

Hindbergbakken 3 7234 LER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1962
BRA: 135 m²
BRA-i: 135 m²
Rapportdato: 15.4.2026 (Gyldig til 15.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

7

TG-2

13

TG-3

3

TG-IU

3

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41761>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert totalt avvik på rommet over 30mm.
Toalettrom	Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at rommet fremstår med behov for oppgradering. Rommet er slitt og toalettet fungerte ikke på befaringsdag. Det bemerkes også at det kun er naturlig ventilering.
Våtrom: Bad - Overflater	Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er benyttet gulvskinne rundt dusjsone som hindrer at eventuelt lekkasjevann kan renne uhindret til sluk. Det anmerkes også at det er registrert motfall på gulvet

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på utvendig fuktsikring.
Grunnmur og fundament	Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er registrert gjennomgående sprekker i grunnmur.
Rom under terreng	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert noe mineralutslag på nedre del av grunnmur vendt mot terreng.
Balkong, terrasse, platting	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert noe skjevhet, overflateslitasje og begroing på terrasse.
Vinduer og dører: Vinduer kjeller og terrassedør.	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i stedvis overflateslitasje og utvendig omramming som ikke er ferdigstilt på vinduer i kjeller.
Takkonstruksjon og loft	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert fuktmerker i bod ved entre og det er registrert skader i folie på varm side. Det er dermed usikkert om det er etablert tilstrekkelig dampspærre i konstruksjonen.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at både alder og utførelse av taktekking og undertak er ukjent, noe som gjør det vanskelig å vurdere gjenværende levetid og tilstand. Videre bemerkes at det er registrert noe begroing og råteskader på vindskier.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
Varmesentral	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder. Det vil være større risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt i tiden som kommer.
Varmtvannsbereder	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at berederen har oppnådd en alder på 20 år og har usikker restlevetid.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert utettheter rundt rørgjennomføring i servantskap. Videre bemerkes at alderen på badet er ukjent og det er dermed vanskelig å vurdere gjenværende brukstid.
Jordkjeller	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert fuktmerker på treverk. Det er ikke etablert ventilering av rommet og det er ikke lagt dampsperre (plastfolie) mot bakken.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	TG-IU sette med bakgrunn i at krypkjelleren ikke var tilgjengelig for kontroll på befaringssdag.
Skorstein over tak	Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Dette anses ikke å gi tilstrekkelig grunnlag for en fullverdig tilstandsvurdering.
Våtrom: Bad - Fukt	På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen.

Lovlighet / HMS

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Det er registrert manglende håndløper langs vegg i innvendige trapper.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.4.2026

Rapportdato
15.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: Siri Selbekk Lund.

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: Trine Selbekk Øvstebø.

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Gjermund Ekren

Telefon: **47294356**

Firma: Takst-forum Trøndelag AS

Epost: **ge@tft.no**

Tittel:

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende**



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Hindbergbakken 3, 7234 Ler**

Kommunenr: **5028**

Gårdsnr: **135**

Bruksnr: **138**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1962** - Eksakt byggeår er ukjent. Årstallet er hentet fra datostempling på tegninger forevist fra det kommunale arkivet.

Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig. Boligen er oppført med en hovedkonstruksjon av tre og er utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et saltak som er tekket med pappshingel. Etasjeskille er trebjelkelag og det er vinduer med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. og 2. halvplan	62	62 Romfordeling: Boder, toalett, gang og stue.	0	0	48
2. og 3. halvplan	73	73 Romfordeling: Entre, bod, kjøkken, gang, 3 soverom og bad.	0	0	0
Totalt m²	135	135	0	0	48

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på utvendig fuktsikring. Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd og det vil være større risiko for nedsatt funksjon i tiden som kommer. Det bemerkes også at boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble fuktsikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunnen. Bemerktes også at det er registrert taknedløp som føres direkte mot terreng. For ytterligere informasjon se punkt - rom under terreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering av utvendig fuktsikring. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at en eventuell redrenering får bukt med eventuelle problemer tilknyttet fuktopptrekk fra grunn. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Teglstein, Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er registrert gjennomgående sprekker i grunnmur.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må påregnes for at avviket ikke skal bli vesentlig forverret.

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kryp kjeller

TG-IU

Det er etablert kryp kjeller under deler av konstruksjonen. TG-IU sette med bakgrunn i at kryp kjelleren ikke var tilgjengelig for kontroll på befaringsdag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kryp kjeller er betegnet som en risikokonstruksjon med små marginer før det oppstår skader, og det er dermed viktig at det er muligheter for inspeksjon.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert noe mineralutslag på nedre del av grunnmur vendt mot terreng. Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden siden det ikke ble fuksikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunnen

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Selv om det ikke er registrert vesentlige tegn til skader, anbefales det jevnlig tilsyn av konstruksjonen. For å redusere risikoen for fuktskader bør terreng og drenering holdes i god stand, og det er viktig å sikre tilstrekkelig bortledning av vann fra grunnmuren. Dersom det oppstår tegn til fuktproblemer, anbefales det at konstruksjonen vurderes nærmere av fagperson med nødvendig kompetanse.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Årstall er ukjent.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert noe skjevhet, overflateslitaje og begroing på terrasse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppretting og overflatebehandling anbefales.	

6.6 Vinduer og dører: Vinduer 2011

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør med profilert overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er registrert vinduer med datomerke 2011. Ytterdør av ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.7 Vinduer og dører: Vinduer kjeller og terrassedør.

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Datomerket 90-tallet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i stedvis overflateslitasje og utvendig omramming som ikke er ferdigstilt på vinduer i kjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
I påvente av utskiftninger anbefales overflatebehandling som skadeforebyggende tiltak. Utvendige arbeider bør ferdigstilles.	

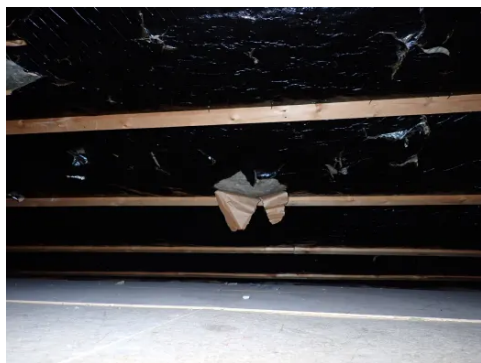
6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Årstall er ukjent.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Boligens utvendige fasade fremstår i tilfredsstillende stand, med kun behov for normalt vedlikehold.	
Det er til opplysning registrert noe avflassing av maling på grunnmur og det må påregnes noe overflatebehandling.	

6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU
Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Dette anses ikke å gi tilstrekkelig grunnlag for en fullverdig tilstandsvurdering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales.	

6.10 Takkonstruksjon og loft



Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft

TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert fuktmerker i bod ved entre og det er registrert skader i folie på varm side. Det er dermed usikkert om det er etablert tilstrekkelig dampsperre i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av fagpersonell anbefales og eventuelle tiltak vurderes deretter.

6.11 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkningen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av takteking**TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at både alder og utførelse av takteking og undertak er ukjent, noe som gjør det vanskelig å vurdere gjenværende levetid og tilstand. Videre bemerkes at det er registrert noe begroing på takteking og råteskader på vindskier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fjerne begroing og skifte vindskier som skadeforebyggende tiltak.

For å kunne vurdere tilstanden nærmere, anbefales det å innhente mer informasjon om takets alder og oppbygning. Dersom dette ikke lar seg dokumentere, kan det være aktuelt å gjennomføre ytterligere kontroll av teking og undertak for å avdekke eventuell slitasje eller behov for vedlikehold.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Kontrollen gjennomføres på relevante rom og det er minimum to rom per etasje som kontrolleres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjevhetene gjør sånn at enkelte dører tar i gulvet, og de er av en slik karakter at det vil være påregnelig med oppretting før det eventuelt legges nytt gulv. Så ved en eventuell renovering av boligen så anbefales å vurdere oppretting.

Siden eventuelle tiltak vil være avhengig av personlige preferanser så er det kun gjort en forenklet kostnadsberegning.

Kostnadsestimat**20 000 - 100 000**

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Det er montert en kjøkkeninnredningen med profilerte fronter og det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, micro og platetopp.

