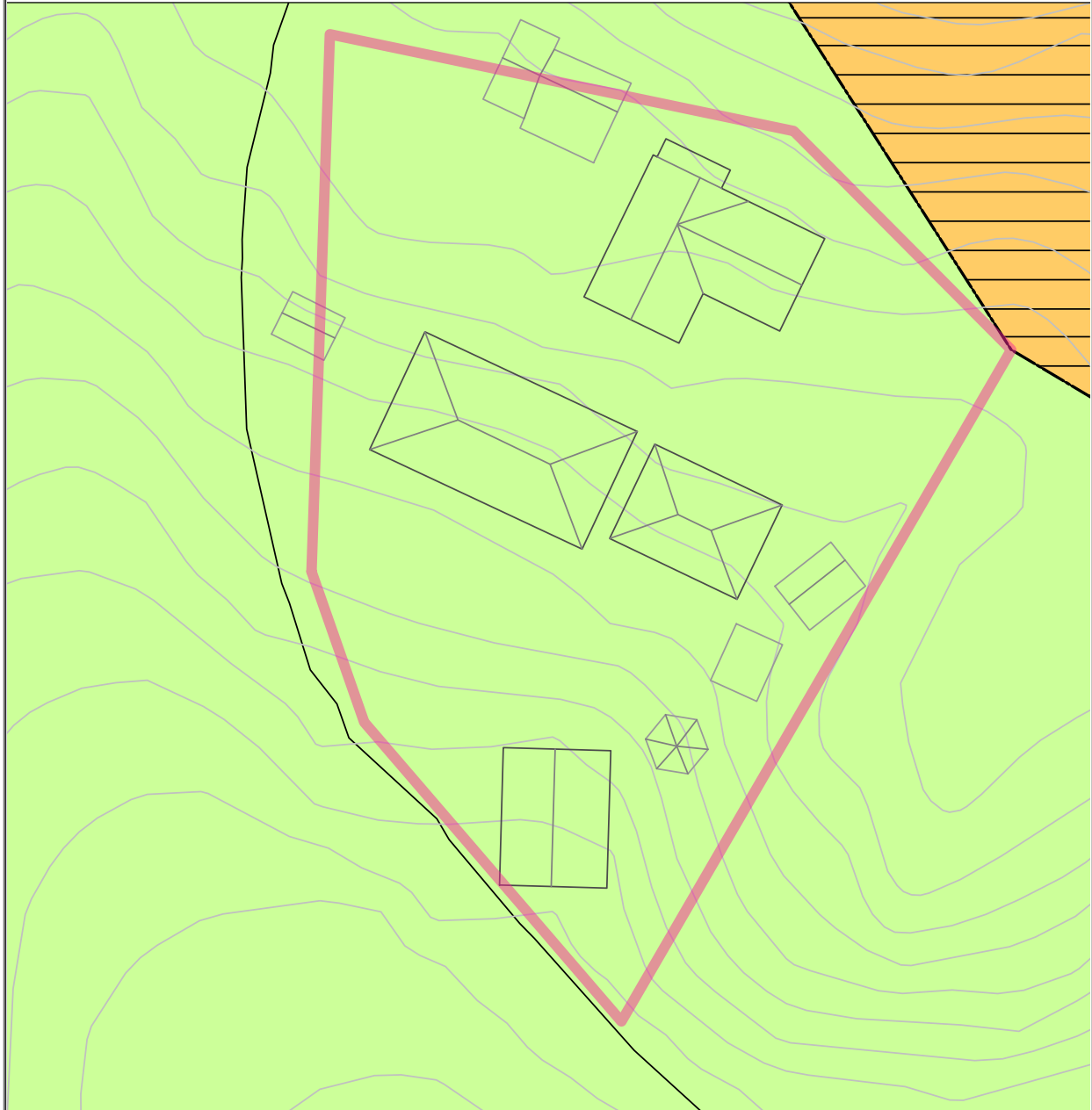


600-200

4000

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:					
	Hj.haver/Fester:					
SELBU KOMMUNE	Dato: 30/6-2025 Sign:				Målestokk 1:400	

Tegnforklaring	
 Høydekurve	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende
 Fritidsbebyggelse - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

DAGBOKFØRT
11.MAR 81 01235
**SORENSKRIVEREN I
MIDT-TRØNDELAG**

Undertegnede Bjarne Warmdal, Dragsten

født 1/12- 1908
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Turid Ellen Høiby og Arne Høiby
29/10-53

adr. Övre Flatåsvei 41 A, 7079 Flatås.

født 15/04-49
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Sagberget

g.nr. 2 br.nr. 16 av skyld mk. i Selbu herred')

matr.nr. i ')

for en kjøpesum stor kr. vederlagsfritt. verdier kr. 20 000.-

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen har rett til å bruke selgerens gårdsvei som adkomstvei.

Kjøperen har rett til adkomstvei over selgers eiendom fra gårds-
veien og fram til tomte.

Kjøperen har rett til å bygge brønn på Hølmyra på selgers eiendom
og legge vannledning herfra og fram til tomte.

Kjøper har også rett til å føre avløpsledning over selgers eiendom
og til bekk, ca 90 meter.

Gjerddeplikt rundt tomte påkviler kjøperen.

Alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen bæres av kjøperen.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

DOKBOKFØRT
11. JUNI 1981
SØR-ØSTL. KRETSEN
MOTT. TRONDALAG

Dragsten den 7/3-81

Bjarne Warndal
(Utsederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Bjarne Warndal
har underskrevet dokumentet i vårt/nært nærver og at underskriveren er over
21 år. Per Storgren adr. Solfrid Skjøm. Husemdal

(Attesten undertegnes, enten av to vitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-
fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-
fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formues-
forhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Dragsten den 7/3-81

~~Til underskrift for ektefelles underskrift:~~ Borghild Warndal
(Utsederens ektefelle)

1. Hans Erikson
2. Liv Erikson

Vi bekrefter herved at
Borghild Warndal har underskrevet
dokumentet i vårt nærver og at under-
skriveren er over 21 år.

adr. Sketval

3.

HØIBY TURID ELLEN
VARMDALSVEGEN 168
7039 TRONDHEIM

HØIBY ARNE
VARMDALSVEGEN 168
7039 TRONDHEIM

Rapport etter feiing

Besøksadresse	Varmdalsvegen 168-H0101
Gårds- og bruksnummer	5032-2/16

Værnesregionen brann- og redningstjeneste gjennomførte **feiing** den **24.04.2025** i din bolig. Vi feide skorsteinen og vurderte forholdene med skorstein som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger eller andre forhold som vi oppdaget under vårt besøk. Det ble ikke avdekket avvik under feiingen. Er det registrert anmerkninger eller andre forhold, så bør disse følges opp. Feiingen er derfor avsluttet.

Anmerkninger

0

Andre forhold

0

Vi opplyser om at denne rapporten ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Status

Det ble under dette feiingen ikke avdekket avvik ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig. Denne gangs feiing er herved formelt avsluttet.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med brannforebygger Ola Torkjel Flakne på 48070233 eller ola.torkjel.flakne@stjordal.kommune.no.

Med hilsen

Værnesregionen brann- og redningstjeneste

Ola Torkjel Flakne

Brannforebygger

Adresse: Kjøpmannsgata 6C, 7500 STJØRDAL – E-post: brann@stjordal.kommune.no – Telefon: 74 83 38 50

Vedlegg

Definisjoner

Fyringsanlegg:

Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matasystem for brensel.

Avvik:

Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning:

Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentar:

Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold.

Andre forhold:

Kommentar eller bemerkning relatert fyringsanlegget eller brannsikkerhet på eiendommen.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.



NEK 405-2-3:2023 Teknisk tilstandsvurdering av bolig ved avhending

Varmdalsvegen 168, 7039 Trondheim



Innledning

- | | |
|-------------------------------|--|
| 1. Oppdragsgiver: | Arne Høiby |
| 2. Anleggsadresse: | Varmdalsvegen 168, 7039 Trondheim |
| 3. Utførende kontrollforetak: | Aalmo AS Elektriker org.nr. 960 121 163 |
| 4. Kontrollør: | Bendik Lenes |
| 5. Sertifiseringsnummer: | 804.24-0030 Gyldig fra 07.02.24 til 07.02.29 |
| 6. Dato for kontroll: | 04.08.2025 |

Informasjon om oppdraget

- | | |
|---------------------|------------------------------------|
| 1. Eier av boligen: | Arne Høiby |
| 2. Type bygning: | Enebolig i 2.etg m/sokkelleilighet |
| 3. Adresse: | Varmdalsvegen 168, 7039 Trondheim |

Oppdragsbeskrivelse:

4. Teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget i leilighet ved avhending iht. NEK 405-2-3:2023
5. Entydig beskrivelse av oppdraget: NEK 405-2-3:2023 kontroll
6. Referansenivå: Byggeår 1981. FEA (1963) og Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg 1998 (FEL), NEK 400:1998 - NEK 400:2022.
7. Analysenivå: Analysenivå 1 (Visuell kontroll) og analysenivå 2 (nødvendige elektrotekniske målinger for å kartlegge tilstanden. Målinger med instrument, fysisk demontering av representativt utvalg av deler i den elektriske installasjonen).
8. Måleutstyr brukt under kontroll: Elit E2 Installasjonstester, Fluke T6 og Fotic P4 Termokamera.

Sammendrag

Aalmo AS Elektriker ble tilkalt for å utføre en elkontroll iht. NEK 405-2-3:2023 i forbindelse ved avhending av bolig. Enebolig består av hoveddel, sokkelleilighet og 2stk garasjer. Bolig ble bygget i 1981.

Større deler av den elektriske installasjonen er fra byggår.

Bolig har gjennomgått noen rehabiliteringer/utvidelser etter byggeår, hvor det mangler dokumentasjon over utført arbeid. Se under for informasjon om noen oppgraderinger som ble gitt fra eier.

Hoveddel: Kjøkken ble trolig oppusset i 2003, bad 1.etg ble trolig oppusset i 2003.

Sokkelleilighet: Bad ble trolig oppusset i 1995-2000.

Arbeid skal være utført av faglært som vennetjeneste.

Det ble avdekket elektrotekniske avvik i det elektriske anlegget, se påfølgende rapport nr. 14858 for detaljer.

Anlegg:

IT-Nett 230V 3-fas 63A tilførsel fra nett. Hovedfordeling med måler er plassert i redskapsbod sokkel. Det står eget sikringsskap i sokkelleilighet og hoveddel, samt underfordelinger i hver av de to garasjene på overside og nedside av boligen. Disse er tilknyttet sikring plasser i sikringsskap hoveddel.

Sikringsskapene er sikret med 3-fas 50A automatsikring plassert i hovedfordelingen.

Spenningsverdier:	L1-L2: 231V
	L1-L3: 233V
	L2-L3: 232V
	L1-PE:128V L2-PE: 136V L3-PE: 142V
Isolasjonsmåling (Megging):	L1-L2-L3 mot PE: 0,65M Ohm (ved 500V testspenning)

Hovedfordeling har et 3-faset 63A overbelastningsvern automatsikring, 50A overbelastningsvern automatsikring for tilførsel til sikringsskap i sokkelleilighet og hoveddel, 1stk automatsikring og 2stk jordfeilautomater.

Sikringsskap i sokkelleilighet består av UZ elementer (skrusikringer). 2-faset 50A overbelastningsvern, 8stk forbrukskurser og 1stk jordfeilbryter.

Sikringsskap i hoveddel består av UZ elementer (skrusikringer). 3-faset 50A overbelastningsvern, 9stk forbrukskurser og 1stk jordfeilbryter. Tilførsel for fordelinger i garasjene er tilknyttet 3-faset 25A vern plasser i sikringsskap hoveddel.

Sikringsskap garasje nedside består av UZ elementer (skrusikringer). 3stk forbrukskurser.

Sikringsskap garasje overside består av UZ elementer (skrusikringer). 3stk forbrukskurser.

Anleggets kapasiteter og levetid:

Boligen har et 3-faset 63A overbelastningsvern plassert i hovedfordeling. Boligen har flere sikringsskap som er tilknyttet samme overbelastningsvern plassert i hovedfordelingen. Sikringsskapene er tilknyttet et 3-faset 50A overbelastningsvern og har totalt 17stk utgående kurser. Kapasiteten er god iht. dagens forbruk og kan belastes normalt. De kan være nødvendig med oppgraderinger av kapasitet ved større oppgraderinger eller utvidelser. Ved kontrollen ble det simulert strømtrekk, hvor belastningen i anlegget prøvd ut til normal belastning for å foreta en termografering av utstyret i sikringsskapet. Høyeste temperatur ble målt til +31 grader (for kurs nr. 6) i fordeling hoveddel. Ingen avvik ble oppdaget ved termograferingen.

Større deler av innholdet i sikringsskapene er fra 1981, og jordfeilbrytere er montert i ettertid for kurs noen av kursene. TG 2 blir satt pga. alder og generell slitasje.

De fleste stikkontakter og lysbrytere er fra byggeår, og disse har oppnådd halvparten av sin forventete levetid. Et større antall av lysarmaturer og spotter er av typen halogen/lysstoffrør som ikke lengre produseres. TG 2 blir satt pga. alder og generell slitasje.

Installasjonen har elektrotekniske avvik som er beskrevet i påfølgende rapport nr. 14858.

Tilstandsgrader	Beskrivelse/definisjon
Tilstandsgrad 0 TG0	Ingen avvik Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler Merknad – Installasjonen eller deler av installasjonen er mindre enn 5 år gammel
Tilstandsgrad 1 TG1	Mindre eller moderate avvik/informasjon Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Merknad 1 – Avvik på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivå. Installasjonen er ikke nødvendigvis i henhold til dagens behov. Merknad 2 – TG1 kan gis når det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse og bygningsdelen er tilnærmet ny.
Tilstandsgrad 2 TG2	Vesentlige avvik Delen av installasjonen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Merknad – Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak, eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid, eller mangelfullt eller feil utført vedlikehold.
Tilstandsgrad 3 TG3	Store eller alvorlige avvik Delen av installasjonen har nært forestående eller total funksjonssvikt, eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse. Skal utbedres umiddelbart. Merknad – Alvorlige forskriftsbrudd (direkte berøring, brannfare og berøringsfare)
Tilstandsgrad IU TGIU	Ikke undersøkt Merknad – Skal kun brukes unntaksvis. Skjult elektrisk installasjon og utstyr eller utilgjengelig pga. fysiske hindringer på undersøkelsestidspunktet.