Innredning fremstår i bruksmessig god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag. Det er registrert enkelte bruksmerker, men ingenting som vurderes å påvirke kjøkkenet funksjon i særlig grad.	

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er registrert manglende håndløper langs vegg i innvendige trapper.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Ja
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at rommet fremstår med behov for oppgradering. Rommet er slitt og toalettet fungerte ikke på befaringsdag. Det bemerkes også at det kun er naturlig ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgradering er påregnelig.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige vannledninger er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Det er til opplysning et krav at huseier skal oppbevare samsvarserklæring.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.

Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.19 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Varmepumpe er datomerket 2010.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Totalvurdering av varmesentral

TG-2

Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder. Det vil være større risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt i tiden som kommer.

Siden anlegget fungerer i dag anbefales ingen umiddelbare tiltak utover å følge anbefalt serviceintervall.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagpersonell og eventuelle tiltak vurderes deretter.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
2006	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at berederen har oppnådd en alder på 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering av varmtvannsbereder.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er ikke registrert symptomer som tilsier at ventilering av boligen ikke er tilfredsstillende.	
Det gjøres likevel oppmerksom på at endret bruk av boligen som hyppigere dusjing, matlaging og at det oppholder seg flere personer i boligen kan endre dette. Det må derfor påregnes jevnlig tilsyn.	

6.22 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3
Tilsgand Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er benyttet gulvskinne rundt dusjonen som hindrer at eventuelt lekkasjevann kan renne uhindret til sluk. Det anmerkes også at det er registrert motfall på gulvet. Dette medfører risiko for vannspredning og fuktskader ved lekkasje.	
Anbefalte tiltak overflater I påvente av oppgradering anbefales å undersøke tiltak for å begrense risikoen for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Kostnadsberegnet gjelder for oppgradering av rommet.	
Kostnadsestimat overflater	200 000 - 500 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert utettheter rundt rørgjennomføring i servantskap. Videre bemerkes at alderen på badet er ukjent og det er dermed vanskelig å vurdere gjenværende brukstid.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk I påvente av oppgradering så anbefales å benytte et tett dusjkabinett.	

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringdag.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-IU**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen.

Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.23 Jordkjeller

Beskrivelse

Det er etablert en jordkjeller under gulvet i bod ved entre.

Oppsummering**TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert fuktmerker på treverk. Det er ikke etablert ventilering av rommet og det er ikke lagt dampsperre (plastfolie) mot bakken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Siden det ikke er registrert vesentlige tegn til skader på befaringdag så anbefales kun jevnlig tilsyn for å fange opp en eventuell negativ utvikling på ett tidlig tidspunkt. Kontakt fagperson ved behov.

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Oljetank
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Lilleby	Oppdragsnr.	7260048
Adresse	Hindbergbakken 3		
Postnr.	7234	Sted	LER
Selgers navn	Siri Selbekk Lund		
Selgers navn	Trine Selbekk Øvstebø		
Selgers navn	Tore Lund		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn:

Tore Lund

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Navn på fullmektig:

Siri Selbekk Lund

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

|

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bodd der

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Initialer selger:
T Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
T Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Jeg har sett en sprekk nede i kjelleren. Det er merket i takstrapporten

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet kledning og bygd terrasse

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier, Tore Lund. Utdannet tømrer

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Tensio, det lokale eltilsyn

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Initialer selger:
T Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Bygd terrasse ca 2011

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

Initialer selger:

T Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

12.06.2026

Signert av

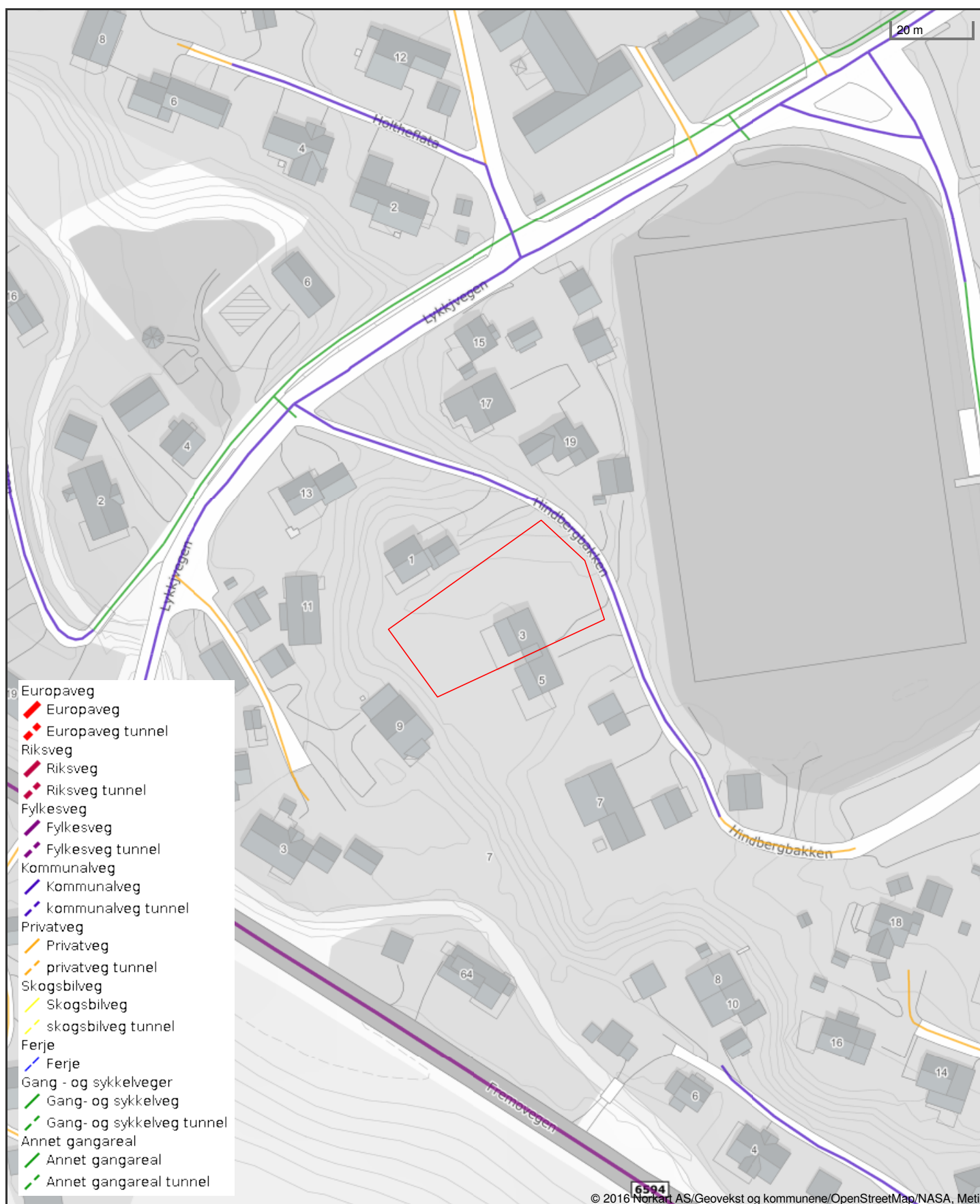
Trine Selbekk Øvstebø

Initialer selger:
T Ø

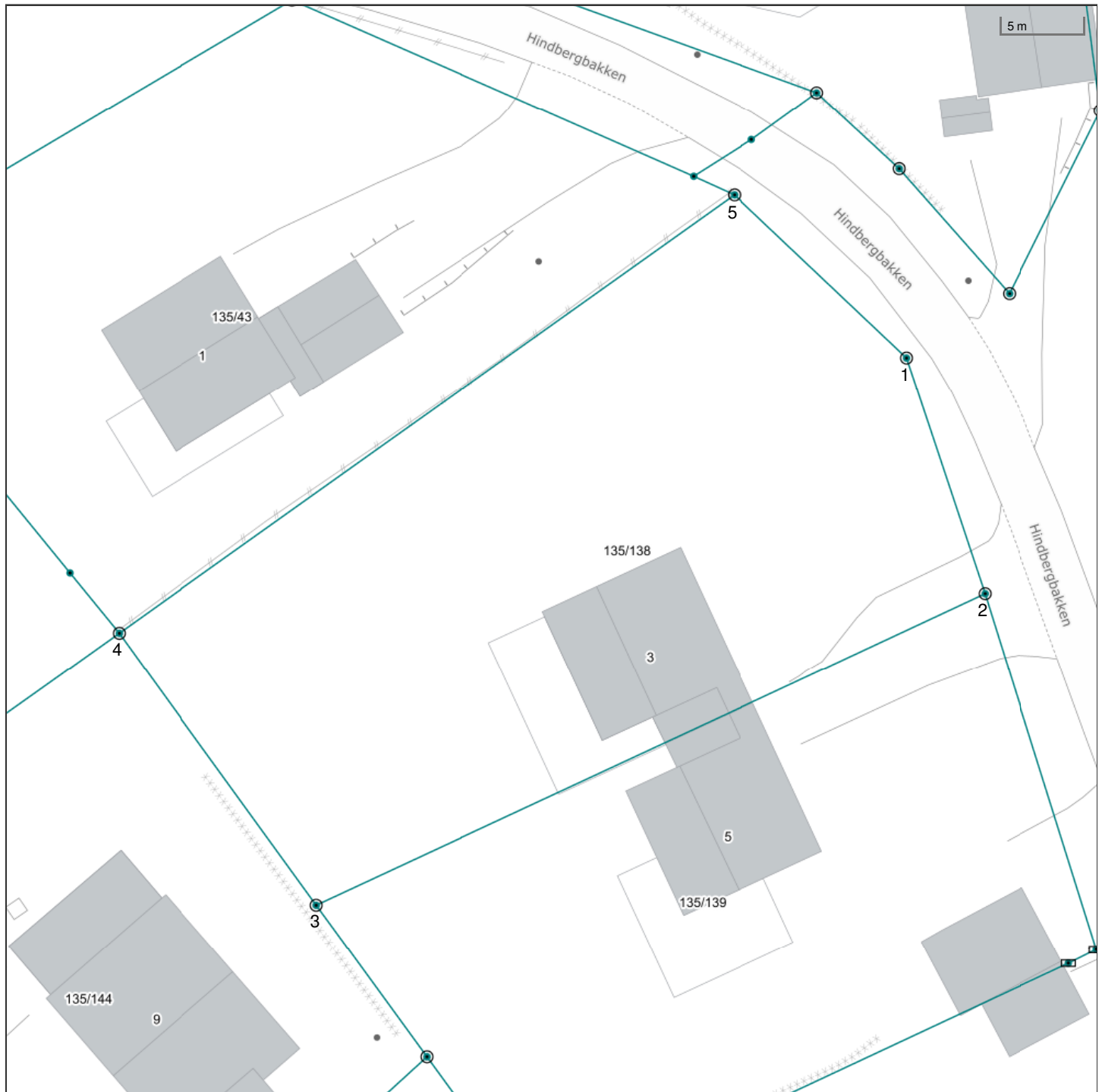
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Vegstatuskart for eiendom 5028 - 135/138//



Eiendomskart for eiendom 5028 - 135/138//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfastet	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering



Melhus kommune

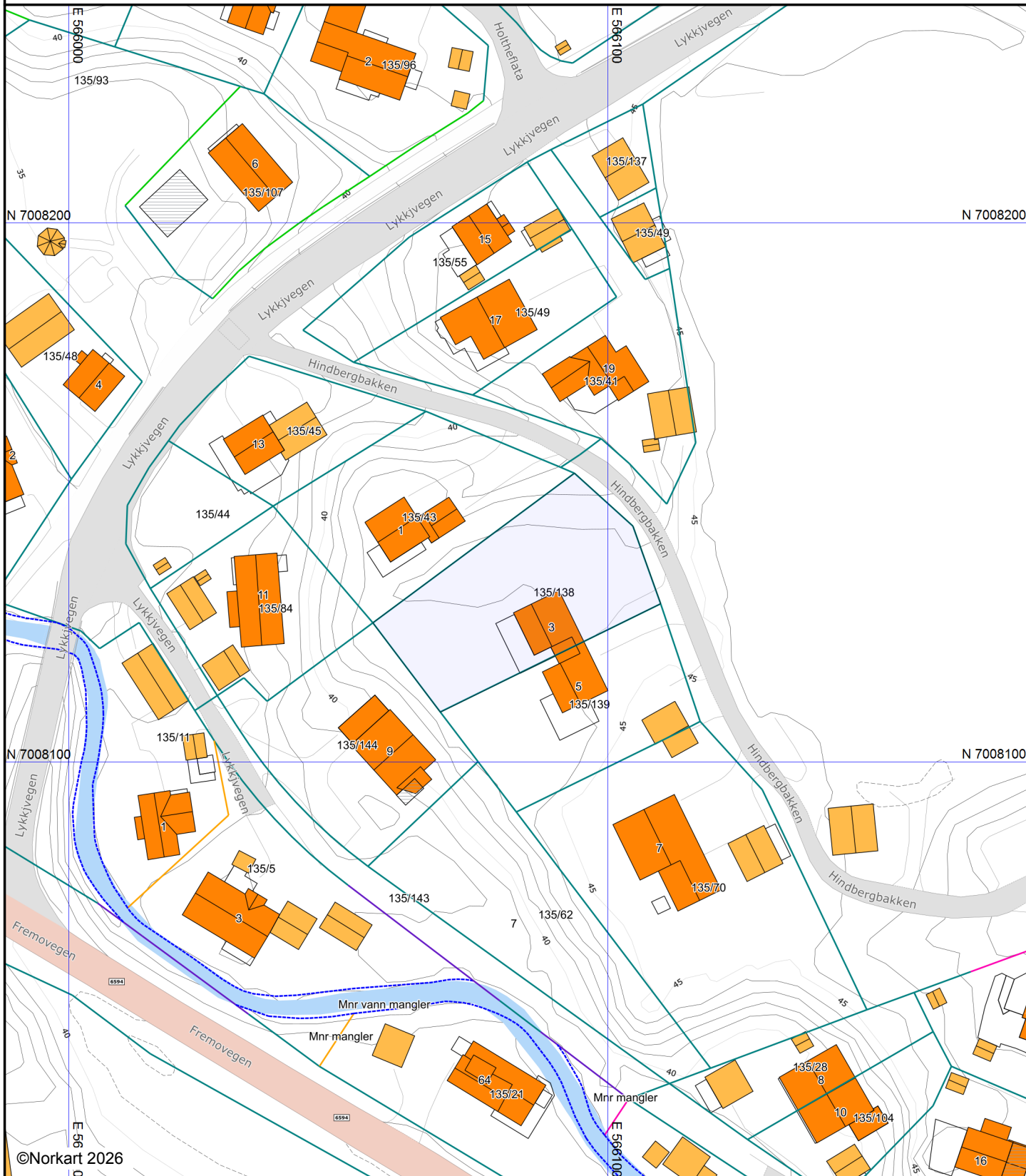
Grunnkart

Eiendom: 135/138
Adresse: Hindbergbakken 3
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm | Eiendomsgr. usikker nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Melhus kommune