Kontrollpunkter:

Nummer	Kontrollpunkt:	Kontrollert	Avvik: ja/nei/ikke akt.
1.	Dokumentasjon	Ja	Ja – Se rapport
2.	Jording og utjevning	Ja	Ja – Se rapport
3.	Inntak og fordelinger	Ja	Ja – Se rapport
4.	Materiell og utstyr	Ja	Ja – Se rapport
5.	Kabler og ledninger (herunder også skjult-anlegg)	Ja	Ja – Se rapport
6.	Belysning	Ja	Ja – Se rapport
7.	Elektrisk varme (herunder også skjult-anlegg)	Ja	Nei
8.	Elbil ladeanlegg	Ja	Ja – Se rapport
9.	Solcelle	-	Ikke aktuelt
10.	Ekonomi	-	Nei
11.	Smarthusløsninger	-	Nei
12.	Laststyringssystem	Ikke montert	Ikke aktuelt
13.	Brannvarsling	Ja	Batteri bør byttes
14.	Innbruddsalarm	Ikke montert	Ikke aktuelt

Se vedlagte rapport nr. 14858 for utfyllende informasjon om avvikene.

Bendik Lenes
Sertifisert elkontrollør
Aalmo AS Elektriker
Hoeggvegen 66
7036 Trondheim
Org. nummer: 960 121 163
E-post: bendik.lenes@aalmo.no
Mobil: 98650303

Dato: 05.08.2025

Underskrift:



RAPPORT 14858

NEK 405-2-3 Avhending bolig 04.08.2025

Arne Høiby

Varmdalsvegen 168

7039 Trondheim



Sammendrag
Hvordan lukke avvik
Kontroll liste
Punkter
Målinger
Sertifiseringer
Kontrollør
Anlegg
Kommentarer

SAMMENDRAG

Rapport nr	14858
Rapport dato	05.08.2025
Avvik registrert	46
Avvik detaljer	0 x TG1 / 38 x TG2 / 8 x TG3
Avvik åpne	46
Målinger registrert	3

HVORDAN LUKKE AVVIK



Elektro installatører med brukere på ELinn kan lukke eventuelle avvik elektronisk på denne rapporten ved å skanne QR koden. For mer informasjon om ELinn, se <https://elinn.no>

Andre oppfordres til å levere ferdig rettet rapport til kontrolløren så snart alle avvik er lukket

KONTROLL LISTE

RAPPORT 14858

Varmtvannsbereder AVVIK ID 138969	Kontrollert	AVVIK
Gammel kabling for varmtvannsbereder AVVIK ID 138970	Kontrollert	AVVIK
Kapslingsgrad for vern AVVIK ID 138971	Kontrollert	AVVIK
Merking av vern og kursfortegnelse AVVIK ID 138972	Kontrollert	AVVIK
Tilkobling på kurs for garasje AVVIK ID 138973	Kontrollert	AVVIK
Kabling til taklampe AVVIK ID 138974	Kontrollert	AVVIK
Lysbryter AVVIK ID 138975	Kontrollert	AVVIK
Stikkontakt v/dør vindfang AVVIK ID 138976	Kontrollert	AVVIK
Lysarmatur AVVIK ID 138977	Kontrollert	AVVIK
Halogen downlights / Skjult belysning AVVIK ID 138978	Kontrollert	AVVIK
Avtrekksvifte AVVIK ID 138979	Kontrollert	AVVIK
Stikkontakt over kjøkkenbenk AVVIK ID 138980	Kontrollert	AVVIK
Elektrisk installasjon AVVIK ID 138987	Kontrollert	AVVIK
Innmat i sikringsskap AVVIK ID 138988	Kontrollert	AVVIK
Koblingspunkt i tak AVVIK ID 138989	Kontrollert	AVVIK
Skjøteledning AVVIK ID 138990	Kontrollert	AVVIK
Kabling langs tak AVVIK ID 138991	Kontrollert	AVVIK
Termostat for varmekabel AVVIK ID 138992	Kontrollert	AVVIK
Avtrekksvifte AVVIK ID 138993	Kontrollert	AVVIK
Kabling i kjøkkeninnredning AVVIK ID 138994	Kontrollert	AVVIK
Lysarmatur AVVIK ID 138995	Kontrollert	AVVIK

Lysbryter AVVIK ID 138996	Kontrollert	AVVIK
Kapsling av vern AVVIK ID 138997	Kontrollert	AVVIK
Kursfortegnelse AVVIK ID 138998	Kontrollert	AVVIK
Kabelinnføringer AVVIK ID 138999	Kontrollert	AVVIK
Isolasjonsmåling kurs 8 AVVIK ID 139000	Kontrollert	AVVIK
Kabling til utelys AVVIK ID 139001	Kontrollert	AVVIK
Kabling AVVIK ID 139002	Kontrollert	AVVIK
Gammel installasjon AVVIK ID 139003	Kontrollert	AVVIK
Koblingsklemme for jordelektrode AVVIK ID 139004	Kontrollert	AVVIK
Belysning AVVIK ID 139005	Kontrollert	AVVIK
Kabling på utside og i tak innvendig AVVIK ID 139006	Kontrollert	AVVIK
Installasjon av elbil-ladestasjon AVVIK ID 139007	Kontrollert	AVVIK
Lysbrytere AVVIK ID 139008	Kontrollert	AVVIK
Sikringskap/underfordeling AVVIK ID 139009	Kontrollert	AVVIK
Installasjon fra byggår AVVIK ID 139010	Kontrollert	AVVIK
Sikringsskap AVVIK ID 139011	Kontrollert	AVVIK
Sikringskap - merking AVVIK ID 139012	Kontrollert	AVVIK
Sikringsskap AVVIK ID 139013	Kontrollert	AVVIK
Kabling i tak AVVIK ID 139014	Kontrollert	AVVIK
Avtrekksvifte AVVIK ID 139015	Kontrollert	AVVIK
Stikkontakt på vegg AVVIK ID 139016	Kontrollert	AVVIK
Kabling AVVIK ID 139017	Kontrollert	AVVIK
Måling og termografering av varmekabel	Kontrollert	AVVIK

AVVIK ID 139018 (måling)		
Måling og termografering av varmekabel AVVIK ID 139019 (måling)	Kontrollert	AVVIK
Isolasjonsmåling ID 139020 (måling)	Kontrollert	Ikke avvik
Dokumentasjon for nyere installasjon. AVVIK ID 139021	Kontrollert	AVVIK

ID : 138969

PUNKT : Varmtvannsbereder

STED : Hoveddel - Bod sokkel

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG3 - Stort eller alvorlig avvik **IKKE LUKKET**

Varmtvannsbereder fra 2015 er tilkoblet via vanlig støpsel. FEL §22 -
Varmtvannsberedere over 1500W montert etter 2014 skal ha fasttilkobling.
Varmtvannsbereder var tilkoblet via skjøteledning. FEL §22

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder må fast tilkoblet.

Kommentar

Prisestimat utbedring: 5.000 - 10.000kr eks mva.

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 04.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 138970

PUNKT : Gammel kabling for varmtvannsbereder

STED : Hoveddel - Bod sokkel

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik IKKE LUKKET

Kabelen/ledningen hadde ikke akseptert avslutning. FEL §20 - Bryter i sikringsskap for varmtvannsbereder var tilkoblet strøm.

Anbefalte tiltak

Kabling må fjernes eller avsluttes forskriftsmessig.

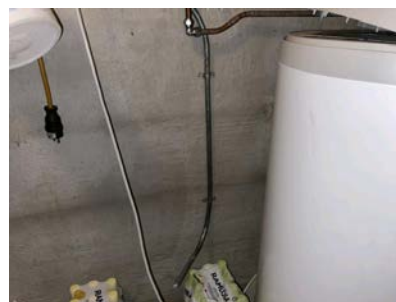
Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 04.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 138971

PUNKT : Kapslingsgrad for vern

STED : Hoveddel - Fordeling bod sokkel

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert/skjermet mot tilfeldig berøring. FEL § 20

Anbefalte tiltak

Tilhørende kapsling for gammel UZ-vern (skrusikring) må monteres og ny kapsling for jordfeilbryter må monteres.

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 04.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 138972

PUNKT : Merking av vern og kursfortegnelse

STED : Hoveddel - Fordeling bod sokkel

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Komponent/utstyr manglet varig merking og kursfortegnelse var mangelfull. FEL §32

Anbefalte tiltak

Montere merking av vern med kursnummer på de som mangler og opprette ny kursfortegnelse.

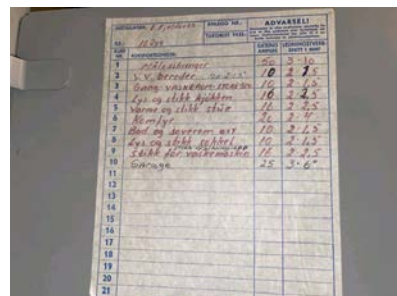
Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 04.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 138973

PUNKT : Tilkobling på kurs for garasje

STED : Hoveddel - Fordeling bod sokkel

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG3 - Stort eller alvorlig avvik **IKKE LUKKET**

Dårlig tilkobling på vern som kan forårsake varmgang. FEL §22 , §16

Anbefalte tiltak

Tilkoblinger må foretas på nytt.

Kommentar

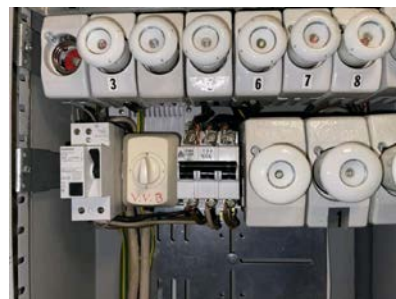
Prisestimat utbedring: 5.000 - 10.000kr eks mva.

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 04.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 138974

PUNKT : Kabling til taklampe

STED : Hoveddel - Bad sokkel

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Kabelen var ikke betryggende festet. FEL §16, §22, §28

Anbefalte tiltak

Kablingen må festes forskriftsmessig.

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 04.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 138975

PUNKT : Lysbryter

STED : Hoveddel - Vindfang sokkel

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Utstyret var ikke betryggende festet. FEL \$9, \$16, \$22, \$36

Anbefalte tiltak

Lysbryteren må festes.

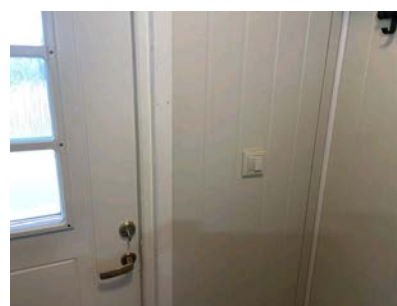
Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 04.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 138976

PUNKT : Stikkontakt v/dør vindfang

STED : Hoveddel - Gang sokkel

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Utstyret var ikke betryggende festet. FEL \$9, \$16, \$22, \$36

Anbefalte tiltak

Stikkontakten må festes.

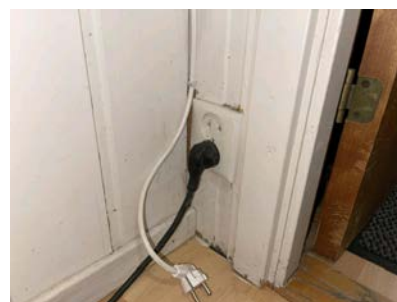
Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 04.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 138977

PUNKT : Lysarmatur

STED : Hoveddel - Arbeidsrom v/bad 1etg

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik IKKE LUKKET

Lysarmaturens kapsling/kuppel var defekt. FEL S9, S36 - Lysarmaturens skjerm/kuppel var teipet på plass ved kontroll.

Anbefalte tiltak

Lysarmatur må utskiftes.

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 04.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 138978

PUNKT : Halogen downlights / Skjult belysning

STED : Hoveddel - Bad 1etg

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG3 - Stort eller alvorlig avvik **IKKE LUKKET**

Kabling og utstyr har tegn på å ha vært utsatt for høye temperaturer. FEL §22, §16
- Typen kabling benyttet er ikke egnet for temperaturer som kan oppstå.
Isolasjonen på flere av kablene var sprø.

Anbefalte tiltak

Kabling og spotter må byttes.

Kommentar

Prisestimat utbedring: 10.000 - 15.000kr eks mva.

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 04.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 138979

PUNKT : Avtrekksvifte

STED : Hoveddel - Bad 1etg

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Kabelen var avmantlet utenfor komponentens kapsling. FEL §16 §28, §36

Anbefalte tiltak

Kabling må føres helt inn i avtrekksviftens kapsling.

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 138980

PUNKT : Stikkontakt over kjøkkenbenk

STED : Hoveddel - Kjøkken 1etg

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Utstyret var ikke i samsvar med produsentens anvisning. FEL § 36 - Barnesikring i stikkontakt var defekt.

Anbefalte tiltak

Stikkontakten må byttes.

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 138987

PUNKT : Elektrisk installasjon

STED : Generelt

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Større deler av den elektriske installasjonen har overgått sin forventede levetid.
FEL §9

- Stikkontakter og lysbrytere er i stor grad fra byggår.
- Lysarmaturer er i stor grad av typen halogen og lysstoffrør. Disse produseres ikke lengre.

Anbefalte tiltak

TG-grad satt grunnet alder og generell slitasje.

Kommentar

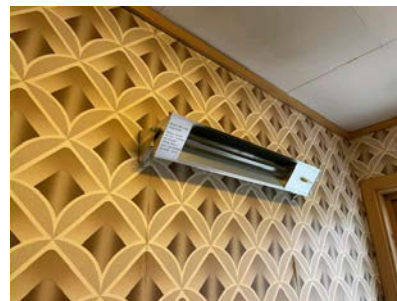
Kostnader for oppgraderinger og utskifting av elektrisk materiell/installasjon må påregnes grunnet alder og slitasje.

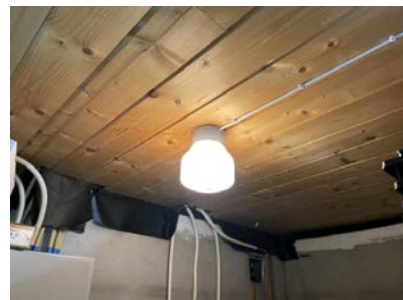
Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :





ID : 138988

PUNKT : Innmat i sikringsskap

STED : Hoveddel - Fordeling bod sokkel

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik IKKE LUKKET

Innmat i fordelingen har overgått sin forventede levetid. FEL §9, §16

Anbefalte tiltak

Anbefaler utskifting til jordfeilautomater for økt brann- og personsikkerhet.

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 138989

PUNKT : Koblingspunkt i tak

STED : Nybygg - Gang/entre

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Elektrisk utstyr hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. FEL §28
- Koblingsboks mangler lokk.