Ledningskart

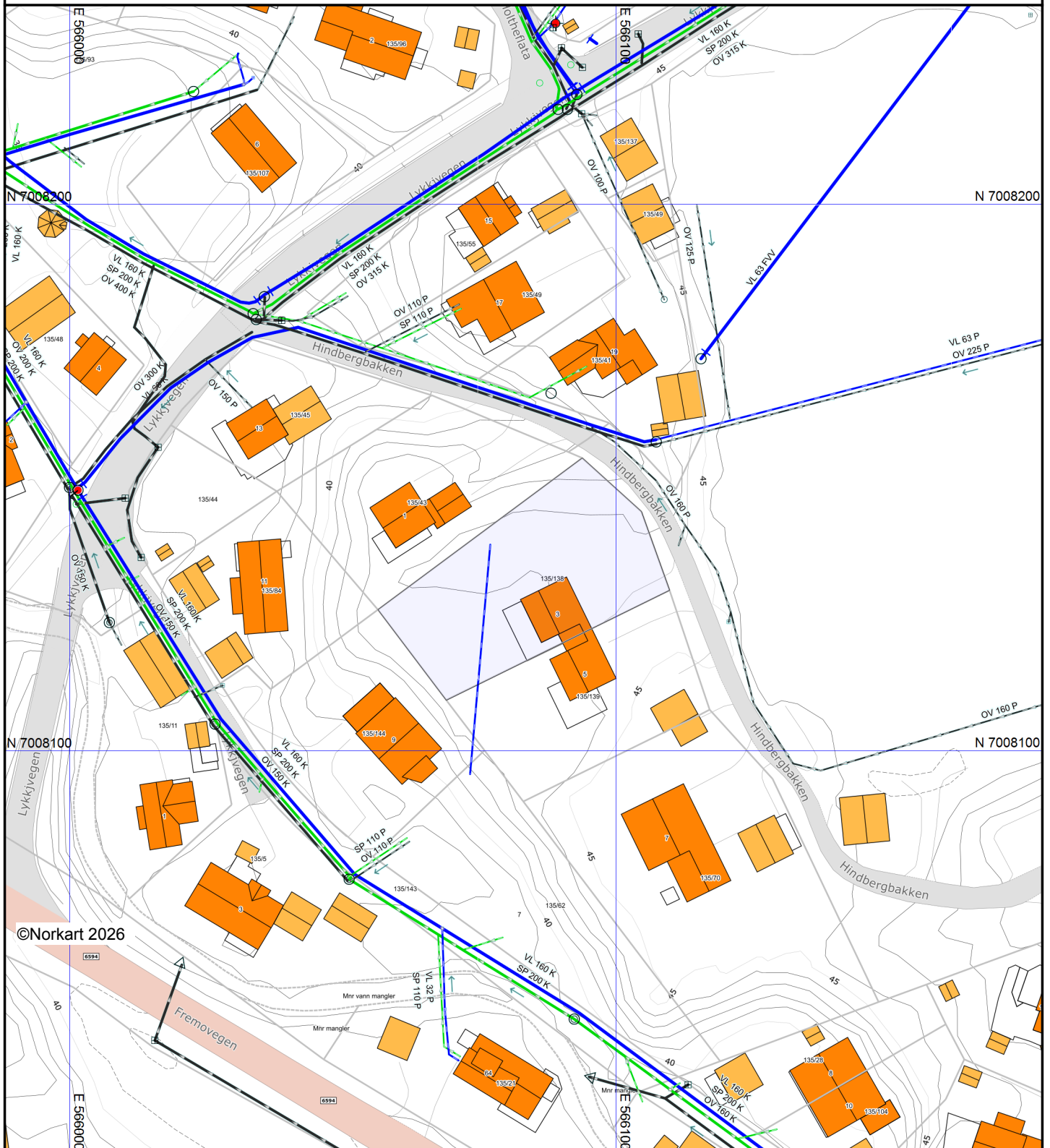
Eiendom: 135/138
Adresse: Hindbergbakken 3
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



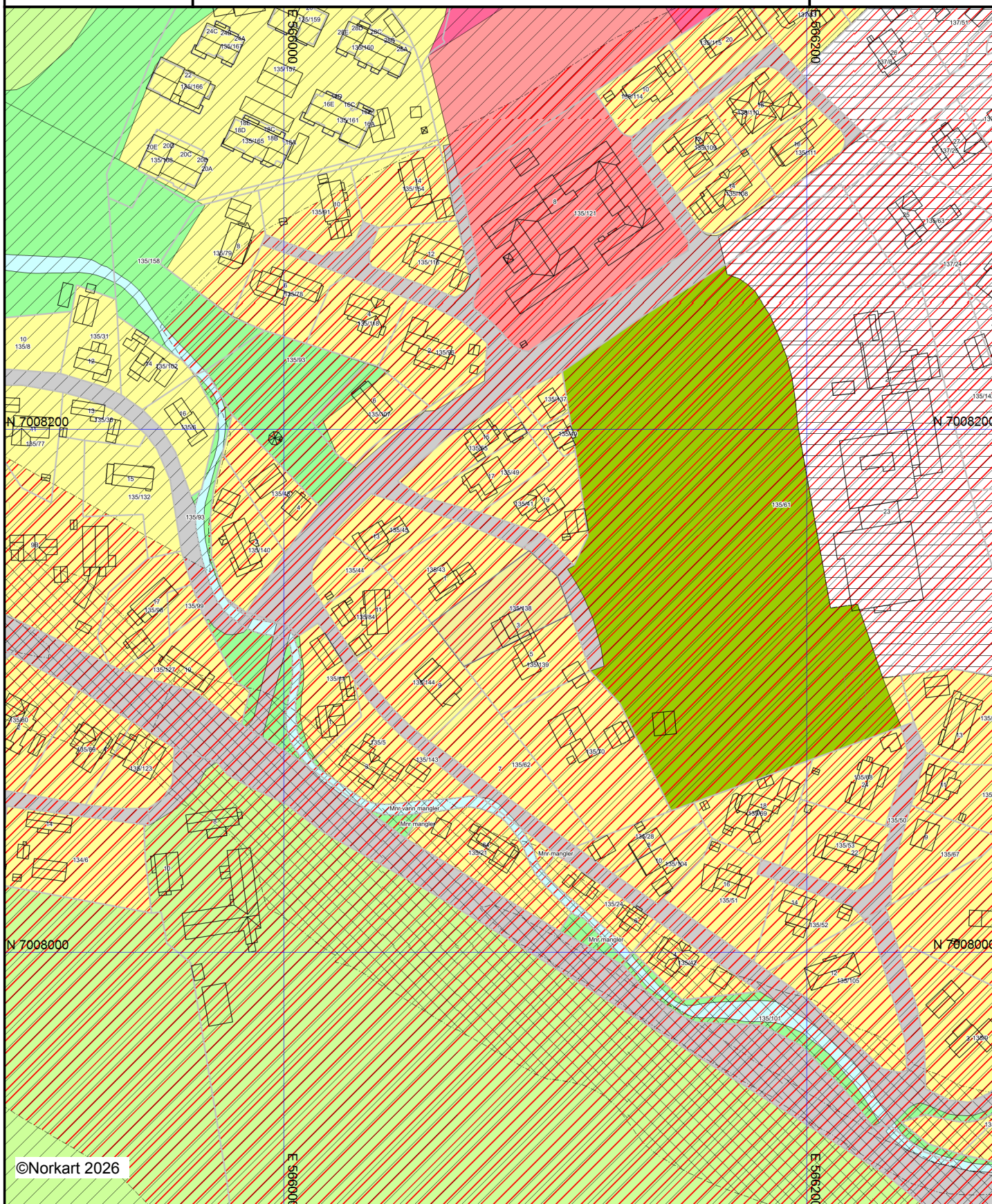
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 135/138
Adresse: Hindbergbakken 3
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål



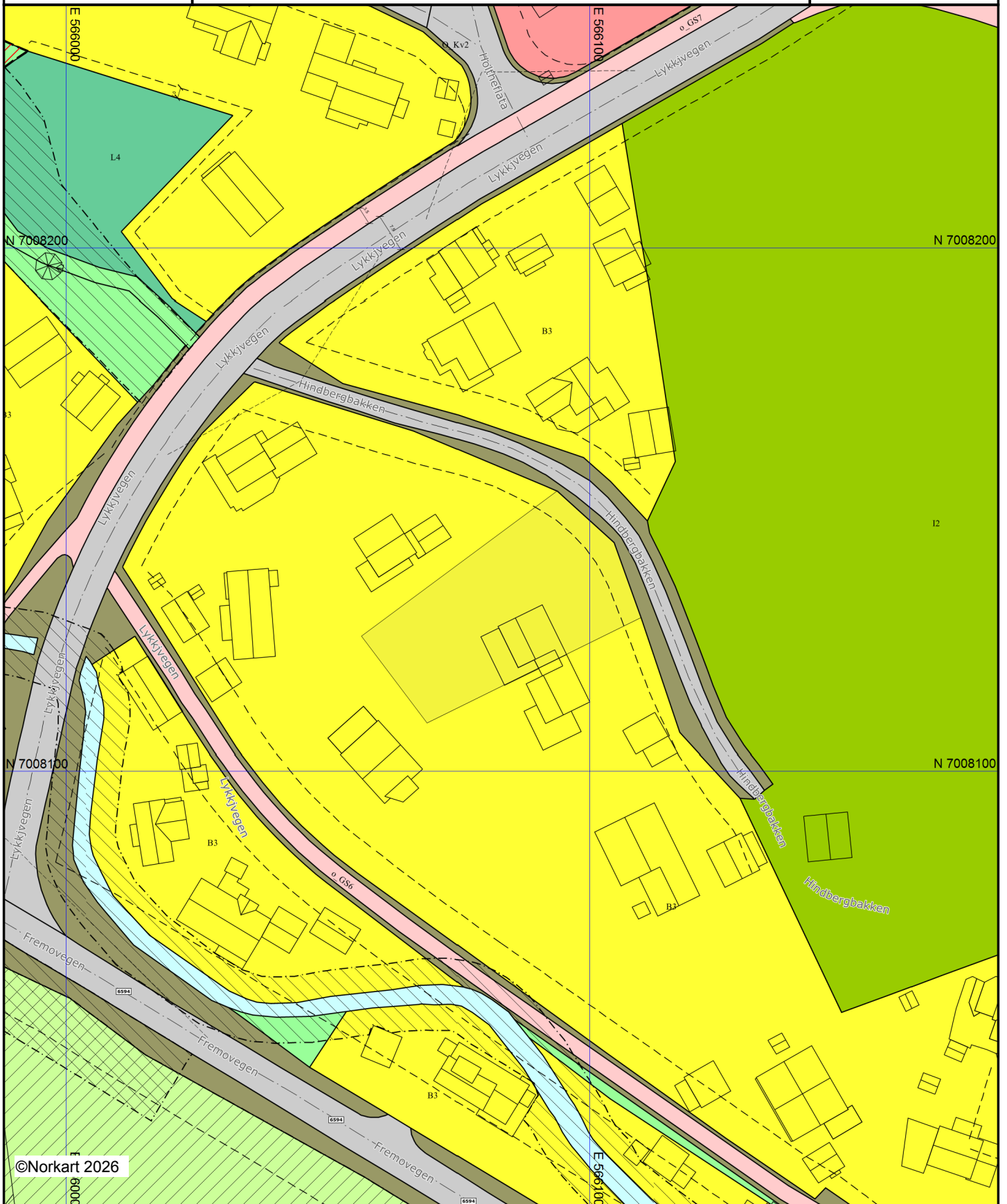
Melhus kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 135/138
Adresse: Hindbergbakken 3
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

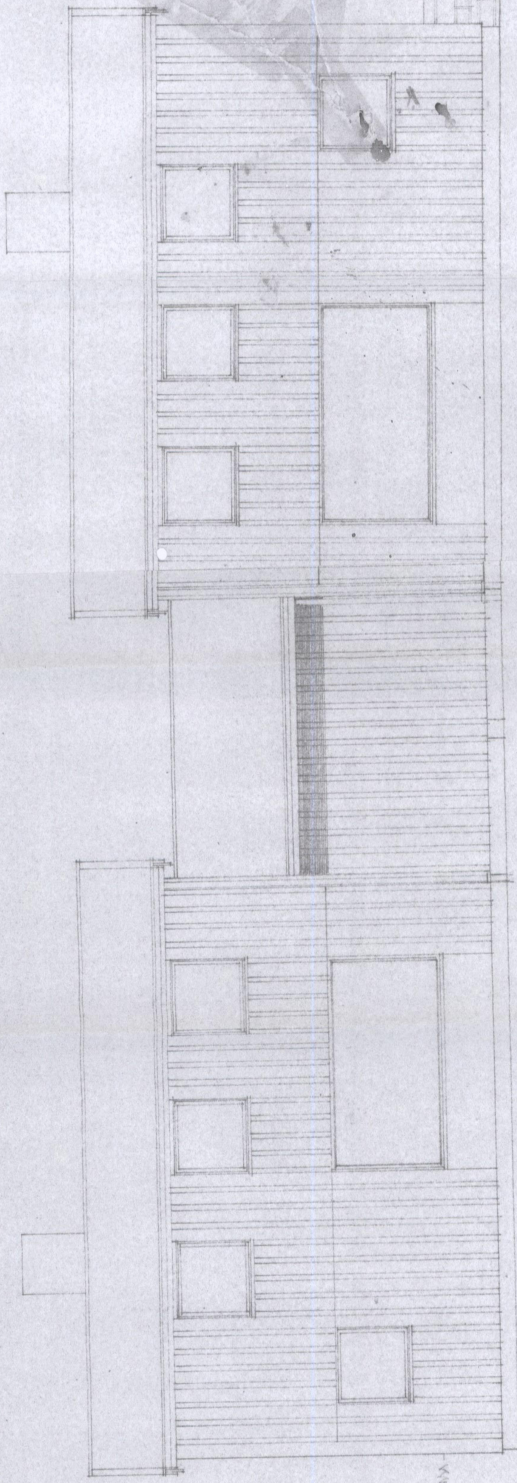
Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Boligbebyggelse
	Tjenesteyting
	Idrett
	Lekeplass
	Veg
	Gang/sykkelvei
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivanlegg
	Parkering
	Grønnstruktur
	Turveg
	Frømråde
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandso
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
	Angitthensynsone - Hensyn landskap

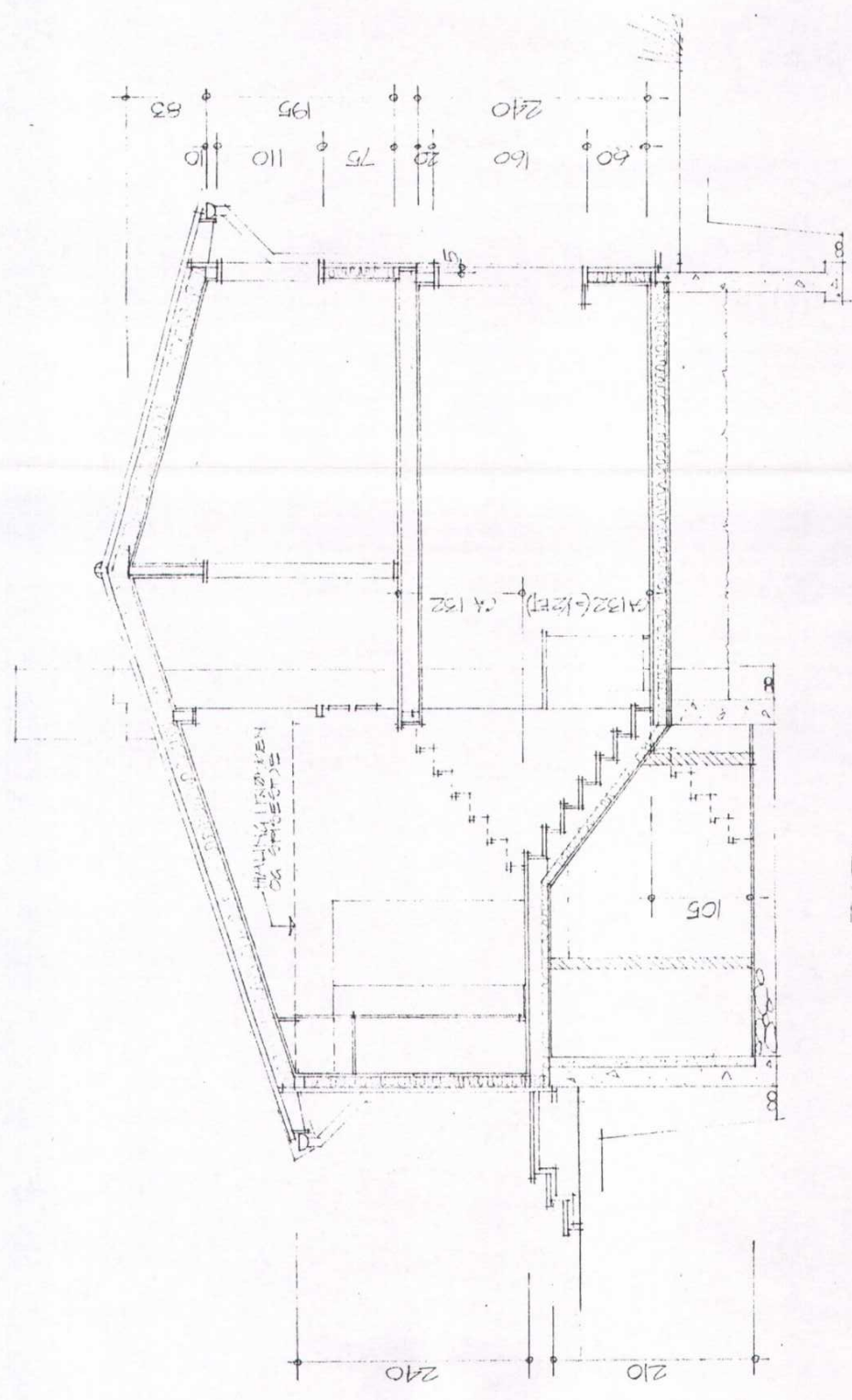
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde

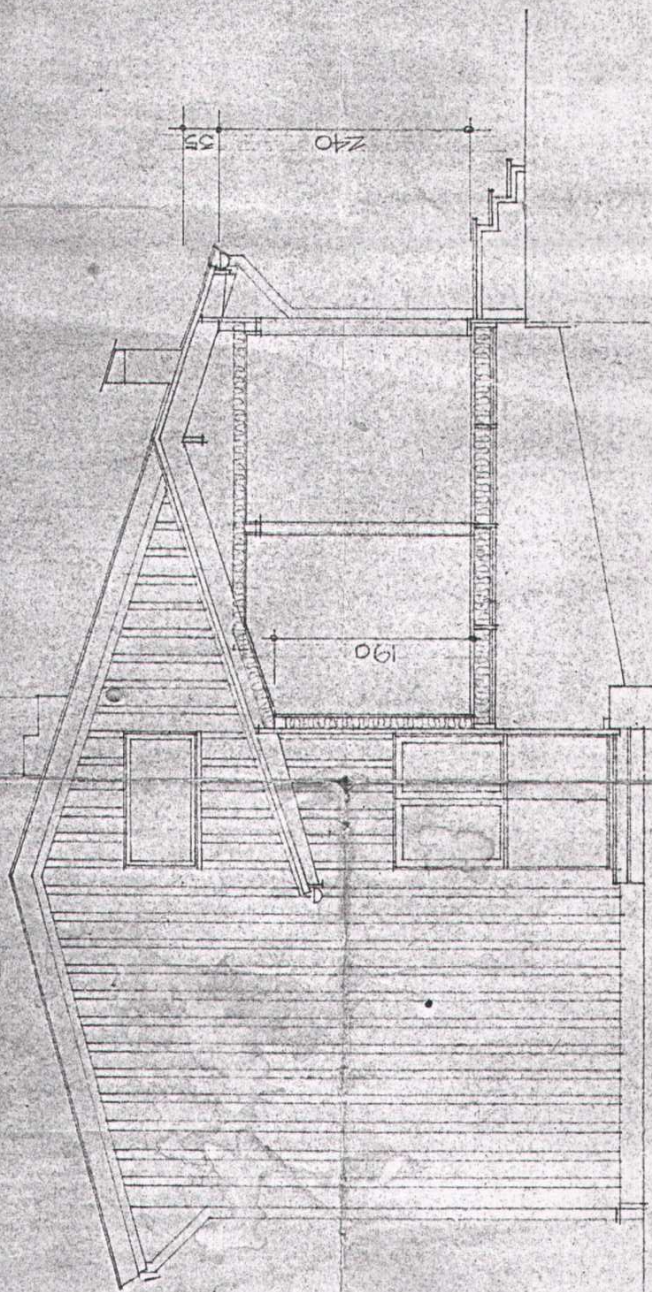


PLA KOMMUNE
LEDERBOLGER
FASADE VEST
MÅL 1850
B-5
TEGNED. NOV. - 82
KVILHAUG & SVARE
KONTROLL
10 1064

FLR KOMMUNE
LEBESOLDIGER
SNITT A-A
1/11 1850
B-3
TRONHEIM AUG-62
KYLLBORG & SVANE
511-62
K. 100



SNITT A-A

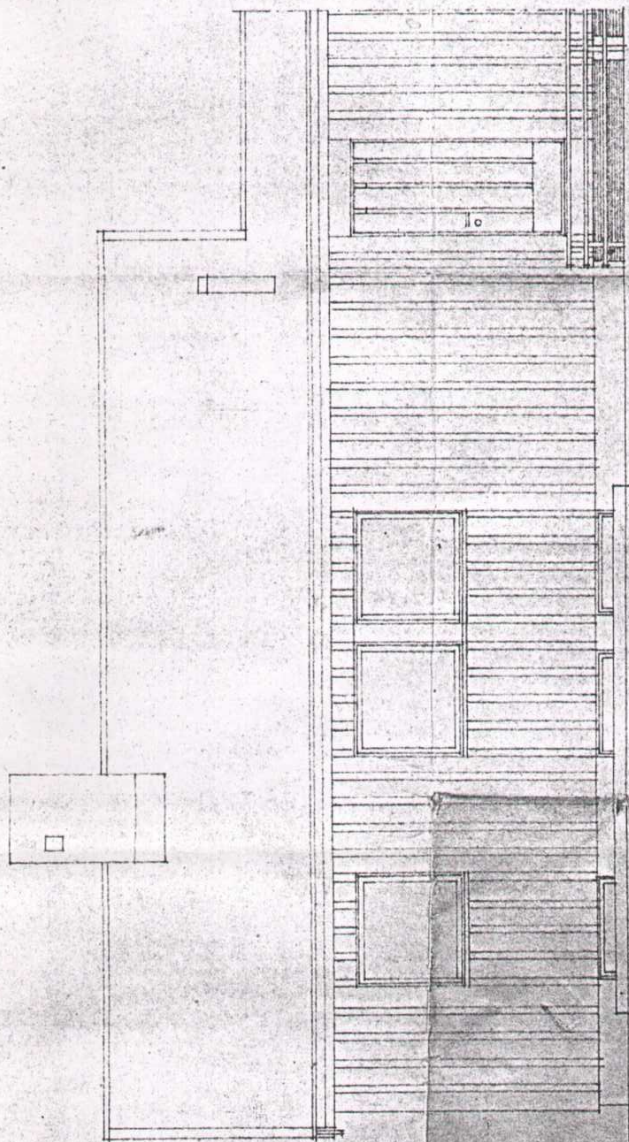


SNITT B-B

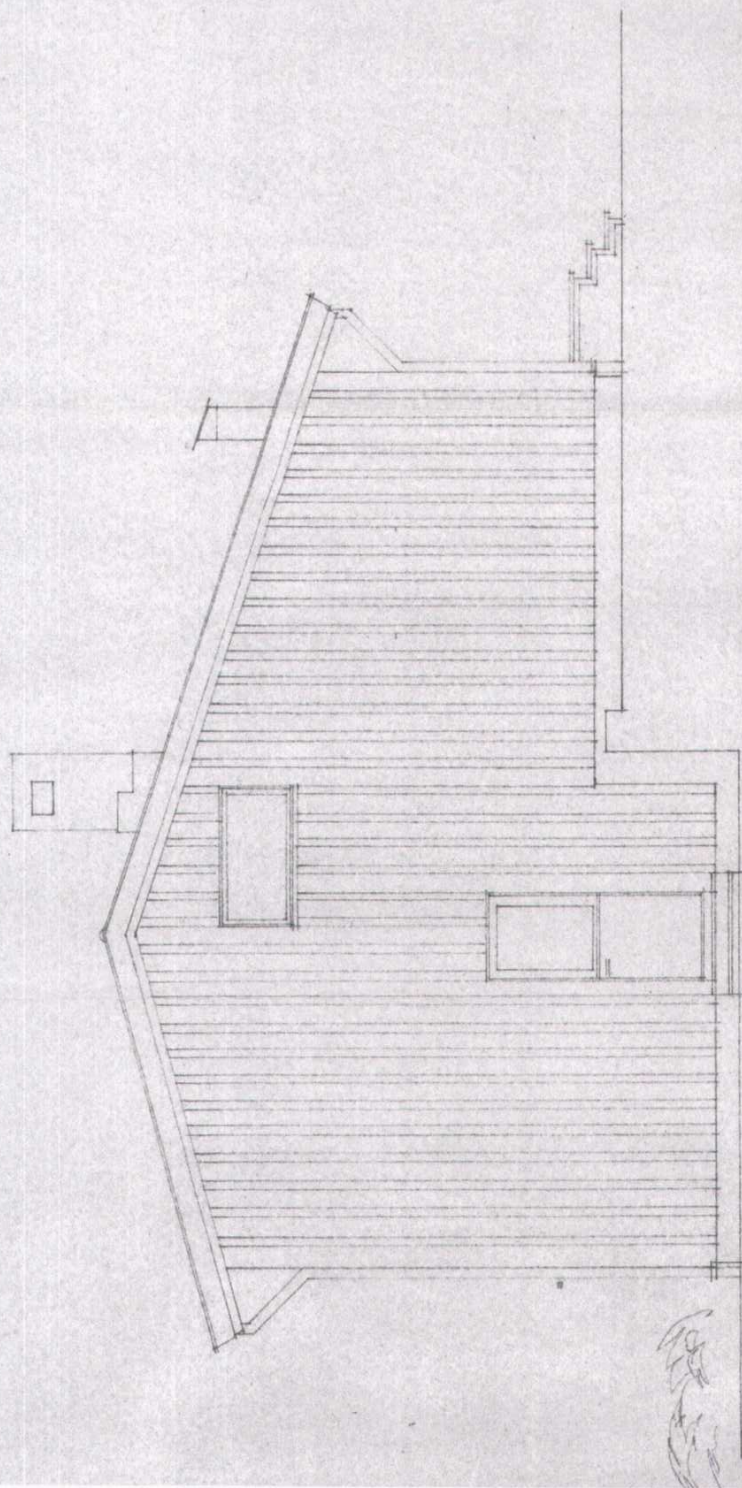
FLÅ KOMMUNE
LÆRBOLIGER
FASADE ØST
SNITT B-B
ÅR 1:50
B-4
TEGNET: NOV. - 62
KVILHAUG & SVARE
ARKITEKTER M.A.S.