Anbefalte tiltak

Lokk må monteres.

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 138990

PUNKT : Skjøteledning

STED : Nybygg - Gang/entre

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Skjøteledning er brukt som permanent løsning. FEL §9, §16

Anbefalte tiltak

Skjøteledning må fjernes og fast installasjon må etableres etter behov.

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 138991

PUNKT : Kabling langs tak

STED : Nybygg - Gang/entre

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Installasjon som ikke er i bruk skal enten fjernes eller vedlikeholdes i henhold til gjeldende forskrifter. FEL §9

Anbefalte tiltak

Gammel kabling må fjernes.

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 138992

PUNKT : Termostat for varmekabel

STED : Sokkelleilighet - Bad

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Termostaten har defekt betjeningshjul. FEL §9, §36

Anbefalte tiltak

Termostaten må byttes.

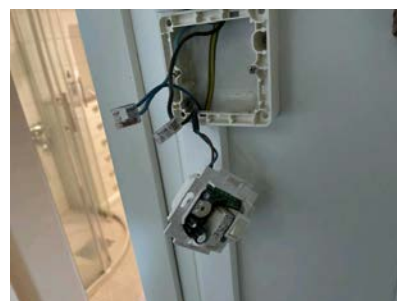
Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 138993

PUNKT : Avtrekksvifte

STED : Sokkelleilighet - Bad

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG3 - Stort eller alvorlig avvik **IKKE LUKKET**



Installasjon er ikke forskriftsmessig utført. FEL §9, §16

- Avtrekkvifte mangler forankoblet allpolig brudd. FEL §16, §28

- Avtrekksvifte er fast tilkoblet med bevegelig ledning og mangler strekkavlastning.

FEL §16, §22, §28

- Flertrådet bevegelig ledning mangler niter. FEL §22

Anbefalte tiltak

Installasjonen må demonteres og utføres forskriftsmessig.

Kommentar

Prisestimat utbedring: 3.000 - 5.000kr eks mva.

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :

ID : 138994

PUNKT : Kabling i kjøkkeninnredning

STED : Søkelleilighet - Kjøkken

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik IKKE LUKKET

Kabelen var ikke betryggende festet. FEL §16

Anbefalte tiltak

Kablingen må festes.

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 138995

PUNKT : Lysarmatur

STED : Sokkelleilighet - Bod

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Lysarmaturen manglet kuppel/skjerm. FEL § 9, §28, §36

Anbefalte tiltak

Tilhørende kuppel må monteres eller lysarmatur byttes.

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 138996

PUNKT : Lysbryter

STED : Sokkelleilighet - Bod

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Utstyret var ikke brukt/montert i samsvar med produsentens anvisning FEL §36
- Vippe for 2polt bryter montert på 1polt bryter.

Anbefalte tiltak

Korrekt vippe må monteres eller lysbryter byttes.

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 138997

PUNKT : Kapsling av vern

STED : Sokkelleilighet - Sikringsskap

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert/skjermet mot tilfeldig berøring. FEL § 20

Anbefalte tiltak

Kapsling/avdekking for jordfeilbryter må monteres.

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 138998

PUNKT : Kursfortegnelse

STED : Sokkelleilighet - Sikringsskap

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik IKKE LUKKET

Kursfortegnelse var mangelfullt utfylt. FEL §32

- Kurs nr 7 merket med "reserve" er tilkoblet stekeovn og mikrobølgeovn på kjøkken. Kurs er også merket med feil sikringsstørrelse og kabeltversnitt ut ifra hva som faktisk benyttes.

Anbefalte tiltak

Ny kursfortegnelse må etableres.

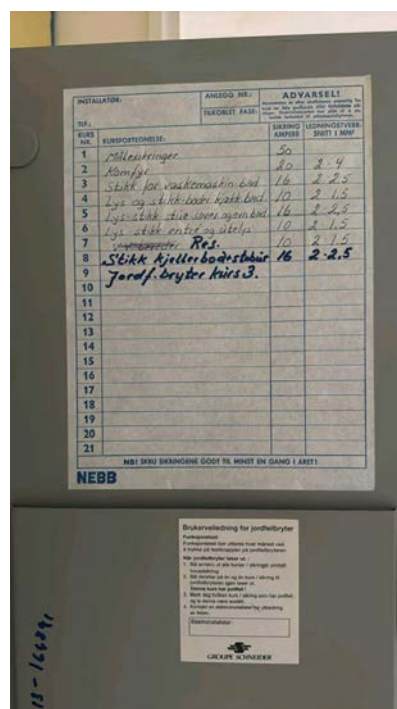
Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 138999

PUNKT : Kabelinnføringer

STED : Sokkelleilighet - Sikringsskap

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Kabelinnføring / kapsling var ikke tettet FEL §28, §34
- Kabelinnføringer i topp var ikke betryggende branntettet.

Anbefalte tiltak

Kapslingen må tettes.

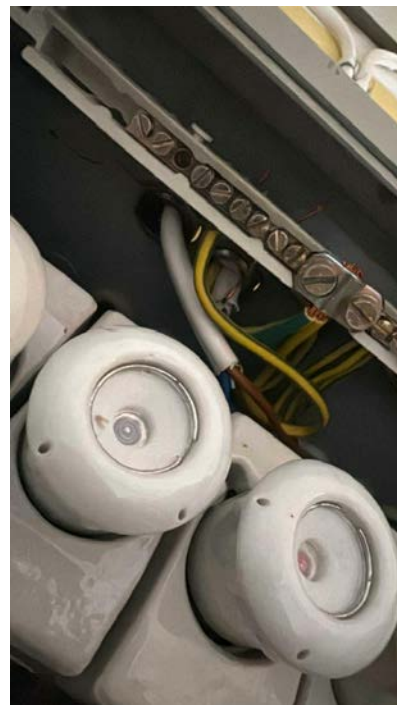
Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 139000

PUNKT : Isolasjonsmåling kurs 8

STED : Sokkelleilighet - Sikringsskap

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG3 - Stort eller alvorlig avvik **IKKE LUKKET**

Isolasjonsresistansen var for lav. FEL §20, §21, §22

- Ved kontroll ble isolasjonsmotstand på kurs nr 8 målt til 0,65Mohm

Anbefalte tiltak

Kurs må kontrolleres og feil utbedres.

Kommentar

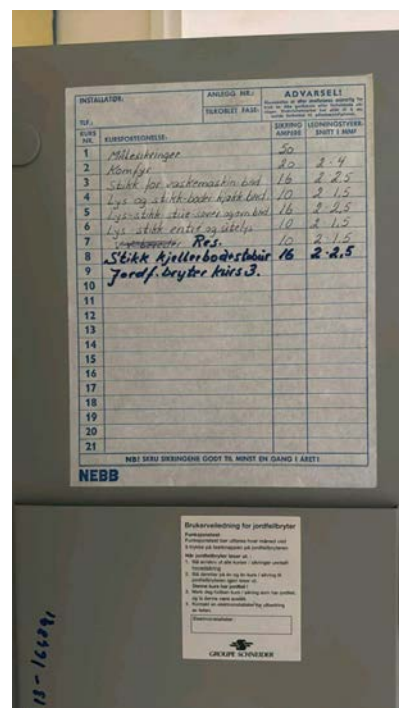
Prisestimat utbedring: 10.000 - 20.000kr eks mva.

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 139001

PUNKT : Kabling til utelys

STED : Sokkelleilighet - Utebelysning v/inngang

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik IKKE LUKKET

Kabelen var ikke betryggende festet. FEL §9, §16, §28

Kabelen var utsatt for mekanisk påkjenning og kabelens isolasjon var skadet.
FEL §9, §16, §28

Anbefalte tiltak

Kabel må utskiftes og festes.

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 139002

PUNKT : Kabling

STED : Redskapsbod v/stabbur

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik IKKE LUKKET

Installasjon som ikke er i bruk skal enten fjernes eller vedlikeholdes i henhold til gjeldende forskrifter. FEL §9, §16

Anbefalte tiltak

Kabling må fjernes eller avsluttes forskriftsmessig.

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 139003

PUNKT : Gammel installasjon

STED : Redskapsbod v/stabbur

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Installasjon som ikke er i bruk skal enten fjernes eller vedlikeholdes i henhold til gjeldende forskrifter. FEL §9, §16

- Kabling i fordelingen var ikke avsluttet forskriftsmessig.

Anbefalte tiltak

Installasjonen må fjernes eller vedlikeholdes.

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 139004

PUNKT : Koblingsklemme for jordelektrode

STED : Redskapsbod v/stabbur

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik IKKE LUKKET

Utstyr var utsatt for skadelig mekanisk påkjenning. FEL §28

- Koblingsklemme for jordelektrode var skadet og ikke tilstrekkelig sikret mot mekanisk påkjenning.



Anbefalte tiltak

Koblingsklemme må byttes og sikres mot påkjenninger som kan forekomme.

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :

ID : 139005

PUNKT : Belysning

STED : Utvendig - Platting

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Skjøteledning er brukt som permanent løsning og erstatter fast installasjon for permanent belysningsutstyr. FEL §16, §28

Anbefalte tiltak

Installasjonen må fjernes og fast installasjon må benyttes.

Kommentar

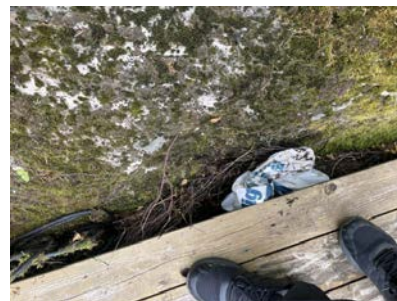
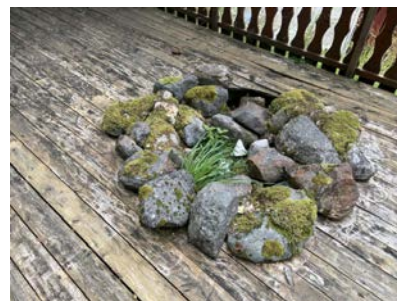
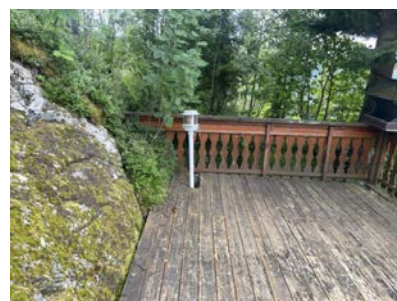
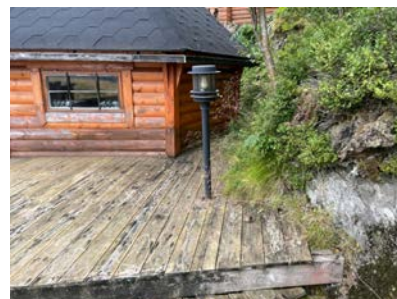
Omfang av bruk kan ikke kommenteres da skjøteledninger ligger under platting og i bakken.

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 139006

PUNKT : Kabling på utside og i tak innvendig

STED : Garasje 1 - Nedside

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik IKKE LUKKET

Kabelen var ikke betryggende festet. FEL §16, §28

Anbefalte tiltak

Kablingen må festes.

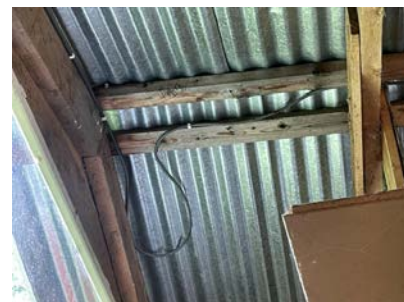
Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :





ID : 139007

PUNKT : Installasjon av elbil-ladestasjon

STED : Garasje 1 - Nedside

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG3 - Stort eller alvorlig avvik **IKKE LUKKET**

Installasjon er ikke forskriftsmessig utført. §9, §16

- Installasjonen mangler forankoblet overspenningsvern og jordfeilbryter. FEL §20, §21

- Installasjonen mangler vesentlig dokumentasjon og er trolig ikke utført av autorisert el-installatør.

Anbefalte tiltak

Installasjonen må demonteres og monteres av autorisert el-installatør.

Kommentar

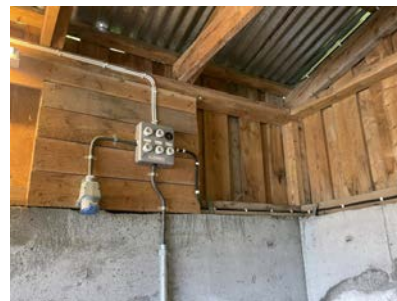
Prisestimat utbedring: 20.000 - 50.000kr eks mva.

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 139008

PUNKT : Lysbrytere

STED : Garasje 1 - Nedside

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik IKKE LUKKET

Elektrisk utstyr hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. FEL §28, §36
- Lysbryterens kapsling var skadet og opprettholder ikke lengre kapslingsgrad angitt fra produsent.

Anbefalte tiltak

Lysbrytere må byttes.

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 139009

PUNKT : Sikringskap/underfordeling

STED : Garasje 1- Nedside

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG3 - Stort eller alvorlig avvik **IKKE LUKKET**

Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert/skjermet mot tilfeldig berøring. FEL §20

- Patronlokk for UZ-sikring(skrusikring) mangler.

Anbefalte tiltak

Patronlokk må monteres.

Kommentar

Prisestimat utbedring: 2.000 - 4.000kr eks mva.

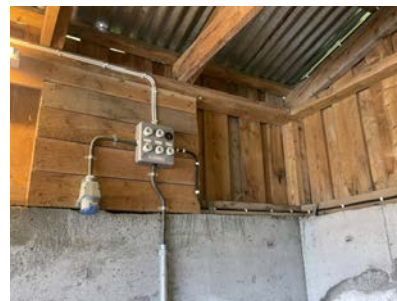
Fordelingen anbefales byttet grunnet alder og økt sikkerhet.

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 139010

PUNKT : Installasjon fra byggår

STED : Garasje 1- Nedside

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Større deler av den elektriske installasjonen har overgått sin forventede levetid. FEL §9

Anbefalte tiltak

Kommentar

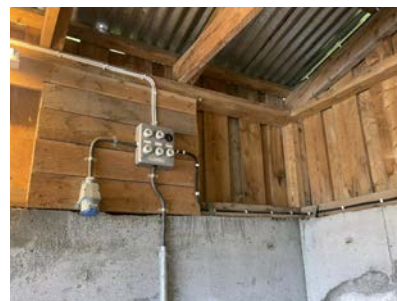
Kostnader for oppgradering/utskifting grunnet alder og slitasje må påregnes.