SIF-62
KODE:

[Handwritten signature]

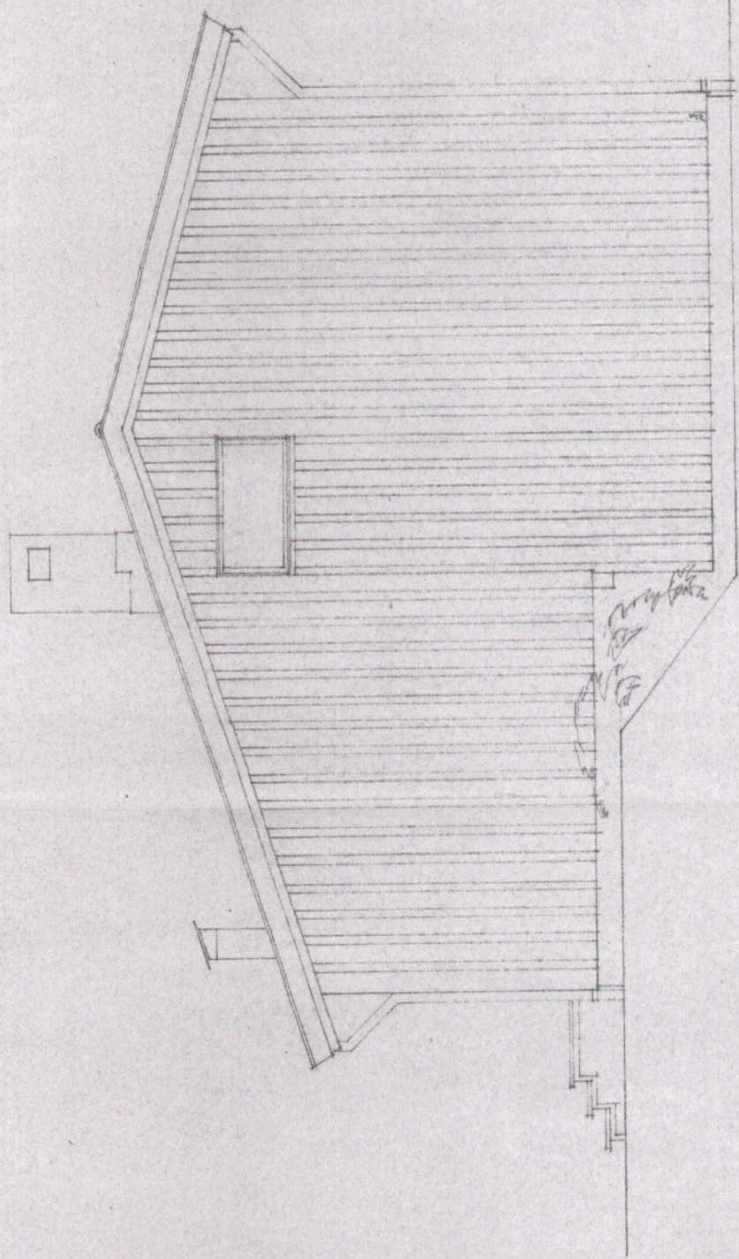


100 100



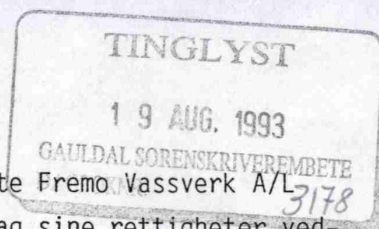
NOT SØR

FLÅ KOMMUNE	15.11.62
LÆREBOLIGER	DOOR:
HÅDER NORD-SØR	
MÅ 1850	
B-6	
TEDNØY, NOV. - 62	
KVILHAUG & SVARE	
ARKITEKTER M.N.A.L.	



— NOT NORD

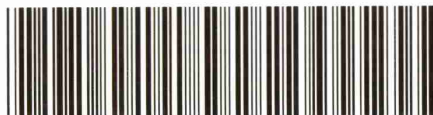
ERKLÆRING



Underskriverne av denne erklæring gir med dette rett til å tre inn i tidligere Flå/Horg Vasslag sine rettigheter vedrørende hovedledningsnett for vannforskyning over sine respektive eiendommer. Dette gjelder retten til å ha liggende eksisterende hovedledningsnett m/tilhørende installasjoner, samt vedlikehold/nyanlegg av disse i den grad slikt er nødvendig for nåværende og framtidig vannforskyning i Fremo Vassverk A/L sitt forskyningsområde. Fremo Vassverk A/L forplikter seg i den sammenheng til å ta kostnadene ved istandsetting av anleggsområdene ved en eventuell slik anleggs- og vedlikeholdsvirksomhet. (Gjelder også for eventuell avlingsskade derav.) Denne erklæring skal tinglyses på de berørte eiendommer. Tinglysingsomkostningene skal bæres av Fremo Vassverk A/L.

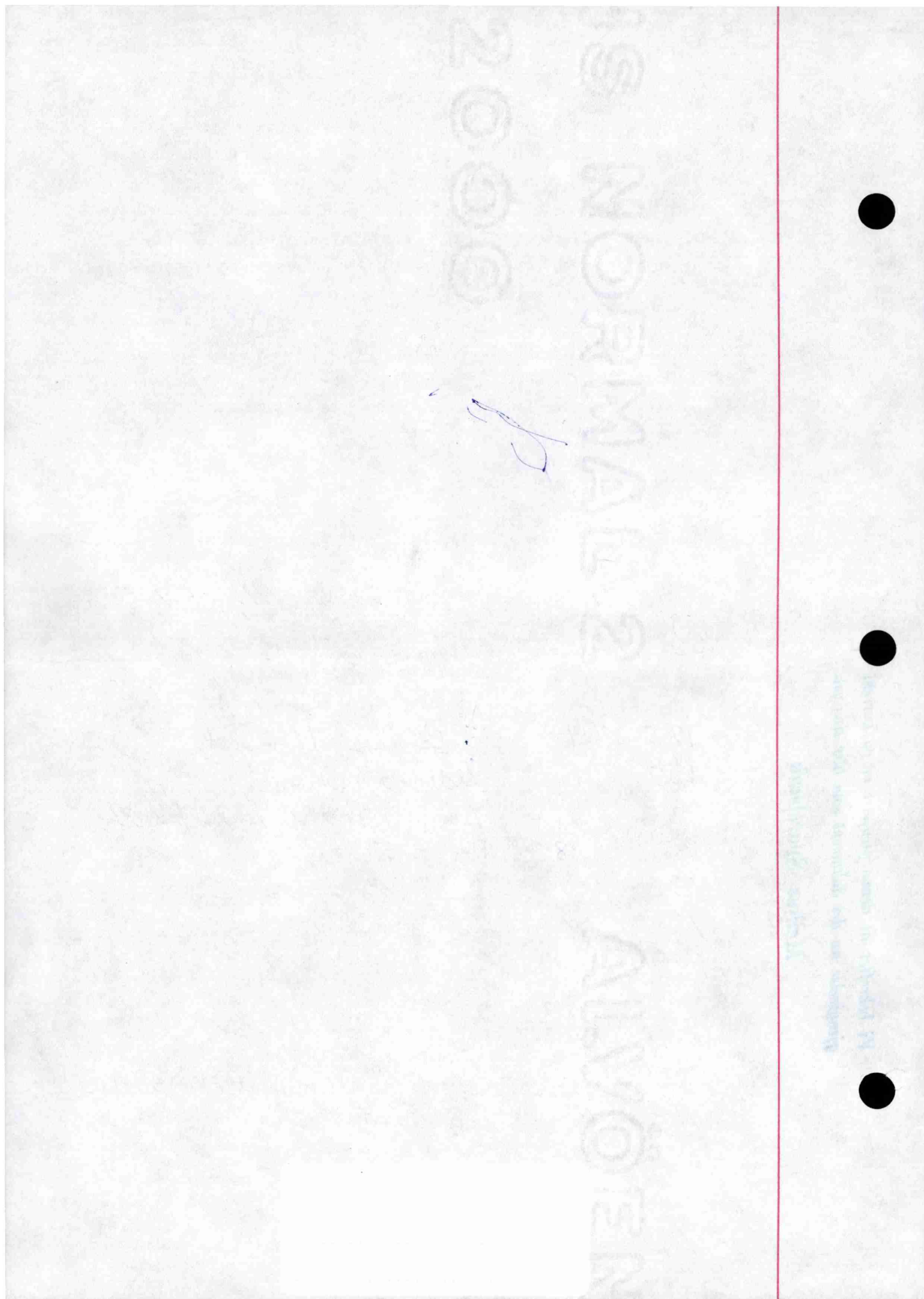
Ler 9./8.1993.

Gnr.	Bnr.	Fnr.	
133	1		Jens M. ... ✓
132	2-6-8		Divind Fagerli ✓
132	2-6-8		Berit Fagerli ✓
134	1		Ola Teragen ✓
135	1		Per Ivar Mosand ✓
135	1		Eldbjørg Mosand ✓
135	139		Bernt J. Holthe * Kirsten J. Holthe ✓
135	138		Rolf Tore Lund ✓
135	41		Sinar Halbrukken ✓
135	63		Nils Losen ✓
135	5		Per Tore Harethe ✓
135	21		Arne Langer ✓
134	5		Ole Petter Saltvik ✓
134	5		Maarit Mørre * Berit Eklo Saltvik ✓
188	6		Ola Hemmet Hovik ✓
"	"	"	"
"	"	"	"
"	"	"	"
"	"	"	"


Doknr: 3178 Tinglyst: 19.08.1993 Emb. 065
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vi bekrefter at denne gjenspart er en korrekt
gjengivelse av det dokument som blir tinglyst.

M. H. Spigrebank



Hindbergbakken 3

Nabolaget Flå/Ler - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Flå skole	3 min	🚶
Linje 5004	0.3 km	
Ler stasjon	12 min	🚶
Linje R60, R70	1.1 km	
Trondheim Værnes	48 min	🚗

Skoler

Flå skole (1-7 kl.)	4 min	🚶
129 elever, 8 klasser	0.3 km	
Øya ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚗
66 elever, 7 klasser	5.8 km	
Lundamo ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚗
214 elever, 10 klasser	6.3 km	
Øya videregående skole	7 min	🚗
160 elever	5.7 km	
Melhus videregående skole	14 min	🚗
560 elever	12.8 km	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

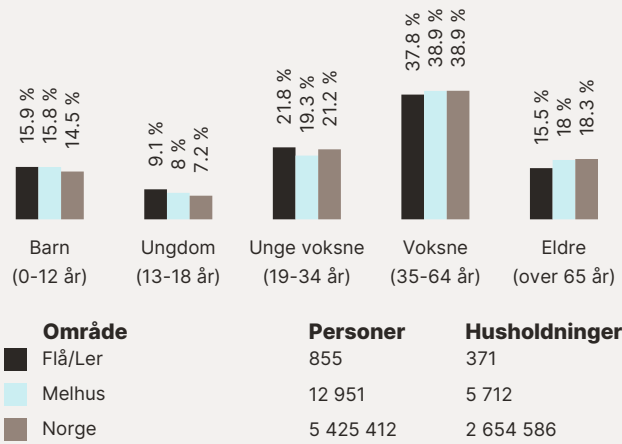


Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100



Naboskapet
Godt vennskap 81/100

Aldersfordeling



Barnehager

Flå barnehage avd. Lykkjvegen (1-2 ...)	3 min	🚶
12 barn	0.2 km	

Dagligvare

Coop Prix Ler	9 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.9 km	
Coop Prix Kvål	6 min	🚗

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Gateparkering

Lett 90/100

Sport

- 

Flå skole

Aktivitetshall, ballspill, fotball

1 min 

0.1 km
- 

Fremo fotballbane - grus

Fotball

5 min 

4.3 km
- 

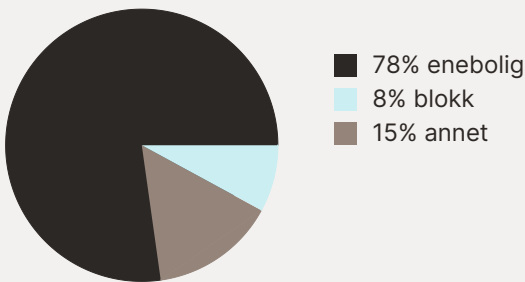
Impuls Treningssenter Melhus

11 min 
- 

3T-Melhus

11 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

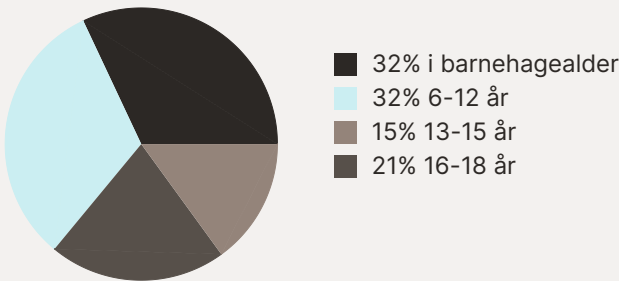
Melhus Kjøpesenter

12 min 
- 

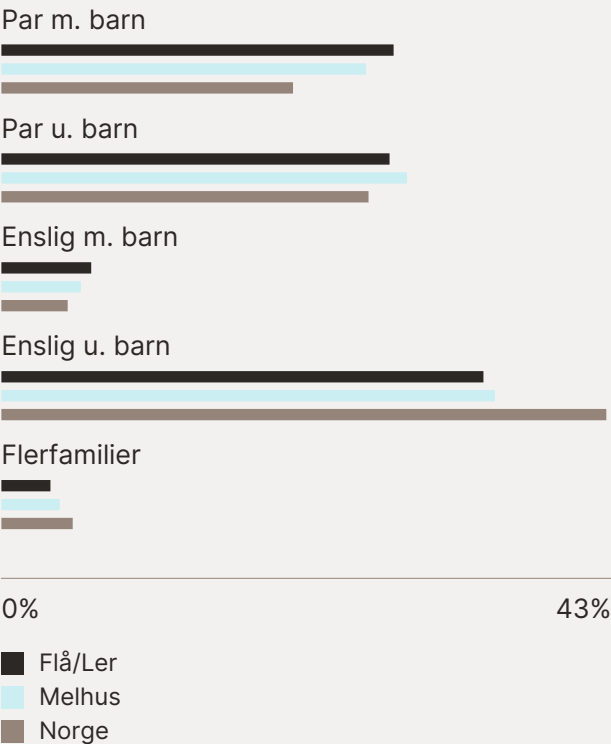
Apotek 1 Melhus

11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