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 139011

PUNKT : Sikringsskap

STED : Garasje 2 - Øverside

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Sikringsskapet hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. FEL §28
- Ubrukt kabelinnføring var ikke betryggende tettet.

Anbefalte tiltak

Kabelinnføring må tettes.

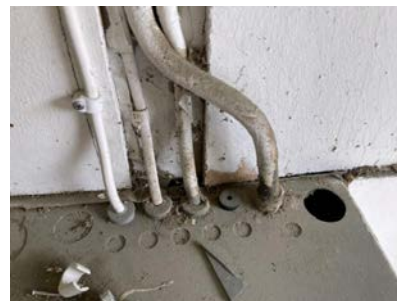
Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 139012

PUNKT : Sikringskap - merking

STED : Garasje 2 - Øverside

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Komponent/utstyr manglet varig merking og kursfortegnelse manglet. FEL §32, §16

Anbefalte tiltak

Vern må merkes og kursfortegnelse må opprettes.

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 139013

PUNKT : Sikringsskap

STED : Garasje 2 - Øverside

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Innmat i sikringsskap har overgått sin forventede levetid. FEL §9, §16

Anbefalte tiltak

Anbefaler utskifting til jordfeilautomater for økt brann- og personsikkerhet.

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 139014

PUNKT : Kabling i tak

STED : Garasje 2 - Øverside

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Installasjon som ikke er i bruk skal enten fjernes eller vedlikeholdes i henhold til gjeldende forskrifter. FEL § 9

- Kabling var ikke forskriftsmessig avsluttet.

Anbefalte tiltak

Kabling må fjernes eller avsluttes forskriftsmessig.

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 139015

PUNKT : Avtrekksvifte

STED : Garasje 2 - Øverside

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Installasjon som ikke er i bruk skal enten fjernes eller vedlikeholdes i henhold til gjeldende forskrifter. FEL § 9

- Kabling var ikke avsluttet.

Anbefalte tiltak

Demontering av avtrekksvifte.

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 139016

PUNKT : Stikkontakt på vegg

STED : Garasje 2 - Øverside

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG3 - Stort eller alvorlig avvik **IKKE LUKKET**

Stikkontakt har tegn på varmgang. FEL §22, §16

- Stikkontakten har tegn på varmgang i tilkoblinger for plugg.

Anbefalte tiltak

Stikkontakten må byttes.

Kommentar

Prisestimat utbedring: 2.000 - 4.000kr eks mva.

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 139017

PUNKT : Kabling

STED : Stabbur

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik **IKKE LUKKET**

Kabelen var ikke betryggende festet. FEL §16, §28

Anbefalte tiltak

Kabling må festes.

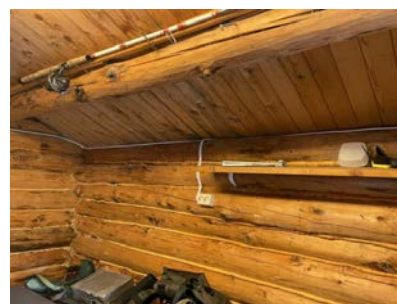
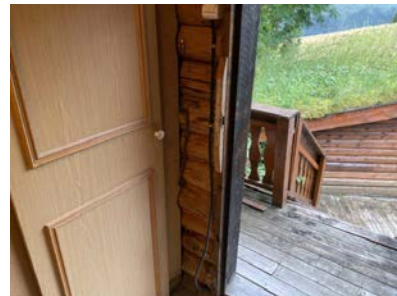
Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 139018

PUNKT : Måling og termografering av varmekabel

STED : Hoveddel - Varmekabel bad 1etg

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik IKKE LUKKET

Varmekabel har overgått sin forventede levetid. FEL §9

Måleresulter

Måletype : Resistans (Ohm)

Verdi : 129,2

Målepunkt : tilkobling varmekabel

Anbefalte tiltak

TG-grad satt grunnet alder på varmekabel.

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :



ID : 139019

PUNKT : Måling og termografering av varmekabel

STED : Sokkelleilighet - Bad

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik IKKE LUKKET

Varmekabel har overgått sin forventede levetid. FEL §9

Måleresulter

Måletype : Resistans (Ohm)

Verdi : 48,4

Målepunkt : Tilkobling varmekabel

Anbefalte tiltak

TG-grad satt grunnet alder på varmekabel.

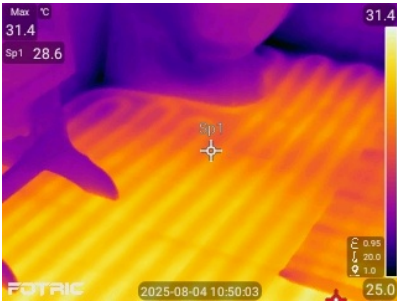
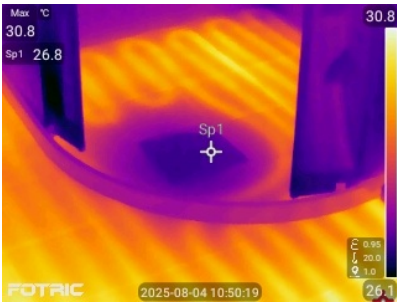
Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :





ID : 139020

PUNKT : Isolasjonsmåling

STED : Hoveddel - Sikringskap bod sokkel

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG0 - Ingen avvik LUKKET

Måleresulter

Måletype : Isolasjonsmotstand (MOhm)

Verdi : 5,6

Målepunkt : Hovedsikring - Forbruksside

Anbefalte tiltak

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : Dette punkt er lukket



ID : 139021

PUNKT : Dokumentasjon for nyere installasjon.

STED : Generelt

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : TG2 - Vesentlig avvik IKKE LUKKET

Dokumentasjon for anlegget manglet. FEL § 12

- Dokumentasjon for det elektriske anlegget utført etter 1998 mangler.

Anbefalte tiltak

Kommentar

Reg av : Bendik Lenes

Frist : 05.09.2025

Utbedret av : (dato, signatur, firma)

Beskrivelse av utbedring :

MÅLINGER

RAPPORT 14858

ID : 139018	Måletype :	Resistans (Ohm)	Verdi :	129,2	Målepunkt :	tilkobling varmekabel
ID : 139019	Måletype :	Resistans (Ohm)	Verdi :	48,4	Målepunkt :	Tilkobling varmekabel
ID : 139020	Måletype :	Isolasjonsmotstand (MOhm)	Verdi :	5,6	Målepunkt :	Hovedsikring - Forbruksside

SERTIFISERING

RAPPORT 14858

Kontroll sertifisering ikke angitt

Klassifiseringer

TG0 - Ingen avvik : Ingen behov for tiltak

TG1 - Mindre eller moderat avvik : Avvik til orientering

TG2 - Vesentlig avvik : Skal utbedres snarest mulig og senest innen 1 mnd

TG3 - Stort eller alvorlig avvik : Omgående utbedring er nødvendig

KONTROLLØR

Firma Aalmo AS Elektriker

Org nr 960121163

Rapport ansvarlig Bendik Lenes

Måleinstrumenter Termokamera
Termografikamera Fotric P4
Kalibrert: 16.09.2024

Habilitet Nivå D : Ikke uavhengig foretak, som samtidig forestår prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg. Samme person som har prosjektert, bygget eller reparert et anlegg kan utføre kontroll av samme anlegg

ANLEGG

Oppdragsgiver Arne Høiby

Kontroll anlegg Varmdalsvegen 168

Kontroll avtale adresse Varmdalsvegen 168
7039 Trondheim

Kontroll intervall 5 År

KOMMENTARER

Se eget skriv

Nabolagsprofil

Varmdalsvegen 168

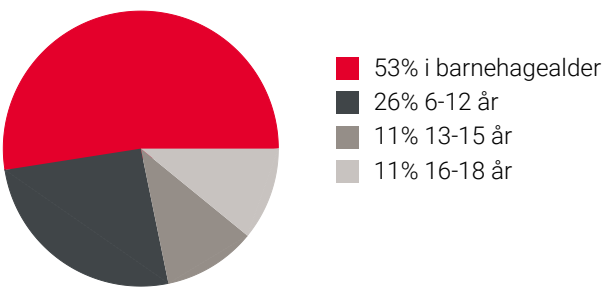
Offentlig transport

🚍 Draksten Linje 5380	5 min 🚶 2.6 km
🚉 Hommelvik stasjon Linje R60, R70, R71	31 min 🚶 23.4 km
✈️ Trondheim Værnes	40 min 🚶

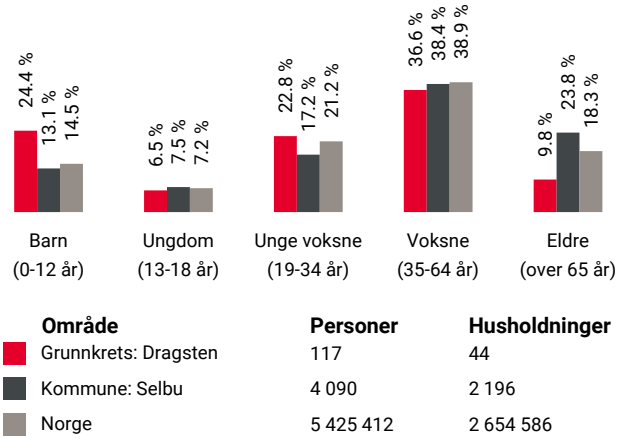
Skoler

Selbustrand skole (1-7 kl.) 53 elever, 4 klasser	48 min 🚶 40.5 km
Bell skole (1-7 kl.) 234 elever, 18 klasser	1 t 2 min 🚶 54.2 km
Selbu ungdomsskole (8-10 kl.) 135 elever, 12 klasser	1 t 2 min 🚶 54.1 km
Malvik videregående skole 400 elever	34 min 🚶 26.4 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	36 min 🚶 26.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

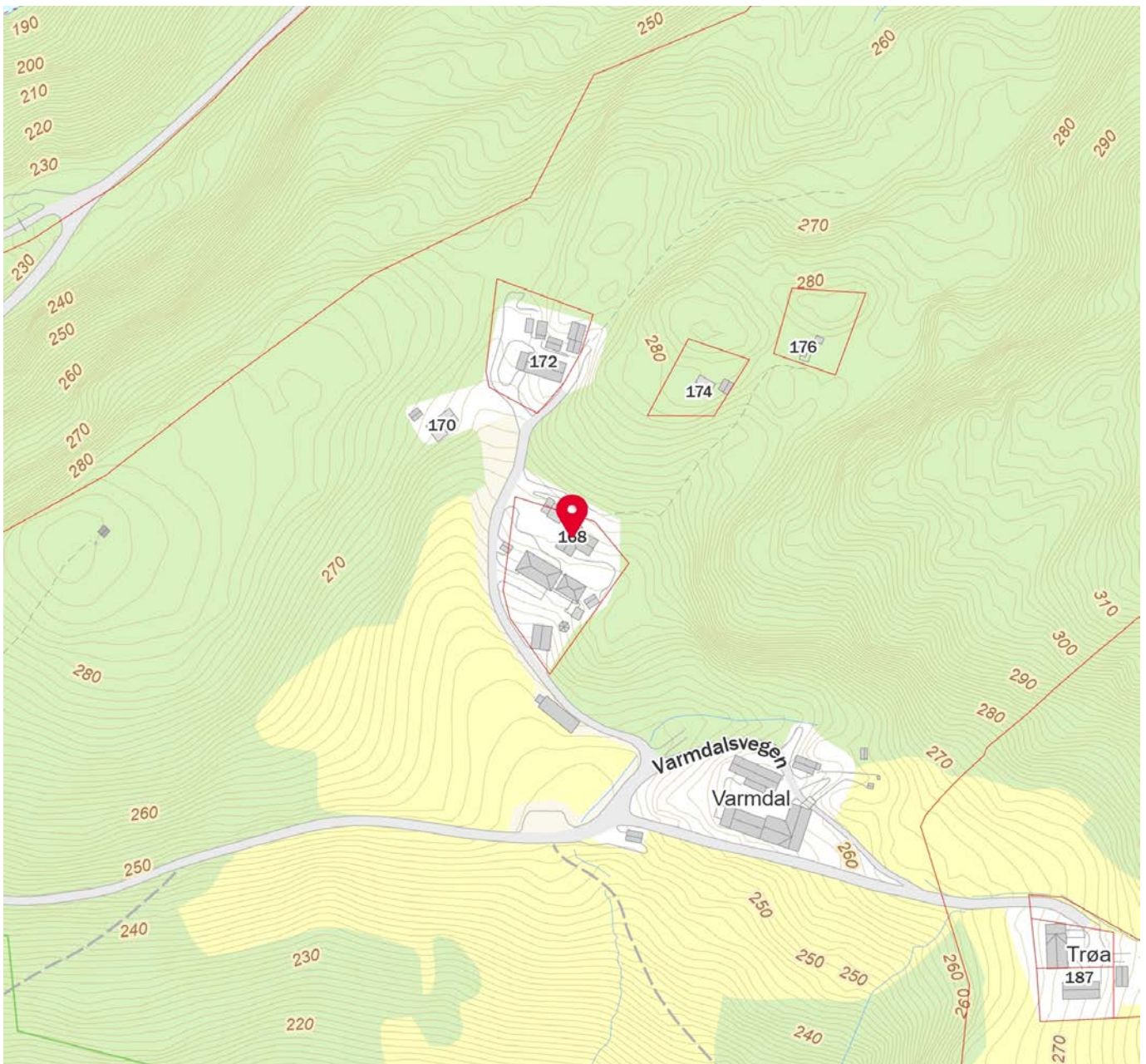
Dragsten barnehage (1-5 år) 8 barn	5 min 🚶 2.4 km
Bratsberg Fus kulturbarnehage (0-5 år) 62 barn	28 min 🚶 19.8 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 114 barn	31 min 🚶 23.5 km

Dagligvare

Bunnpris Vikåsen Post i butikk, PostNord	30 min 🚶 23.5 km
Coop Extra Hommelvik Post i butikk	31 min 🚶 23.5 km

Sport

⚽ Dragsten skole -balløkke Ballspill	5 min 🚶 2.4 km
⚽ Bratsberg std.mini grusbane Fotball	28 min 🚶 19.7 km
🏊 Fitnesspoint Hommelvik	32 min 🚶
🏊 Sport og Trim	34 min 🚶



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 BUDGIVNING:

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:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. 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.

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

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

5. Husk at 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.

For eiendommen:

Adresse: Varmdalsvegen 168
7039 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tor Håkon Skogstad

Telefon: 904 03 103
E-post: tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre