

Velkommen til

Leikvegen 11, 7550 Hommelvik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Leikvegen 11
7550 Hommelvik

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 290 000,-
Omkostninger	kr	133 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 423 340,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	5 423 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1980
BRA/BRA-i	192 / 192 m²
Soverom	4

Energimerke G

Eiendomsmegler 1 ved Andreas Herjuan presenterer: Leikvegen 11, en attraktiv og innbydende enebolig med fenomenal fjordutsikt.

Denne attraktive boligen har en rekke egenskaper verdt å fremheve:
- Meget attraktiv beliggenhet med fantastiske utsikts- og solforhold.
- Romslig og innbydende stue på 37,5 kvm.
- 3 soverom av gode størrelser i hoveddel.
- Peis.
- Stor platting på fremsiden av boligen på 46 kvm.
- Underetasjen består av to separate leiligheter, hvorav én ikke er godkjent av kommunen.
- Leieinntekter.
- Stor gårdsplass med mange oppstillingsplasser.

Velkommen til en hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Andreas Herjuan
Salgsleder/ Eiendomsmegler

+47 954 75 171
andreas.herjuan@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Leikvegen 11, 7550 Hommelvik

Registerbetegnelse
Gnr. 48, Bnr. 287, Malvik kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 290 000,-
Omkostninger	kr	133 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 423 340,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	5 423 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 438 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 132 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-

Sum omkostninger kr 133 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 28 408,- pr. år 2025 (Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.)
Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann: årlig abonnement kr. 11.945,-.
- Avløp: årlig abonnement kr. 9.271,-
- Feiing: kr. 260,-
- Eiendomsskatt: kr. 6.932,-

Kommunale avgifter tilknyttet bi-leiligheten:
- Vann: kr. 7.472,-
- Avløp: kr. 5.544,-

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 8 755,- pr. 2025

Areal
BRA - i: 192 m²
BRA totalt: 192 m²
TBA: 55 m²

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

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Oppstillingsplass på egen tomt.
Det er gitt tillatelse den 18.06.2004 om å bygge garasje på eiendommen 48/287. Tillatelsen har gått ut på dato da en igangsettingstillatelse gjelder for 3 år av gangen og tiltaket må ha påbegynt før 3 år er gått. Dersom ny eier ønsker å søke om å bygge garasje kreves det ny søknadsprosess til Malvik Kommune og vil være kjøpers ansvar og risiko ved evnt å få dette godkjent på nytt.

Tomt
Tomtestørrelse er 747 m² på eiet tomt.
Pent opparbeidet tomt med stor gårdsplass.

Byggeår
1980 ifølge takstmann.

Innhold
Primærrom:
1. etasje: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, entre, gang.
Sokkel: 2 kjøkken, 2 stuer, 2 soverom, 3 ganger, 2 bad.

Standard
1. etasje:
Stue: Laminat på gulv, strietapet og malt overflate på vegger. Takess i himling. Vedovn og gulvvarme.

Kjøkken: Laminat på gulv, flis på vegg over benkeplate. Takess og luke til kaldloft i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn, mikroovn og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utgang til balkong og skyvedørsgarderobe.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, dusjkabinett, servant, servantskap og veggmontert wc.

Vaskerom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og naturlig avtrekk.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Gang: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Sokkel:
Kjøkken 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Innredning med bereder, opplegg for vaskemaskin og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn, platetopp, kjøl/fryseskap og stoppekran.

Stue 1: Laminat på gulv, og panelplater og malt overflate på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Soverom 1: Laminat på gulv, og tapet og malt overflate på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Sikringsskap.

Gang 1: Flis på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Bad 1: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servant, servantskap, wc og innfellbare dusjdører.

Stue 2: Laminat på gulv, og brystpanel og strietapet på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Soverom 2: Laminat på gulv og strietapet på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

Gang 2: Laminat på gulv, malt overflate og pusset overflate på vegger. Takess i himling. Bereder, sotluke og sikringsskap.

Gang 3: Flis på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Bad 2: Flis på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og dusjkabinett.

Kjøkken 2: Laminat på gulv, malt overflate og malt panel på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp og stekovn.

Beliggenhet
Leikvegen 11 har en fantastisk beliggenhet som sørger for en fenomenal fjordutsikt.

Boligen har en svært barnevennlig plassering i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Grendelaget har en stor felles lekeplass for beboerne og et grendehus som kan leies for større arrangement.

Med kun 10 minutter til Trondheim Lufthavn Værnes samt 20 minutter til Trondheim sentrum, er dette en god beliggenhet med nærhet til "alt". Området er betydelig utbygget de senere år med bl.a. Malviksenteret, som kan by på alt fra vinmonopol til apotek. Sveberghallen, Sveberg skole og Sveberg barnehage ligger alle innen gangavstand fra boligen.

Her har man flere turmuligheter i nærområdet, både sommer og vinter. Populære turområder som Gjervskogen, Stavsjøen og Midtsandtangen friluftsområde er perfekt for deg som liker aktivitet.

Hommelvik har et godt skole- og barnehagetilbud med blant annet 3 barnehager, barne- og ungdomsskole.

Fra sentrum er det hyppige bussavganger mot både Stjørdal og Trondheim, samt togstasjon med avgang i begge retninger.

Ca 20 minutter til Trondheim og 10 minutter til Stjørdal.

Adkomst
Kjør Malvikvegen (gamle E-6) mot Hommelvik. Du passerer Hommelvik sentrum og tar til venstre skiltet Grønberg. Følg veien opp Dalabakkan. Etter ca. 300 meter ta til høyre inn på Leikvegen. Følg nummereringen til eiendommen kommer på venstre side.

Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 visningsskilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Enebolig med utleie er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket har valmtak og tilbygg med saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utsendt ferdigattest den 12.10.1978, tiltaket det er gitt ferdigattest på er enebolig med sokkelleilighet.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring.

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

Adgang til utleie
Det er to utleie-enehter i boligen:

Utleiedel 1 i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

Utleiedel nummer 2 i boligen er ikke godkjent av kommunen.
Det gis ingen garanti for at slik godkjennelse vil bli gitt og ulovligheten er kjøpers ansvar og risiko.

Det gjøres særlig oppmerksom på at boligen i henhold til gjeldende regelverk er å betrakte som en "flermannsbolig", skattemessig sett. All utleie av deler av flermannsbolig er skattepliktig inntekt. Gevinst ved ev. salg av flermannsbolig er etter gjeldende regelverk delvis skattepliktig dersom leieverdien av den delen man bebor selv utgjør mindre enn halvparten av samlede leieinntekter for eiendommen. Kontakt skattekontoret for nærmere informasjon om skatt ved salg og utleie av flermannsbolig.

Utleiedel 1 i boligen er godkjent av kommunen for utleie/ beboelse.

Deler av boligens areal i kjeller/sokkel/loft har vært/er utleid og fremstår som en egen enhet. Etableringen av en egen enhet er ikke godkjent av kommunen, og deler av arealet er ikke godkjent for beboelse. Bod er omgjort til soverom og klær/vask er omgjort til kjøkken. Hall med trapp er omgjort til stue, og tilfredsstiller ikke dagens krav til lysflate. Etablering av en selvstendig boenhet, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige tiltak.Det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egen boenhet vil bli godkjent, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess, og det er heller ikke sikkert at tiltakene vil bli godkjent av kommunen. Fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie. Konfr. megler.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.nrpa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 374 568,- for 2023
Sekundærverdi kr 5 498 270,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Aleksander Andreassen og Kristina Mathisen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4942
Dato: 13.10.1978
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND.
Med flere bestemmelser
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Siste utførte feier tilsyn utført den 28.11.2022.
Siste utførte feiing utført den 16.09.2013.

Det foreligger pålegg vedrørende pipe. Brennbart materiale for nære sotluke-gulv og Takstige ma skiftes. Kjøper overtar ansvar, risiko og evnt konsekvenser knyttet til dette. KFr oppdragsansvarlig.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
- Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny flis over gammel flis.

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny flis, byttet baderomsinnredning og nytt dusjkabinett på bad i øvre etasje.

- Oppdaget litt vann/fukt rundt pipe igjennom tak. Også noe fuktdannelse innvendig karm på enkelte vinduer som følge av kondens.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

- 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
Fukt/kondens på noen vinduer.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
- Drenering på siden der garasje var tiltenkt bygd er ikke intakt og det kan på våte dager trenge inn fukt i veggen på den siden.
Noe fukt i vegg mot der garasje var tiltenkt pga. ikke fungerende drenering.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Forbud mot fyring pga. manglende tak-stige og for kort avstand til parkett fra sotluke i underetasjen.

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Argon Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye kurser og koblet varmekabler, lys og stikkontakter i forbindelse med etablering av nytt inngangsparti oppe og ny utleie nede.

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
- Utbygg med egen inngang i øvre etasje. Opplyst av kommunene å ikke være søknadspliktig på grunn av at påbygget var under 15kvm.
Det er også bygd en markliggende terrasse på øvre side av huset.

- Det er to utleiedeler i sokkelen på huset. Den ene er fra før vi kjøpte huset og er opplyst å oppfylle kravene til utleie. Den andre er etablert i ettertid og deler blant annet sikringsskap med bo-delen i øvre etasje og oppfyller trolig ikke kravene for utleie.

GENERELT
- Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Tronsaune VVS
Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp til vann på nytt vaskerom og utleiedel.

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Beskrivelse av arbeidet: Etablering av nytt vaskerom og ny utleiedel.

- På kombiovnen på kjøkken i øvre etasje er mikrobølge funksjonen defekt.

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

LOVLIGHET:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse.Ved kontroll av tegninger datert 10.11.1978 er det påvist flere
endringer fra opprinnelig planløsning.
1. etasje: Intern trapp er fjernet og det er etablert etvaskerom.
Underetasje: I opprinnelig utleiedel er en delingsvegg fjernetslik at bod nå er en del av gang.
I den delen som opprinnelig tilhørte 1. etasje er det fjernet intern trapp og laget stue, vaskerom og rom for klær(bod) er i dag kjøkken/vask. Matrom fra byggeår er i dag en del av kjøkkenet.
Bod er i dag innredet som soverom. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
Av fasadeendring er det etablert et tilbygg med saltak. Dette er ikke inntegnet i kart eller byggesøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 55 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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

Følgende tinglyste heftelser eller rettigheter medfølger fra hovedbølet.
Servitutter:
1978/4942-1/66 13.10.1978 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 5031 GNR: 48 BNR: 175
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT
AVSTAND.

Tilstandsrapport/takst
Utført 02-04-2025 av Anders Tannvik i Takst-Forum Trøndelag AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3). TG3: TG2:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK (TG-3):
- Taktekking.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er avvik:
Det er fra kaldloft påvist muggsoppdannelse og lekkasjer.
Det er også registrert plastikk på oversiden av undertaket.
Enkelte steder er undertak skadet.
Ved inspeksjon av kaldloft er det påvist skader i undertaket samt muggdannelser. Ved møne er det registrert plast på oversiden av undertaket. Ved pipe er det på befaringsdag påvist aktiv lekkasje.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Med bakgrunn i registrerte forhold må undertak og yttertak skiftes.Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000
- Nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:
Det registreres at takrenner flere steder har bulker / skader.
Tetting/ beslag rundt pipe og luftehatt er utett da det ble påvist aktiv lekkasje på kaldloft med høy fuktighet rundt utsatte områder.
Det er ikke etablert takstige som er et krav for sikker adkomst til feier.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må etableres godkjent fastmontert takstige til pipe.
Beslag, renner og nedløp bør skiftes for å hindre ytterligere skader. Utskiftning av disse bør tas sammen med oppgradering av taktekking og undertak.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Takkonstruksjon og loft.
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er avvik:
Ved inspeksjon av kaldloft er det påvist aktiv lekkasje rundt pipe.
Det registreres ved pipe og takgjennomføringer høye fuktverdier i undertak samt treverk.
Det er påvist muggsopp på undertak.
Ventilering av kaldloft er begrenset og kun over balkong.
Det var på befaringsdag mye lagret innbo slik at kontrollen er begrenset samt at det ikke var etablert gangbart gulv.
Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Tiltak:
Det må etableres bedre ventilering av takkonstruksjonen samt ytterligere undersøkelser. Det er ikke påvist dampsperre mot oppvarmede rom grunnet
isolasjon og lagring av innbo.
Utbedring av lekkasje må sees i sammenheng med taktekking og beslag.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Balkonger og terrasser.
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Rekkverk må utbedres og etableres forskriftsmessig med en høyde på 100cm.
Kostnadsestimat: Under 10 000

- Pipe og ildsted.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Det er avvik:
Det er på befaringsdag opplyst om at det foreligger fyringsforbud på pipe.
Sotluke i underetasje er fort nært brennbart materiale.
I 1. etasje er det etablert ildsted, men ikke plate under ildstedet.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
En ytterligere undersøkelse fra det lokale brann og feiervesen må gjennomføres før pipa tas i bruk.
Det kan ikke utelukkes at det må foretas tiltak.
Kostnadsestimat er gitt for å etablere ubrennbar plate under sotluke og ildsted.
Kostnadsestimat: Under 10 000

- Fuktsikring og drenering.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
Drenering ligger under bakkenivå flere steder.
Alderen på drenering er høy og restlevetiden er usikker.
Mot nord er utvendig fuktsikring skadet og har mistet sin funksjon.
Det opplyses av selger i egenerklæring om at det vil ved perioder med mye regn kunne føre til fuktinntregning i utleiedel mot nord.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Redrenering av boligen må påregnes og tettesjikt må avsluttes over terreng med topplist.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Terrengforhold.
Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Terrenget på oversiden av boligen (vest) faller inn mot bygningen noe som øker fuktpresset på grunnmuren. Terrenget er også over utvendig fuktsikring slik
at vann kan presse på selve muren.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
Terrenget bør justeres slik at det er tilfredsstillende fall fra grunnmur.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Vaskerom, overflater gulv.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke etablert fall på gulvet og rommet har ikke sluk.
Lekkasjevann vil ledes til dør og påføre skade på andre konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ved etablering av sluk må fallforhold utbedres slik at lekkasjevann ledes til sluket.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Vaskerom: sluk, membran og tettesjikt.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Rommet har ikke sluk og det er ikke påvist membran på gulv.
Vegger har malte plater og ikke etablert tettesjikt.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Sluk må etableres for å tilfredsstille krav til våtrom.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG-2):
- Veggkonstruksjon.
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er benyttet museklosser bak overliggere noe som stedvis hindrer ventilering av veggkonstruksjon.
Det er kun foretatt stikkprøver av dette og det kan enkelte steder være helt tett eller større åpning enn anbefalt med tanke på mus/gnagere.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre lufting / musetetting bak kledning.

- Vinduer.
Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:
• Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.
Vinduer har nådd en høy alder og har en økt risiko for punktering.
Flere vinduer fremstår med høy slitasje og manglende vedlikehold da det er sprekker i trevirket og enkelte tar i karm.
Vindu på kjøkken i underetasje er ufagmessig montert. Utvendig belistning er enkle bord som går mot murpuss. Vinduet er kun skummet og dette er
synlig / ikke tildekket.
Lekkasje kan oppstå grunnet manglende fagmessig utført beslag/ belistning.
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
Vedlikehold av vinduer må påregnes.
Da vinduene har en høy alder vil det være større risiko for punktering i tiden som kommer.
Vindu i sokkel bør pusses inn i mur og det må etableres vannbrett.

- Dører.
Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:
Balkongdør på soverom har utvendige sprekker i treverket og løst dørhåndtak.
Dører i underetasje har en høy alder og en del slitasje.
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

- Balkonger.
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det bemerkes at rekkverk har en høyde på 88 cm.
Avstanden mellom liggende spiler er mellom 2,5cm og 3cm noe som er for store åpninger i henhold til forskrift og krav for liggende spiler.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Åpninger i rekkverk må gjøres mindre for å unngå at det innbyr til klatring som er en fare for små barn.
Det er ikke krav om å øke rekkverkshøyden til dagens krav.

- Overflater.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det registreres på befaringsdag flere fliser med bomlyd (hulromslyd) i gang.
Det bemerkes enkelte steder at endeskjøter på laminatgulv har glidd fra hverandre.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
For å lukke avvik må det foretas tiltak.

- Etasjeskille/gulv mot grunn.
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ved nivillering av tilfeldig valgte områder i 1. etasje er det registrert skjevheter i gulv.
Det registreres flere kuler og nedbøyninger i gulvet samt at det er påvist knirk i laminatgulv.
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.

- Radon.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen er i dag benyttet som utleie.
Det er da krav om radonmålinger og tiltak om målingene er over godkjente verdier.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
Radonmåling må gjennomføres for å tilfredsstille krav til utleie.

- Rom under terreng.
• Det er avvik:
Det registreres saltutslag på delingsvegg mellom soverom og kjøkken i ene leiligheten.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Registrerte forhold gir en indikasjon på at det er en viss fuktgjennomgang i gulv/ grunnmur.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Overflater vegger og himling.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det registreres i himling at det er oppsprukket mellom takplater.
Vindu er plassert i våtsone, men beskyttet mot vannsøl da det er dusjkabinett.
Det registreres flere hull på vegg i dusjsone etter tidligere oppheng som ikke er tettet med silikon.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Nærmere undersøkelser for å avdekke årsak til sprekker i takplater anbefales.
Fortsatt bruk av dusjkabinett for å hindre vannsøl på vindu.
Tetting av hull anbefales.

- Overflater gulv.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det registreres at gulvet er relativt flatt med en høydeforskjell på topp flis og topp sluk med 5mm.
Det er påvist at enkelte fliser har bom.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
Lekkasjevann kan ledes likegodt til sluk som til dør grunnet flatt gulv.
Badet står foran en oppgradering der tilfredsstillende fallforhold må etableres.

- Sluk, membran og tettesjikt.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det bemerkes at det ikke er tetting rundt avløpsrør som går inn i vegg under servantskap. Dette kan ved en lekkasje føre til vann i konstruksjonen.
Sluket er fra byggeår med slukforhøyer.
Det er ikke påvist at slukmansjett er helsmurt med membran.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det bør fortsatt benyttes dusjkabinett i påvente av oppgradering av rommet.
Tiltak for tetting rundt rørgjennomføringer anbefales som et tiltak for å hindre fukt i vegg ved lekkasje.

- Sanitærutstyr og innredning.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Ventilasjon.
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Ventilasjon (2).
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Overflater vegger og himling.
'Vurdering av avvik:
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
• Det er avvik:
Det registreres i dusjsone at fugemasse under plater er borte mellom plate og list.
Det er også påvist svelling og laminatslipp i dusjsone.
Det er svertesopp i silikonfuger.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør foretas utbedring av baderomsplater.
I påvente av oppgradering bør det installeres et tett dusjkabinett for å hindre fuktsøl på vegger.

- Overflater gulv.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ved dør er tape/mansjett synlig under dørterskel.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør foretas tiltak for å dekke til tape/ hjørnemansjett for å hindre skade på tettesjiktet.

- Sluk, membran og tettesjikt.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

- Sanitærutstyr og innredning.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
Svelling i skapdør på servantskap.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

- Overflater vegger og himling.
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Det er avvik:
Det er bobler i strie
Vindu er plassert i dusjsone uten beskyttelse. Vinduet vurderes å ikke være fuktbestandig.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør etableres fuktsikring av vindu / annen dusjløsning.

- Overflater gulv.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Flere fliser har hulromslyd.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Badet står foran en oppgradering der alle forhold bør skiftes.

- Sluk, membran og tettesjikt.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er uegnede materialer i våtsoner
Det er ikke etablert tettesjikt på vegger i dusjsone/ våtsone.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Oppgradering av bad må påregnes der tettesjikt på gulv og vegg oppgraderes.
Sluk og vannrør bør også skiftes ved oppgradering.

- Ventilasjon.
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Overflater og innredning.
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Avtrekk.
Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

- Vannledninger.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.
Ved funksjonstesting av kraner på bad i 1. etasje er det påvist trykkfall ved bruk av begge samtidig.
Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

- Varmtvannstank.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Varmtvannstank - Leilighet.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Bereder er plassert i rom uten sluk eller annen lekkasjesikring.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Elektrisk anlegg 1. etasje og utleiedel.
Se vedlagt tilstandsrapport.

- Elektrisk anlegg - Utleie.
Se vedlagt tilstandsrapport.

- Grunnmur og fundamenter.
Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det registreres mindre riss i utvendig puss mot øst.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
Gjenpussing av sprekker bør utføres og observeres over tid for å se om forholdet er stabilt eller i bevegelse.

- Forstøtningsmurer.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Støttemuren har skjevheter grunnet jordpress og det registreres stedvis sprekker i murpuss/ betong.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Nærmere undersøkelser for å vurdere tiltak anbefales.

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

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

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

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Vedlegg
- Plantegning(er)
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert: 21.03.2025
- Tilstandsrapport
Datert: 02.04.2025
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggegodkjente tegninger
- Situasjonskart

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Andreas Herjuan
Salgsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 954 75 171
Epost: andreas.herjuan@em1.no

Stine Nielsen
Eiendomsmegler
Telefon: 926 35 899
Epost: stine.nielsen@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Stjørdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






























SAMSUNG























Leikvegen 11

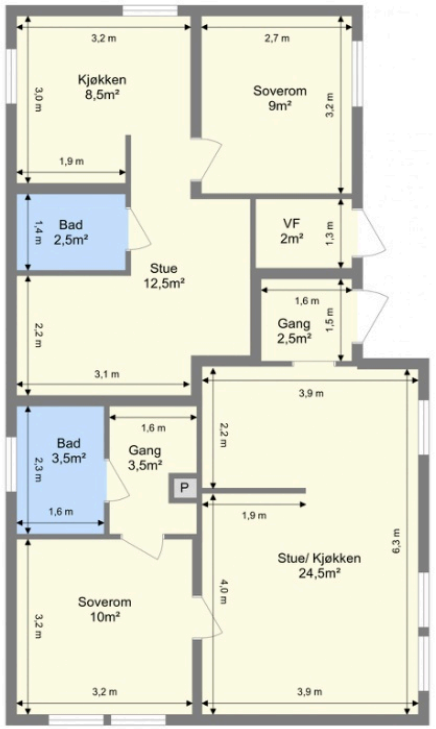
1. Etasje



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

Leikvegen 11

Underetasje



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

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

LEIKVEGEN 11

Nabolaget Grønberg - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Grønberg Linje 70, 116	5 min 0.5 km
Hommelvik stasjon Linje R60, R70, R71	20 min 1.8 km
Trondheim Værnes	14 min
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	21 min 20.8 km

SKOLER

Sveberg skole (1-7 kl.) 370 elever, 28 klasser	20 min 1.6 km
Hommelvik skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	5 min 2.4 km
Hommelvik ungdomsskole (8-10 kl.) 324 elever, 24 klasser	6 min 2.3 km
Malvik videregående skole 400 elever	10 min 9.7 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	18 min 16.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Malvik Senter	16 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

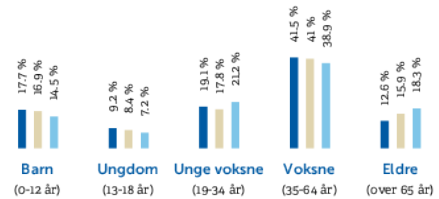
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Sveberg barnehage (1-5 år) 60 barn	16 min 1.3 km
Vidhaugen barnehage (1-5 år) 94 barn	5 min 2.7 km
Korntrøberget barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 3.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sveberg Post i butikk, PostNord	20 min 1.5 km
Coop Extra Hommelvik Post i butikk	21 min 1.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 86/100

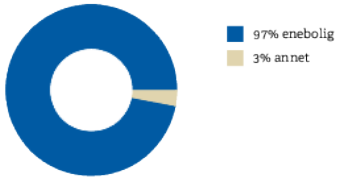
TRAFIKK

Lite trafikk 83/100

SPORT

Sveberg skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	17 min 1.4 km
Abrahallen Fotball	23 min 1.9 km
Push Treningssenter Sveberg	19 min
Fitnesspoint Hommelvik	5 min

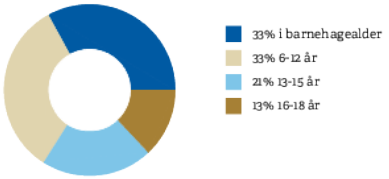
BOLIGMASSE



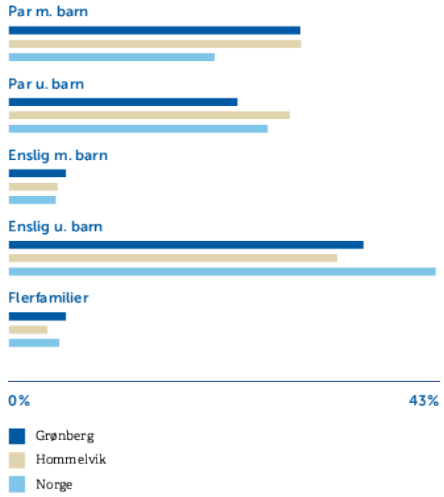
VARER/TJENESTER

Malvik senter	19 min
Boots apotek Malvik senter	19 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



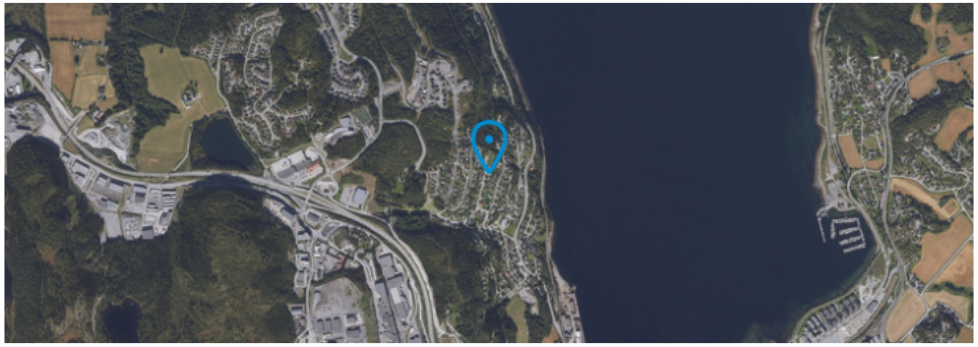
FAMILIESAMMENSETNING

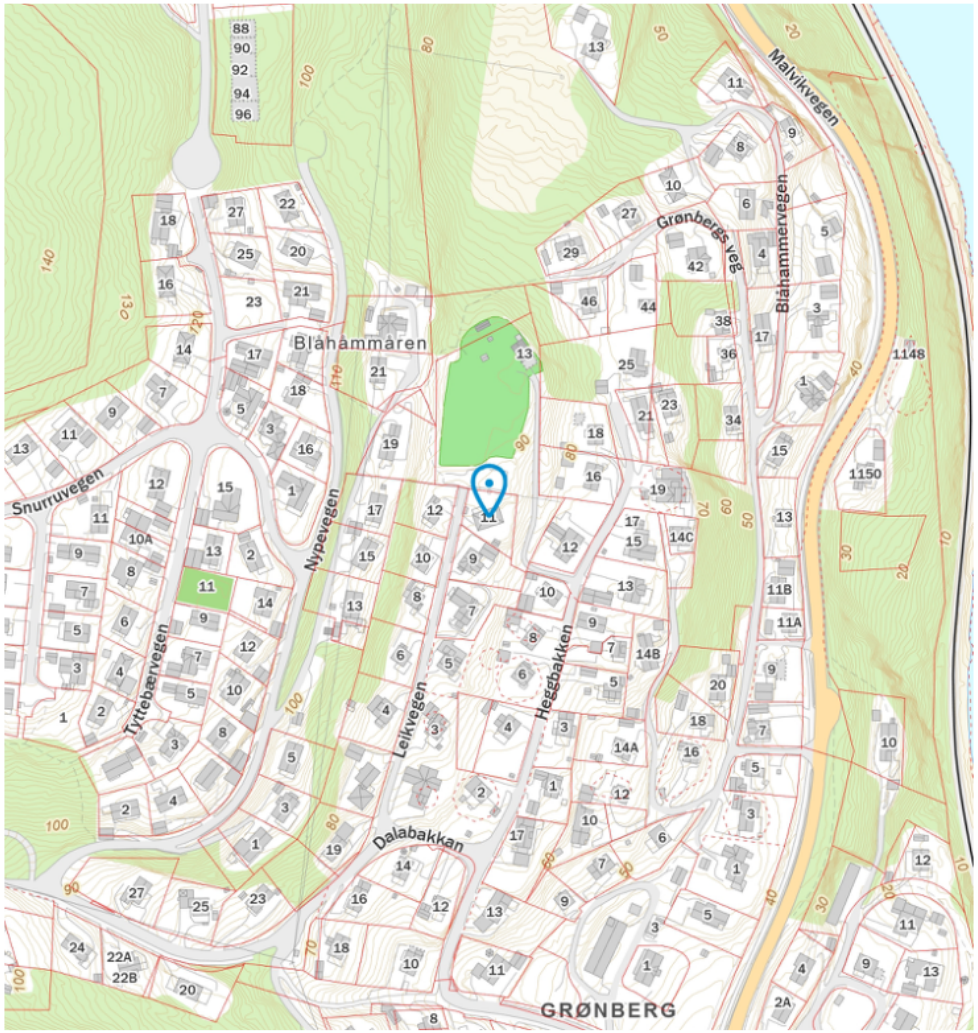


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

bankID SIGNERT: 21.03.2025 Andreassen, Aleksander

bankID SIGNERT: 23.03.2025 Mathisen, Kristina

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Aleksander Andreassen

Kristina Mathisen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Leikvegen 11
7550 Hommelvik

5031-48/287/0/0

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Noen sprekker i gammel flis som ligger under ny flis på bad i øvre etasje.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny flis over gammel flis.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny flis, byttet baderomsinnredning og nytt dusjkabinett på bad i øvre etasje.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Oppdaget litt vann/fukt rundt pipe igjennom tak. Også noe fuktdannelse innvendig karm på enkelte vinduer som følge av kondens.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Fukt/kondens på noen vinduer.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Drenering på siden der garasje var tiltenkt bygd er ikke intakt og det kan på våte dager trenge inn fukt i veggen på den siden.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Noe fukt i vegg mot der garasje var tiltenkt pga. ikke fungerende drenering.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Forbud mot fyring pga. manglende tak-stige og for kort avstand til parkett fra sotluke i underetasjen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Argon Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye kurser og koblet varmekabler, lys og stikkontakter i forbindelse med etablering av nytt inngangsparti oppe og ny utleie nede.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Utbygg med egen inngang i øvre etasje. Opplyst av kommunene å ikke være søknadspliktig på grunn av at påbygget var under 15kvm. Det er også bygd en markliggende terrasse på øvre side av huset.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Ja**

Det er to utleiedeler i sokkelen på huset. Den ene er fra før vi kjøpte huset og er opplyst å oppfylle kravene til utleie. Den andre er etablert i ettertid og deler blant annet sikringsskap med bo-delen i øvre etasje og oppfyller trolig ikke kravene for utleie.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Noe fukt på bodens vegger på utsatte steder.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Tronsaune VVS
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp til vann på nytt vaskerom og utleiedel.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Beskrivelse av arbeidet: Etablering av nytt vaskerom og ny utleiedel.

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

På kombiovnen på kjøkken i øvre etasje er mikrobølge funksjonen defekt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Leikvegen 11 , 7550 HOMMELVIK
MALVIK kommune
gnr. 48, bnr. 287

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 27.03.2025 **Rapportdato:** 02.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21411-1220 **Referansenummer:** RB1264

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS **Vår ref:**

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

Takst-Forum Trøndelag er et selskap bestående av over 40 takstmenn fordelt på seks avdelinger i Trøndelag.

Tung fagkompetanse gjør oss til et trygt valg for et bredt spekter av kunder. Vi bistår like gjerne private boligeiere og bedrifter som eiendomsmeglere, forsikringsselskaper og entreprenører.

Våre tjenester omfatter alt fra verditakst, tilstandsrapporter og uavhengig kontroll ved boligkjøp til taksering av for eksempel vannskader eller naturskader. Som uavhengige kontrollører har vi ingen økonomisk vinning ved eventuell skadeutbedring.

Rapportansvarlig

Anders Tannvik
Uavhengig Takstingeniør
at@tft.no
919 13 498

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

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

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

Leikvegen 11 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 48 - Bnr 287
5031 MALVIK

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Beslag, renner og nedløp utført i overflatebehandlet stål.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Boligen har tak med valmtak og saltak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre på soverom.
Platting ved inngang 1 etasje.
Utkraget balkong med adkomst fra soverom.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Underetasje:Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Rom under terreng:
Gulvet har laminat. Veggene har plater.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.

Vaskerom 1. etasje
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ikke sluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

Bad Utleiedel mot sør.

Taket har himlingsplater.
Vegger har malt strie.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

Bad utleie mot nord.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i utleiedel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kombiovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i utleidel mot nord har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken til 1. etasje og leilighet mot nord er på ca. 200 liter.

Varmtvannstanken til leilighet mot sør er på ca. 120 liter.
1. etasje og utleiedel:
Sikringsskap er plassert på soverom i underetasje.
Det er hovedsikringer fra byggeår og oppgraderte sikringer med automatsikring.

Leilighet mot sør:
Sikringsskap plassert i gang ved bad i leilighet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1979.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Tilbygget gang er oppført med pilarer av støpt betong.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Terrenget faller mot bygningen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Leikvegen 11 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 48 - Bnr 287
5031 MALVIK

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ved kontroll av tegninger datert 10.11.1978 er det påvist flere endringer fra opprinnelig planløsning.

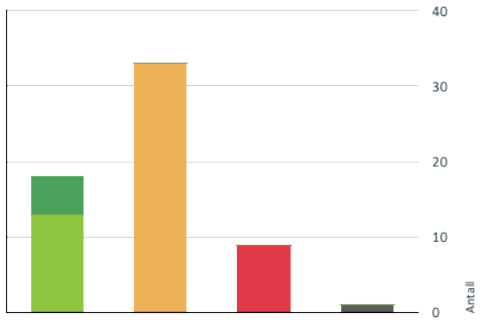
1. etasje: Intern trapp er fjernet og det er etablert et vaskerom.
Underetasje: I opprinnelig utleiedel er en delingsvegg fjernet slik at bod nå er en del av gang.
I den delen som opprinnelig tilhørte 1. etasje er det fjernet intern trapp og laget stue, vaskerom og rom for klær(bod) er i dag kjøkken/vask. Matrom fra byggeår er i dag en del av kjøkkenet.
Bod er i dag innredet som soverom.

Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.

Av fasadeendring er det etablert et tilbygg med saltak. Dette er ikke inntegnet i kart eller byggesøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

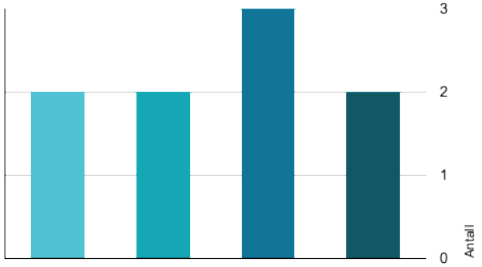
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

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 > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Saltak — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkong — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side

Leikvegen 11 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 48 - Bnr 287
5031 MALVIK

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Leilighet — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 1. etasje og Utleiedel 1 — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Utleie — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad utleie 1 > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad utleie 1 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad utleie 1 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad utleie 1 > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken utleie 1 > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken utleie 1 > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Ventilasjon — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar

Anvendelse

Standard
Enebolig med utleie er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og valmtak, og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Vedlikehold
Boligen fremstår med behov for vedlikehold / utbedringer. Se videre omtale i rapport.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er fra kaldloft påvist muggsoppdannelse og lekkasjer.
Det er også registrert plastikk på oversiden av undertaket.
Enkelte steder er undertak skadet.

Ved inspeksjon av kaldloft er det påvist skader i undertaket samt muggdannelser.
Ved møne er det registrert plast på oversiden av undertaket.

Ved pipe er det på befaringsdag påvist aktiv lekkasje.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Med bakgrunn i registrerte forhold må undertak og yttertak skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Leikvegen 11 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 48 - Bnr 287
5031 MALVIK

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport





Mugg på undertak

TG 3 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp utført i overflatebehandlet stål.

Besiktigelsen er foretatt fra bakkenivå slik at alle overganger er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det registreres at takrenner flere steder har bulker / skader.
Tetting/ beslag rundt pipe og luftehatt er utett da det ble påvist aktiv lekkasje på kaldloft med høy fuktighet rundt utsatte områder.
Det er ikke etablert takstige som er et krav for sikker adkomst til feier.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det må etableres godkjent fastmontert takstige til pipe.

Beslag, renner og nedløp bør skiftes for å hindre ytterligere skader. Utskiftning av disse bør tas sammen med oppgradering av taktekking og undertak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vann på pipe



manglende takstige

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er benyttet museklosser bak overliggere noe som stedvis hindrer ventilering av veggkonstruksjon.

Det er kun foretatt stikkprøver av dette og det kan enkelte steder være helt tett eller større åpning enn anbefalt med tanke på mus/ gnagere.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å utbedre lufting / musetetting bak kledning.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har valmtaksform med takstoler.
Adkomst til kaldloft via nedtrekkbar stige på kjøkken.

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

Ved inspeksjon av kaldloft er det påvist aktiv lekkasje rundt pipe.
Det registreres ved pipe og takgjennomføringer høye fuktverdier i undertak samt treverk.
Det er påvist muggsopp på undertak.

Ventilering av kaldloft er begrenset og kun over balkong.

Det var på befaringsdag mye lagret innbo slik at kontrollen er begrenset samt at det ikke var etablert gangbart gulv.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Tiltak:

Det må etableres bedre ventilering av takkonstruksjonen samt ytterligere undersøkelser. Det er ikke påvist dampsperre mot oppvarmede rom grunnet isolasjon og lagring av innbo.
Utbedring av lekkasje må sees i sammenheng med taktekking og beslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG IU Takkonstruksjon/Loft - Saltak

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen tilhørende tilbygg fra 2017.
Taket er et saltak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er kun foretatt en visuell kontroll av innvendig tak. Det er ikke registrert tegn til skader eller lekkasjer.
Det mangler adkomst mulighet for fullstendig kontroll.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Leikvegen 11 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 48 - Bnr 287
5031 MALVIK

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

Det bør etableres luke for ytterligere kontroll av takkonstruksjon/ loft.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer i hovedsak fra byggeår
Vindu på vaskerom og kjøkken i utleiedel fra 2017.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Vinduer har nådd en høy alder og har en økt risiko for punktering.
Flere vinduer fremstår med høy slitasje og manglende vedlikehold da det er sprekker i trevirket og enkelte tar i karm.

Vindu på kjøkken i underetasje er ufagmessig montert. Utvendig belistning er enkle bord som går mot murpuss. Vinduet er kun skummet og dette er synlig / ikke tildekket.
Lekkasje kan oppstå grunnet manglende fagmessig utført beslag/ belistning.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Vedlikehold av vinduer må påregnes.
Da vinduene har en høy alder vil det være større risiko for punktering i tiden som kommer.

Vindu i sokkel bør pusses inn i mur og det må etableres vannbrett.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre på soverom.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Balkongdør på soverom har utvendige sprekker i treverket og løst dørhåndtak.
Dører i underetasje har en høy alder og en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting ved inngang 1 etasje.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

Det mangler rekkverk på deler av platting der høyden er over 50cm.
Det er etablert et provisorisk rekkverk med store åpninger.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må utbedres og etableres forskriftsmessig med en høyde på 100cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Balkong

Utkraget balkong med adkomst fra soverom.
Det er liggende spilerekkverk og terrassegulv. balkongen er inntrukket og har takoverbygg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det bemerkes at rekkverk har en høyde på 88 cm.
Avstanden mellom liggende spiler er mellom 2,5cm og 3cm noe som er for store åpninger i henhold til forskrift og krav for liggende spiler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpninger i rekkverk må gjøres mindre for å unngå at det innbyr til klatring som er en fare for små barn.
Det er ikke krav om å øke rekkverkshøyden til dagens krav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Det er i hovedsak laminat på rom i 1. etasje.
I entre er det flislagt gulv. Bad og vaskerom har fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres på befaringsdag flere fliser med bomlyd (hulromslyd) i gang.

Det bemerkes enkelte steder at endeskjøter på laminatgulv har glidd fra hverandre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det foretas tiltak.

TG 1 Overflater - underetasje

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Leikvegen 11 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 48 - Bnr 287
5031 MALVIK

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved nivillering av tilfeldig valgte områder i 1. etasje er det registrert skjevheter i gulv.
Det registreres flere kuler og nedbøyninger i gulvet samt at det er påvist knirk i laminatgulv.

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.

Vurdering av avvik:

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

Boligen er i dag benyttet som utleie.
Det er da krav om radonmålinger og tiltak om målingene er over godkjente verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling må gjennomføres for å tilfredsstille krav til utleie.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er avvik:

Det er på befaringsdag opplyst om at det foreligger fyringsforbud på pipe.

Sotluke i underetasje er fort nært brennbart materiale.

I 1. etasje er det etablert ildsted, men ikke plate under ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En ytterligere undersøkelse fra det lokale brann og feiervesen må gjennomføres før pipa tas i bruk.
Det kan ikke utelukkes at det må foretas tiltak.

Kostnadsestimat er gitt for å etablere ubrennbar plate under sotluke og ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue utleiedel 1.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres saltutslag på delingsvegg mellom soverom og kjøkken i ene leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Registrerte forhold gir en indikasjon på at det er en viss fuktgjennomgang i gulv/ grunnmur.

Ytterligere undersøkelser anbefales.





TG 1 Innvendige dører - 1. etasje

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Innvendige dører - utleie

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Leikvegen 11 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 48 - Bnr 287
5031 MALVIK

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres i himling at det er oppsprukket mellom takplater.

Vindu er plassert i våtsone, men beskyttet mot vannsøl da det er dusjkabinett.

Det registreres flere hull på vegg i dusjsone etter tidligere oppheng som ikke er tettet med silikon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser for å avdekke årsak til sprekker i takplater anbefales.
Fortsatt bruk av dusjkabinett for å hindre vannsøl på vindu.

Tetting av hull anbefales.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0,5cm.

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

Det registreres at gulvet er relativt flatt med en høydeforskjell på topp flis og topp sluk med 5mm.
Det er påvist at enkelte fliser har bom.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Lekkasjevann kan ledes likegodt til sluk som til dør grunnet flatt gulv.
Badet står foran en oppgradering der tilfredsstillende fallforhold må etableres.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ved kontroll av sluk påvist bruk av mansjett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det bemerkes at det ikke er tetting rundt avløpsrør som går inn i vegg under servantskap. Dette kan ved en lekkasje føre til vann i konstruksjonen.

Sluket er fra byggeår med slukforhøyer.

Det er ikke påvist at slukmansjett er helsmurt med membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør fortsatt benyttes dusjkabinett i påvente av oppgradering av rommet.

Tiltak for tetting rundt rørgjennomføringer anbefales som et tiltak for å hindre fukt i vegg ved lekkasje.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

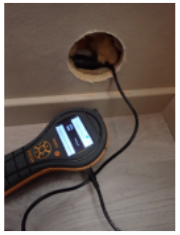
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM

Leikvegen 11 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 48 - Bnr 287
5031 MALVIK

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

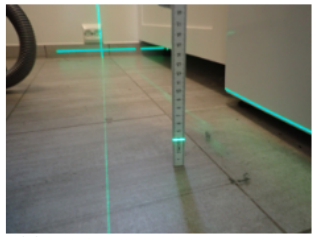
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert fall på gulvet og rommet har ikke sluk.
Lekkasjevann vil ledes til dør og påføre skade på andre konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved etablering av sluk må fallforhold utbedres slik at lekkasjevann ledes til sluket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Flatt gulv uten sluk

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk og ukjent tettesjikt/membran.

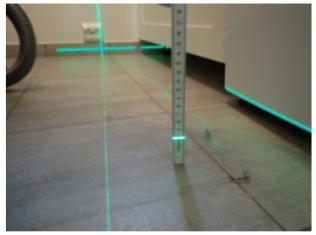
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har ikke sluk og det er ikke påvist membran på gulv.
Vegger har malte plater og ikke etablert tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sluk må etableres for å tilfredsstille krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rommet mangler sluk.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er etablert sluk på rommet.
Vegger har ikke fuktbestandige materialer.

Ved fuktsøk på gulv/ vegg ble det ikke gjort funn av forhøyede verdier.



KJELLER > BAD UTLEIE 1

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD UTLEIE 1

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
• Det er avvik:

Det registreres i dusjsone at fugemasse under plater er borte mellom plate og list.
Det er også påvist svelling og laminatslipp i dusjsone.

Det er svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Leikvegen 11 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 48 - Bnr 287
5031 MALVIK

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

Det bør foretas utbedring av baderomsplater.
I påvente av oppgradering bør det installeres et tett dusjkabinett for å hindre fuktsøl på vegger.

KJELLER > BAD UTLEIE 1

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved dør er tape/mansjett synlig under dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas tiltak for å dekke til tape/ hjørnemansjett for å hindre skade på tettesjiktet.

KJELLER > BAD UTLEIE 1

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.



KJELLER > BAD UTLEIE 1

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Svelling i skapdør på servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

KJELLER > BAD UTLEIE 1

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD UTLEIE 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJELLER > BAD 2

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Taket har himlingsplater.

vegger har malt strie.

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

Det er bobler i strie

Vindu er plassert i dusjsone uten beskyttelse. Vinduet vurderes å ikke være fuktbestandig.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør etableres fuktsikring av vindu / annen dusjløsning.



KJELLER > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4.

Leikvegen 11 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 48 - Bnr 287
5031 MALVIK

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

Det er etablert nedsenket dusjsone. Det er relativt flatt gulv utenfor nedsenk. Høyde sluk er ikke kontrollert da dusjkabinett var vanskelig å flytte på.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Flere fliser har hulromslyd.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Badet står foran en oppgradering der alle forhold bør skiftes.

KJELLER > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke etablert tettesjikt på vegger i dusjsone/ våtsone.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Oppgradering av bad må påregnes der tettesjikt på gulv og vegg oppgraderes.
Sluk og vannrør bør også skiftes ved oppgradering.



KJELLER > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kombiovn.

Det er ikke foretatt vurdering av hvitevarer, men det opplyses i egenerklæring om at mikro funksjonen på kombiovn ikke fungerer.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avtrekk fungerte ved en enkel test.

KJELLER > KJØKKEN UTLEIE 1

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

KJELLER > KJØKKEN UTLEIE 1

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

KJELLER > KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Leikvegen 11 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 48 - Bnr 287
5031 MALVIK

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

KJELLER > KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avtrekk fungerte ved en enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er plassert i underetasje bak varmtvannsbereder til utleiedel mot nord og 1. etasje. Denne fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Ved funksjonstesting av kraner på bad i 1. etasje er det påvist trykkfall ved bruk av begge samtidig.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er foretatt en begrenset inspeksjon da denne er innebygd.
Den er plassert på kjøkken i utleiedel med sluk.
Den er fast tilkoblet strøm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank - Leilighet

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er plassert i rom uten sluk eller annen lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 2 Elektrisk anlegg - 1. etasje og Utleiedel 1

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

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

Skjult/ åpent el-anlegg med oppgraderinger.
Sikringsskap er plassert på soverom i underetasje.
Det er hovedsikringer fra byggeår og oppgraderte sikringer med automatsikring.

Det er foretatt en kontroll av anlegget 20.11.2024 med påviste avvik. Disse er rettet og meldt inn til Tensio.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er foretatt oppgraderinger av anlegget siden 1999.
   I sikringsskap er det flere forskjellige typer automatsikringer som indikerer at det er foretatt arbeid på anlegget før dagens eiere.

   Anlegget mangler samsvarserklæring i sin helhet.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget og det fremgår av el-tilsynsrapporten at det kun er foretatt en enkel stikkontroll på anlegget.
   Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet el-kontroll for en fullstendig kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Det bemerkes i sikringskap på kurs reserve at denne er slått på, men ikke påvist hvor denne hører til.

Det gjøres oppmerksom på at flere ledninger på loft er ikke tilstrekkelig festet. Det er ikke avdekket type kabler, men flere kabler vurderes å være signalkabler. Nærmere undersøkelse anbefales og tiltak må vurderes.

TG 2 Elektrisk anlegg - Utleie

Leikvegen 11 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 48 - Bnr 287
5031 MALVIK

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap plassert i gang ved bad i leilighet.
Automatsikringer
Samsvar mangler

Det er fremvist rapport fra el-tilsyn datert 19.11.2024
Avvik ble påvist, men er rettet.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget og det fremgår av el-tilsynsrapporten at det kun er foretatt en enkel stikkontroll på anlegget.
   Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet el-kontroll for en fullstendig kontroll av anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1979.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Drenering ligger under bakkenivå flere steder.
Alderen på drenering er høy og restlevetiden er usikker.

Mot nord er utvendig fuktsikring skadet og har mistet sin funksjon.

Det opplyses av selger i egenerklæring om at det vil ved perioder med mye regn kunne føre til fuktinntregning i utleiedel mot nord.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Redrenering av boligen må påregnes og tettesjikt må avsluttes over terreng med topplist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres mindre riss i utvendig puss mot øst.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Gjenpussing av sprekker bør utføres og observeres over tid for å se om forholdet er stabilt eller i bevegelse.

TG 1 Grunnmur og fundamenter - Pilarer tilbygg

Tilbygget gang er oppført med pilarer av støpt betong.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Støttemuren har skjevheter grunnet jordpress og det registreres stedvis sprekker i murpuss/ betong.

Konsekvens/tiltak

Leikvegen 11 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 48 - Bnr 287
5031 MALVIK

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser for å vurdere tiltak anbefales.

TG 3 Terrengforhold

Terrenget faller mot bygningen.

Vurdering av avvik:
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget på oversiden av boligen (vest) faller inn mot bygningen noe som øker fuktpresset på grunnmuren. Terrenget er også over utvendig fuktsikring slik at vann kan presse på selve muren.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det er tilfredsstillende fall fra grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terrenget faller inn mot bygningen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

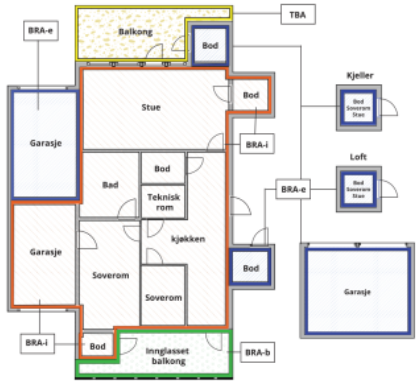
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	107			107	55
Kjeller	85			85	
SUM	**192**				**55**
SUM BRA	**192**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Gang, Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue, Vaskerom		
Kjeller	Bad utleie 1, Gang utleie 1, Stue utleie 1, Soverom utleie 1, Kjøkken utleie 1, Soverom, Stue 3, Kjøkken 2, Gang 2, Gang 3, Bad 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ved kontroll av tegninger datert 10.11.1978 er det påvist flere endringer fra opprinnelig planløsning.

1. etasje: Intern trapp er fjernet og det er etablert et vaskerom.
Underetasje: I opprinnelig utleiedel er en delingsvegg fjernet slik at bod nå er en del av gang.
I den delen som opprinnelig tilhørte 1. etasje er det fjernet intern trapp og laget stue, vaskerom og rom for klær(bod) er i dag kjøkken/vask. Matrom fra byggeår er i dag en del av kjøkkenet.
Bod er i dag innredet som soverom.

Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.

Av fasadeendring er det etablert et tilbygg med saltak. Dette er ikke inntegnet i kart eller byggesøkt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke tilfredsstillende lysforhold på stue i utleidel.

Frittstående bod.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	192	0
Frittstående bod.	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Anders Tannvik	Takstingeniør
	Aleksander Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5031 MALVIK	48	287		0	747.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Leikvegen 11

Hjemmelshaver
Andreassen Aleksander, Mathisen Kristina

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 750 000	2014

Leikvegen 11 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 48 - Bnr 287
5031 MALVIK

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Bygninger på eiendommen

Frittstående bod.



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Enkel bod oppført med trevegger og tregulv.
Taket er et saltak tekket med plast.

Vedlikehold
Det registreres fuktskader inne i boden.
Oppgradering må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.04.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	01.04.2025		Fremvist		Nei
Energirapport	21.03.2025		Innhentet		Nei
Plantegninger	21.03.2025		Innhentet		Nei
Standardbeskrivelse	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger	10.11.1978	Endring i 1. etasje. Intern trapp er fjernet og vaskerom er etablert. Tilbygget gang er ikke inntegnet. Underetasje, trapp fjernet. vask og klær er i dag kjøkken. Bod er soverom.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.12.1980	Ferdigattest for enebolig med sokkeleilighet.	Gjennomgått		Nei
Feierrapport	23.03.2025	Fyringsforbud, ikke feiet i 2020. Mangler takstige og det er for kort avstand til brennbart materiale ved sotluke.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

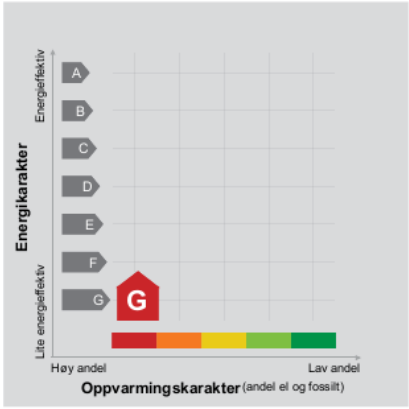
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Leikvegen 11
Postnummer	7550
Sted	HOMMELVIK
Kommunenavn	Malvik
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	287
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184693186
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-100768
Dato	01.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	192
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

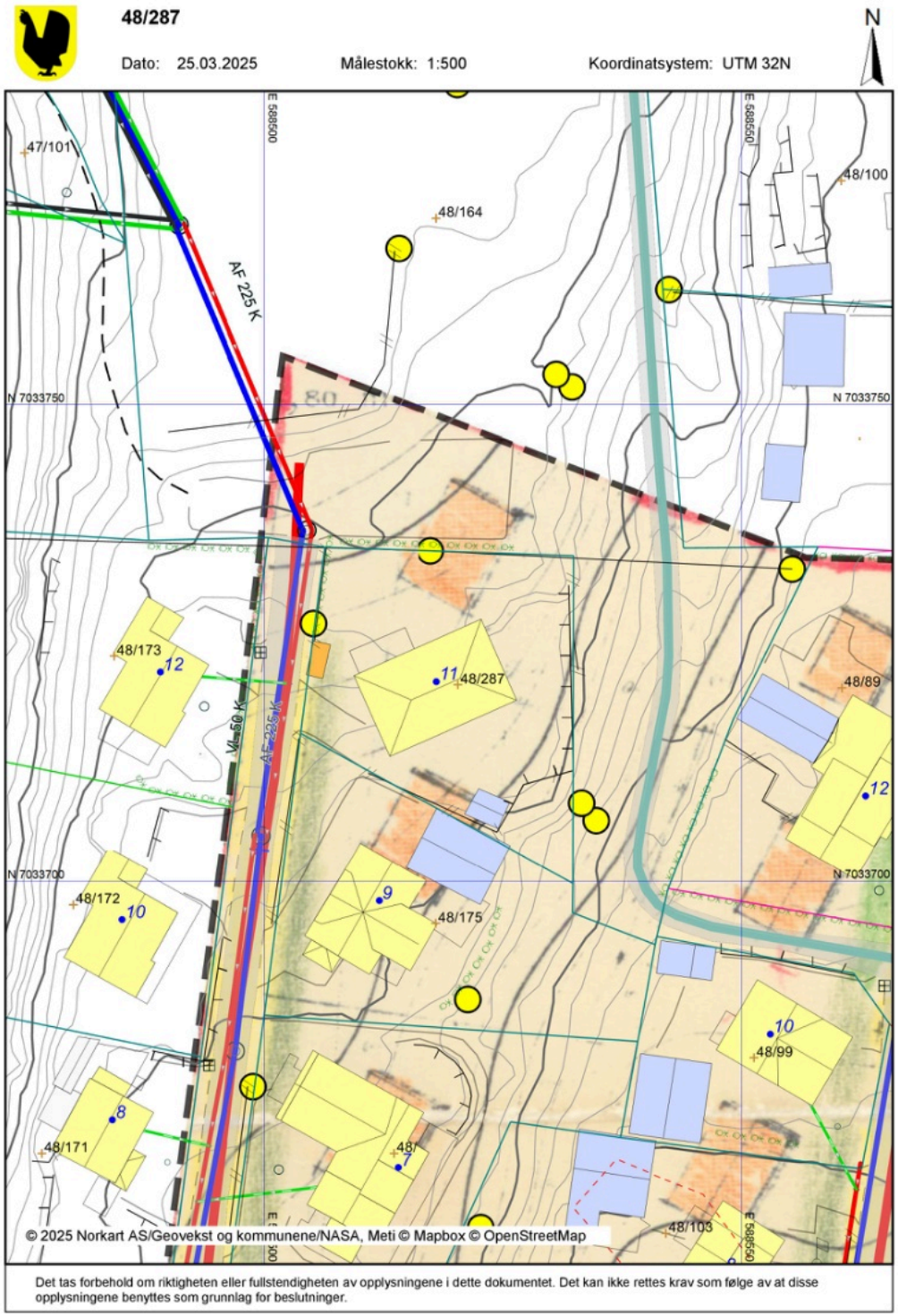
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



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.

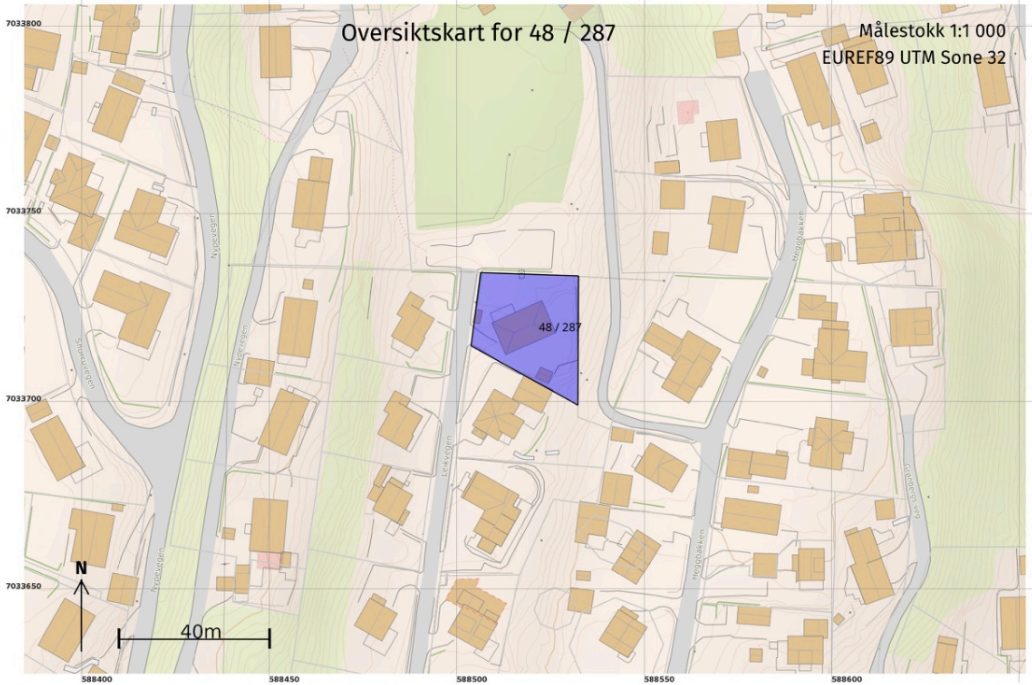
Tegnforklaring

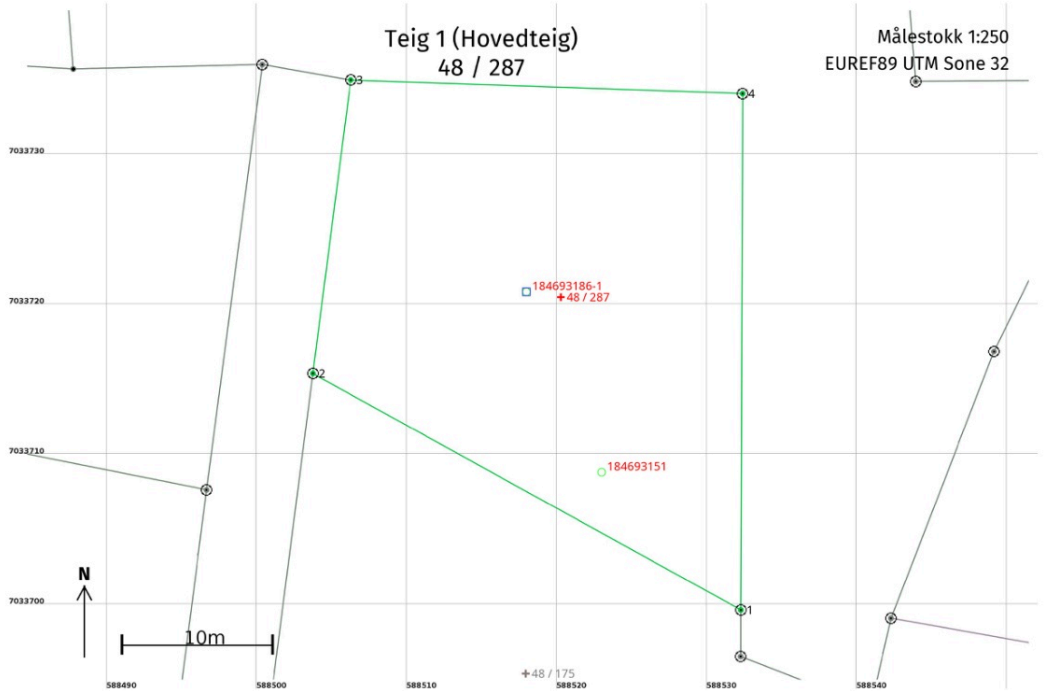
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Gangveg
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorsta

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift


Oversiktskart for 48 / 287
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
48 / 287
N
40m
7033800
7033750
7033700
7033650
588400
588450
588500
588550
588600


Teig 1 (Hovedteig)
48 / 287
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
184693186-1
48 / 287
184693151
48 / 175
1
2
3
4
N
10m
7033730
7033720
7033710
7033700
588490
588500
588510
588520
588530
588540

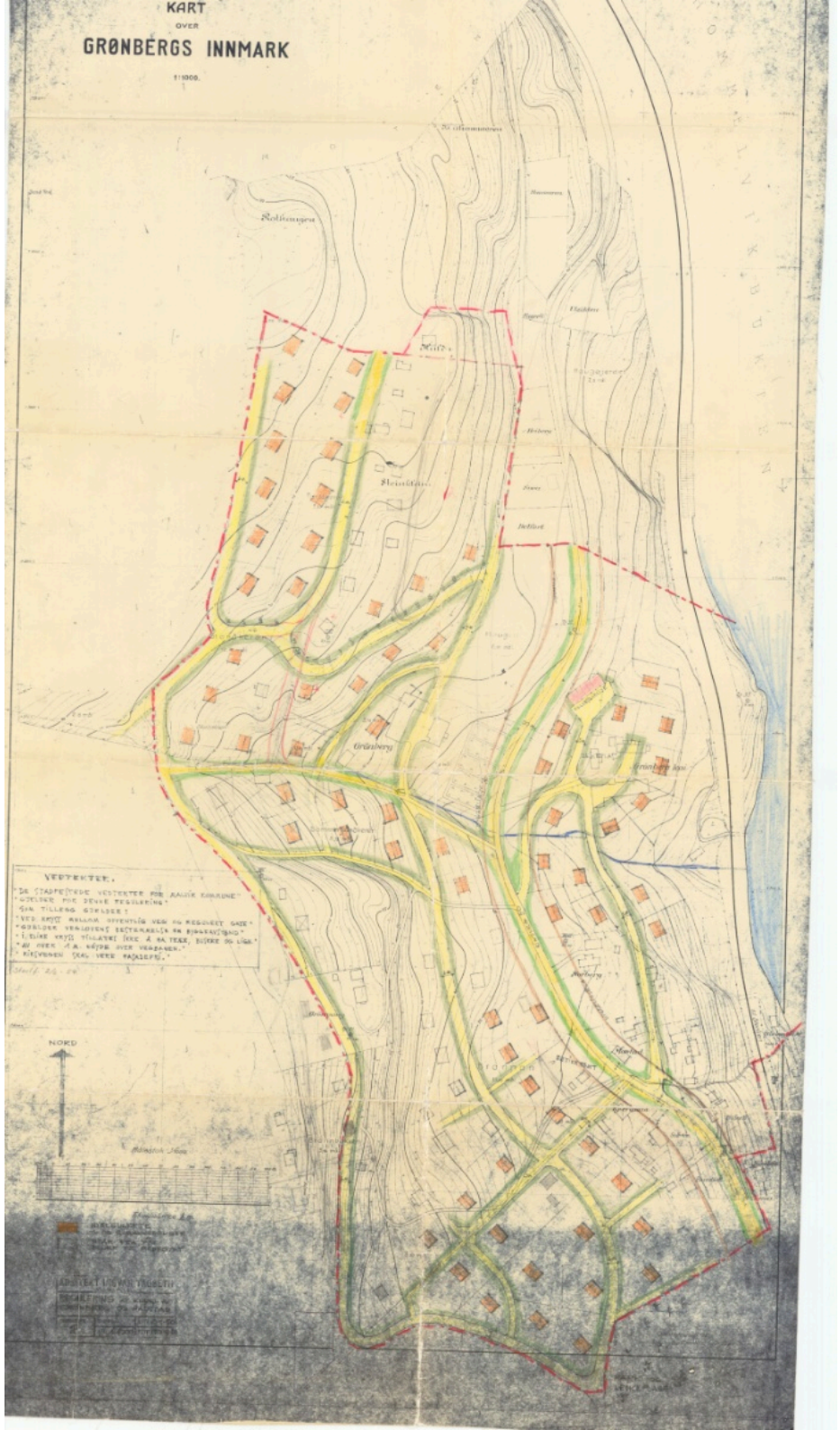
Areal og koordinater

Areal: 747,3 Arealmerknad:

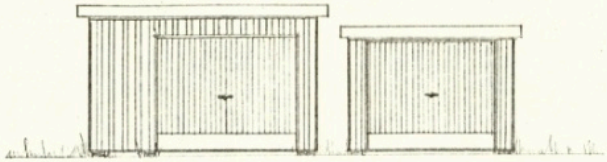
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 7033721 **Øst:** 588520

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

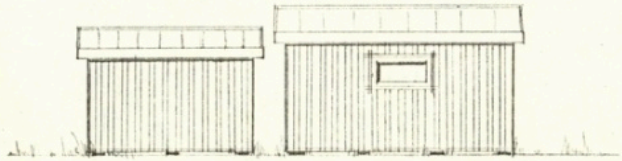
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7033699,82	588532,28		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			32,57				
2	7033715,56	588503,77		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			19,70				
3	7033735,10	588506,29		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			26,13				
4	7033734,20	588532,40		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			34,38				



ARKIV



Vest

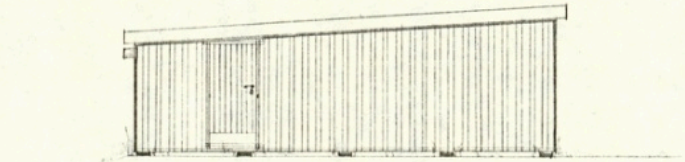


Øst

Behandlet og godkjent / avslått av Malvik bygningsråd i møte, den 12/10 1978, sak nr 323/1978, på de vilkår som er anført i vedhaltede utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll i nevnte møte.

MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 10/11 1978

Svein Sjøli



Nord

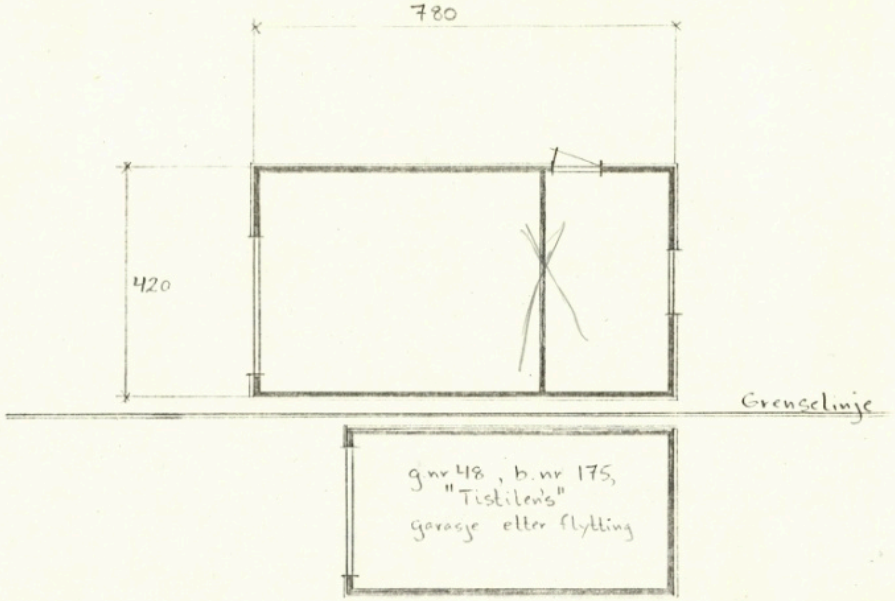
Garasje Hammerhavgen

Plan og fasader av egen og nabos garasjer.

M 1:100

8/10-78 Ok

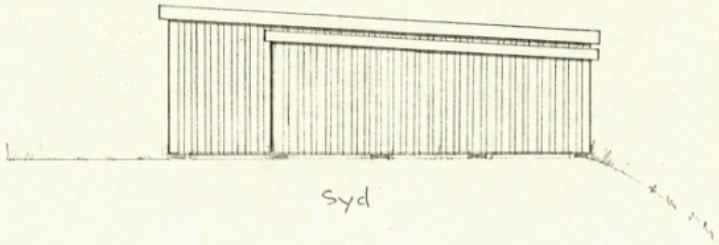
ARKIV



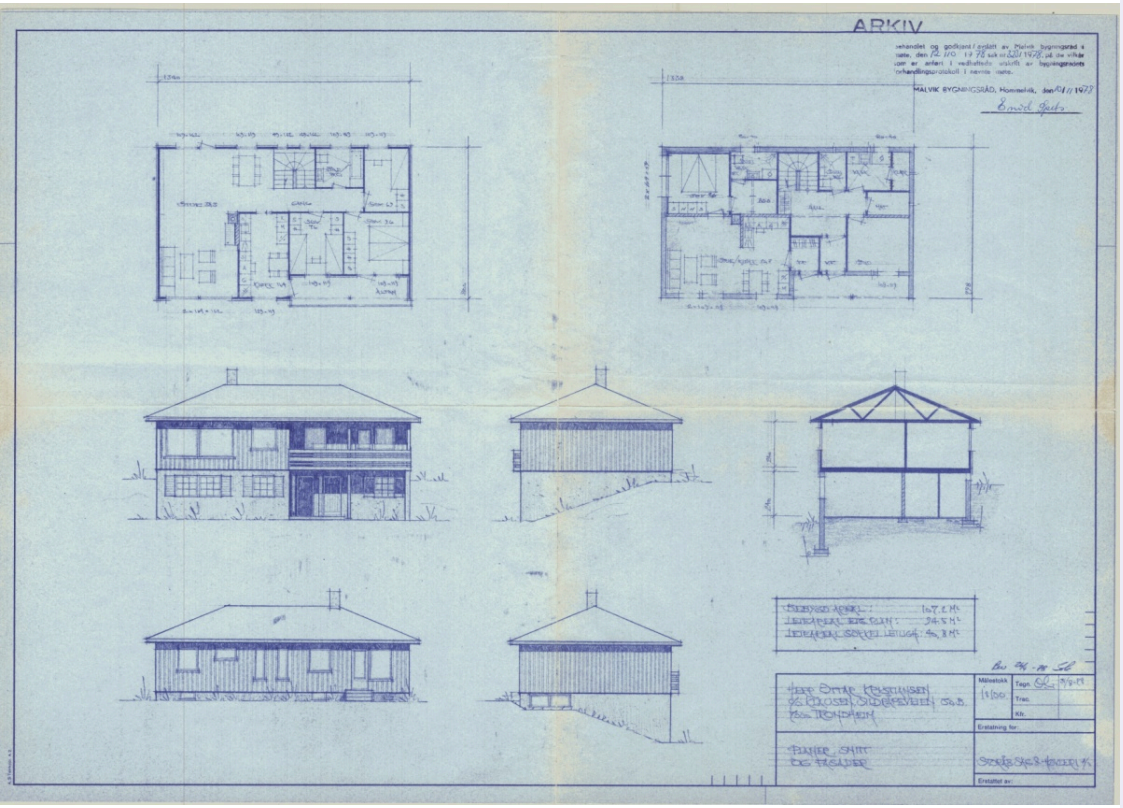
Behandlet og godkjent / avslått av Malvik bygningsråd i møte, den 12/10 1978 sak nr 323/1978, på de vilkår som er anført i vedhaltede utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll i nevnte møte.

MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 10/11 1978

Svein Sjøli



Syd



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

J.nr. 3649/80 A. 511 THV/rv

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Grønberg - Hommelvik		48/287		
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	enebolig m/ sokkelleil.	4.10.78	12.10.78	323/78
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Ottar Kristiansen,		7550 Hommelvik		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Storås Sag & Høvleri		7200 Kyrksæterøra		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Anmerkninger på brukstillatelsen utført i h.h.t. lover og forskrifter.

Sted og dato		Stempel	
Hommelvik	1.12.80	Bygningssjefen i Malvik 7550 Hommelvik	Per Snustad bygn.sjef
			Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☒ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

L.nr. 638

INGENIØRVESENET
Jnr. 540 Dato 2/3-79
Ark.nr. 547

TIL MALVIK KOMMUNALE VANNVERK

SØKNAD OM VASSAVSTIKKER.

Undertegnede eier av Hammerhavgen g.nr. 48 b.nr. 287
søker herved om tillatelse til for egen regning å anlegge en vassavstikker fra Malvik kommunale vannverks vannledning i
Kommunal vei i tomtegrensa til min eiendom.

Jeg forplikter meg til i enhver henseende å underkaste med de bestemmelser som er eller senere måtte bli gjeldende for private stikkledninger fra offentlige ledninger.

1" kobber ~~Beskrivelsen av hvordan ledningen tenkes lagt med angivelse av rørdimensjon og kvalitet følger vedlagt~~. På ledningen skal det monteres 1 stk. sluseventil stoppkran ~~som vist på vedlagte skisse~~, og i alt 2 innvendige stoppkraner. i tomtegrensa
~~Leiligheten~~ Ledningen skal forsyne 2 leiligheter.
Annen benyttelse: Nei
Arbeidet utføres av: A/S K. Lund

Trondheim den 21/2-79

Ottar G. Kristiansen.
Byggherre.

Søknaden sendes Malvik kommunekasse vedlagt den til enhver tid gjeldende tilknytningsavgift, for tiden:
Boliger, eneboliger, hytter under 120 m² leieareal kr. 1.430,- x1
Boliger med to eller flere leiligheter av størrelse mellom 60 og 80 m² pr. leilighet.. ..... kr. 970,-
Boliger med leiligheter eller hybelleiligheter med leieareal under 60 m² pr. leilighet..... kr. 730,- x1
Hertil kommer 20% merverdiavgift. Forøvrig vises til forskriftene. Kommunekassen gir påtegning om at tilknytingsavgiften er betalt og videresender søknaden til Kommuneingeniøren for godkjenning.

Tilknytingsavgiften forfaller til betaling senest ved tilknyting. Arbeider som krever byggetillatelse herunder graving og fylling må ikke igangsettes før avgiften er betalt.

Anlegget må ikke påbegynnes før skriftlig melding fra Kommuneingeniøren er mottatt om at søknaden er godkjent.

NB. I søknaden overstrykes det som ikke passer. Anmeldelsen innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene tilbakesendes påtegnet tillatelse og mulige bemerkninger.

HUSK SKISSE AV ANLEGGET.

Oversendes Kommuneingeniøren idet meddeles at tilknytningsavgiften
Kr. 2.160,- + 20% merverdiavgift er betalt.

MALVIK KOMMUNEKASSE, den 2/2 1979

Betaling kommer over bankgiro! Dh.

Edh. Forssen

Tilbakesendes herr Ottar G. Kristiansen, idet meddeles at søknaden er innvilget. Rørleggerarbeidet og tilknytning til offentlig vannledning skal utføres av rørlegger.

Betalt kr. 2.592,-.

Hommelvik, den 5. mars 1979

Per Snustad.
Per Snustad
komm.ing.

L.nr.....

INGENIØRVESENET

MALVIK KOMMUNE.

Jnr. 540 Dato 2/3-79

SØKNAD OM KLOAKKAVSTIKKER.

Ark.nr. 547

Undertegnede eier av...Hammerhavgen..... g.nr.....8. b.nr.287.....
søker herved om tillatelse til for egen regning å legge en
kloakkavstikker fra kommunens ledning i .kommunal vei i fortegrensa
til min ovennevnte eiendom.

Jeg forplikter meg til i enhver henseende å underkaste meg de bestemmelser som er eller senere måtte bli gjeldende for private kloakkavstikkere fra offentlige ledninger.

2stk 110mm plast

~~Beskrivelsen av hvordan ledningen tenkes lagt med angivelse av rørdimensjon og kvalitet følger vedlagt.~~

Kloakken skal, foruten overfallsvann og spillvann fra ..2 stk.
leilighet også ta avløp fra ....3..... stk., bad, og...3.....
stk. W.C.

Trondheim den 21/2-79

Ottar G. Kristian

byggherre.

Søknaden sendes Malvik kommunekasse vedlagt den til enhver tid gjeldende tilknytingsavgift, for tiden:.
Boliger, eneboliger, hyttet, under 120m² leieareal..... kr. 1.430,- 1x
mellom 60 og 80m² pr. leilighet..... kr. 970,-
Boliger med leiligheter eller hybelleiligheter med
leieareal under 60m² pr. leilighet..... kr. 730,- 1x
Hertil kommer 20% merverdiavgift. Forøvrig vises til forskriftene.
Kommunekassen gir påtegning om at tilknytningsavgiften er betalt, og videresender søknaden til Kommuneingeniøren for godkjenning.
Tilknytningsavgiften forfaller til betaling senest ved tilknytning.
Arbeider som krever byggetillatelse herunder graving og fylling må ikke igangsettes før avgiften er betalt.

Anlegget må ikke påbegynnes før skriftlig melding fra Kommuneingeniøren er mottatt om at søknaden er godkjent.

NB. I søknaden overstrykes det som ikke passer. Anmeldelsen innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene tilbakesendes påtegnet tillatelse og mulige bemerkninger.

HUSK SKISSE AV ANLEGGET.

Oversendes Kommuneingeniøren idet meddeles at tilknytningsavgiften
kr.....2.160,-..... + 20% merverdiavgift er betalt.

MALVIK KOMMUNEKASSE, den 2/2 1979

E.h. Fossen

Betaling kommer over bankgiro! Ok

Tilbakesendes herr Ottar G. Kristiansen, idet meddeles at søknaden er innvilget. Rørleggerarbeidet skal utføres ved autorisert rørlegger og i overenstemmelse med "Reglement for kloakker" vedtatt den 17. desember 1953 og Normalreglement og bestemmelser for rørleggerarbeide m.v." fra Norsk Kommunalteknisk forening.

Betalt kr. 2.592,-.

Hommelvik, den 5. mars 1979

Per Snustad
Per Snustad
komm.ing.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Nina Indergård
Telefon: +4741667000
Dato: 25.03.2025

Ambita AS
Infoland

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Andreassen Aleksander	Leikvegen 11	5031.48.287.0.0	Malvik kommune

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

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0101	Utført	06.03.2018
Siste varslet tilsyn	H0101	Ikke utført	28.11.2022

Feiing	Skorsteins Nr	Status	Dato
Siste varslet feiing	5875	Ikke utført	28.11.2022
Siste feiing utført	5875	Utført	16.09.2013

Åpne og lukkede avvik på eiendommen, de siste 8 år: (Tomt felt betyr ingen avvik)

Avvik/Beskrivelse	Boenhet/Skorstein	Merknad	Dato
Anm: Ikke behov for feiing iflg kunde.	5875	**Eier tar kontakt ved en senere anledning når tiltak vil bli gjort i forhold til takstige og eventuell nymontering av ovn.**	**15.06.2020**
Anm: Ta kontakt for ny avtale.	H0101		**28.11.2022**
Annet. Se kommentar:	H0101	**Takstige må skiftes.**	**06.03.2018**
Brennbart materiale for nære sotluke - gulv	H0101		**06.03.2018**

Historiske avvik eldre enn 8 år følger ikke med i denne rapporten.

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg
Se gjeldende gebyrregulativ: Fakturering - Trøndelag brann- og redningstjeneste (tbrt.no)

Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende
Siste besøk er basert på siste registrerte feiing og/eller tilsyn.

Feieavdelingens tilsyn er utført visuelt i forbindelse med feiing og/eller tilsyn. Feieavdelingen kan utføre en utvidet vurdering av skorsteinens tilstand ved å foreta en videokontroll, tetthetsmåling eller røykprøving. Dette er tjenester som bestilles hos feieavdelingen som en betalingstjeneste.

Feieavdelingens opplysninger er basert på et visuelt tilsyn. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler, samt mangler i rom/steder vi ikke har fått tilgang til. **Eventuelle avvik som ikke er avdekket, er**

eiers ansvar.

Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Kommunens saksnr

Stempel: Malvik kommune Teknisk etat

Sak/Dok.nr. 04/1265-1 | Saksbeh. SS

10 JUNI 2004

Til kommune: MALVIK

Ark.kode P 60 48/287

Ark.kode S 442

Gradering

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☐ Nei

Hvis ja, skal NBR nr 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
48	287				

Adresse: LEIKVEIEN 11 | Postnr: 7550 | Poststed: HOMMELVIK

Tiltakets art

- ☐ Driftsbygning i landbruket
- ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg
- ☒ Mindre byggearbeid

Spesifiser kort tiltakets art: TILBYGG AV GARAGE

PROSJEKTERING/UTFØRELSE UTFØRES SOM SELVBYGGER

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a — Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei — Dersom ja, vedlegg referat — Vedlegg nr E -

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd — Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene — Vedlegg nr E -

Arealdisponering

Planstatus

☒ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv | Tillatt grad av utnytting

Beregningsregler i reguleringsplan

- ☐ Prosent bebygd areal (%BYA)
- ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
- ☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU)
- ☐ Annet

Oppmålt tomt ☐ Ja ☐ Nei — Tomteareal

Bebyg-gelsen; størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m²	m²	m²
Bebygd areal (NS 3940)	m²	56.0 m²	m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

Vis beregning av grad av utnytting

© NBR nr 5153 Juli-2003

Arealdisponering (forts.)

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til: Nabogrense 0 m | Vegmidte | Annen bygning

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☒ Ja Avstand 10 m ☐ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja Avstand ☐ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt myndigheter/rettighetshavere — Vedlegg nr I -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei
☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja ☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei

Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

- ☒ - offentlig vannverk
- ☐ Privat vannverk
- ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
- ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

☒ Offentlig avløpsanlegg

☐ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei — Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann — Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket — Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart): | Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart): | Senterpunkt angitt ved - X-koordinat: | Y-koordinat:

Koder — Næringsgruppekode | Bygningstypekode

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Gjenpart av nabovarsel	C	-	☐
Situasjonsplan	D	-	☐
Fasadetegninger og snitt	E	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

Tiltakshaver forpliker seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev organisasjonsnr
Bård Rosvold	73975757	98220062	

Adresse: LEIKVEIEN 11 | Postnr: 7550 | Poststed: HOMMELVIK

E-postadresse: Jeanne@jm-Profilering.no ☐ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet

Dato: 14/5-04 | Underskrift: Bård Rosvold | Gjentas med blokkbokstaver: BÅRD ROSVOLD

© NBR nr 5153 Juli-2003

Vedlegg nr. C- cccc | Kommunens saksnr.

Gjenpart av nabovarsel
for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune: MALVIK

Malvik kommune Teknisk etat
Sak/Dok.nr. 04/1265-1 | Saksbeh. SS
10 JUNI 2004
Ark.kode P GB 48/287
Ark.kode S L42
Gradering

Tiltak på eiendommen:
Gnr. 48 | Bnr. 287 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse LEIKVEIEN 11
Postnr. 7550 | Poststed HOMMELVIK
Eier/fester Bård Roswold, Jeanne Hoseth

De varsles herved om at følgende søknad/melding er sendt til kommunen:

☐ **Tiltak som krever søknad og tillatelse** etter plan- og bygningsloven, pbl § 93.

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven – driftsbygning i landbruket, pbl § 81.

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven – mindre byggearbeid på boligeiendom, pbl § 86a. Nabo eller gjenboer som har innvendinger mot tiltaket, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad. Slikt krav må være kommet fram til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)		
	Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende ☒ Tilbygg, påbygg, underbygg ☐ Anlegg ☐ Vei ☐ Parkeringsplass ☐ Vesentlige terrenginngrep
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon ☒ Fasade ☐ Reparasjon ☐ Våtrom
	Endring av bruk	☐ Bruksendring ☐ Vesentlig endring av tidligere drift
	Riving	☐ Hele bygg ☐ Deler av bygg ☐ Anlegg
	Bygningstekniske installasjoner *)	☐ Nyanlegg ☐ Endring ☐ Reparasjon
	Endring av boligenheter	☐ Oppdeling ☐ Sammenføyning
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning ☐ Reklame, skilt, innretning e.l.
	Eiendomsdeling **)	☐ Deling ☐ Bortfeste ☐ Sammenføyning
	Annet	- beskriv

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver

Planlagt bruk/formål	☐ Bolig ☒ Garasje	☐ Annet, beskriv	
Størrelse ny bebyggelse	Gesimshøyde 2,7m	Mønehøyde 2,7 m	Bruksareal 56 m²
☐ **Søknad om dispensasjon** – pbl § 7 og/eller § 88	Angi nærmere hvilken regel/plan det søkes dispensasjon fra		

Fylles ut ved søknad om deling eller bortfeste

☐ **Søknad om delingstillatelse** – pbl § 93, 1. ledd h)

☐ **Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendom (mer enn 10 år)** – pbl § 93, 1. ledd h)

Eiendommen skal benyttes til – beskriv

Søknaden/meldingen kan sees på kommunens kontor på adresse:

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted: Hommelvik | Dato: 14/5-04 | Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker): Bård Roswold, Jeanne Hoseth

© NBR nr. 5155 Juni-2001

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt, og:
1. Man beholder retten til å komme med innsigelser i inntil 2 uker etter at varselet er overlevert.
2. Man frasier seg aktivt retten til å komme med innsigelser til tiltaket før vedtak er fattet.

Eiendom/byggested
Gnr. 48 | Bnr. 287 | Festenr. | Seksjonsnr. | Adresse LEIKVEIEN 11

Nabo-/gjenboereiendom | **Nabo/gjenboereiendoms eiers/festers navn**

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.
48	138			Torbjørn Soderlind	
Adresse: Leik 9				Adresse: Leik 9	
Postnr. 7550	Poststed: Hommelvik			Postnr. 7550	Poststed: Hommelvik

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ 1 Varsel er mottatt ☒ 2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b | Dato | Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.
48	173			Kåre Bae	
Adresse: LEIKVEIEN 12				Adresse: Leiks. 12.	
Postnr. 7550	Poststed: Hommelvik			Postnr. 7550	Poststed: Hommelvik

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ 1 Varsel er mottatt ☒ 2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b | Dato | Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.
48	98				
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ 1 Varsel er mottatt ☐ 2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b | Dato | Sign.

Malvik kommune Teknisk etat
Sak/Dok.nr. 04/1265-1 | Saksbeh.
10 JUNI 2004
Ark.kode P GB 48/287
Ark.kode S L42
Gradering

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ 1 Varsel er mottatt ☐ 2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b | Dato | Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ 1 Varsel er mottatt ☐ 2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b | Dato | Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ 1 Varsel er mottatt ☐ 2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b | Dato | Sign.

Det er dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

© NBR nr. 5155 Juni-2001

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering.
Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt, og:
1. Man beholder retten til å komme med innsigelser i inntil 2 uker etter at varselet er overlevert.
2. Man frasier seg aktivt retten til å komme med innsigelser til tiltaket før vedtak er fattet.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
48	287			LEIKVEIEN 11

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
48	164			GRØNBERG VELFORENING	7550	HOMMELVIK	
Adresse: GRØNBERG				Adresse: GRØNBERG			

Personlig kvittering for mottatt varsel: 1 Varsel er mottatt — 2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b

Dato: 27/5-04 — Sign.: Grønberg Vei Siv Simonsen

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Adresse:				Adresse:			

Personlig kvittering for mottatt varsel: 1 Varsel er mottatt — 2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b — Dato — Sign.

Malvik kommune
Teknisk etat
Sak/Dok.nr. — Saksbeh.
10 JUNI 2004
Ark.kode P — Poststedets reg.nr.
Ark.kode S
Gradering

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Adresse:				Adresse:			

Personlig kvittering for mottatt varsel: 1 Varsel er mottatt — 2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b — Dato — Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Adresse:				Adresse:			

Personlig kvittering for mottatt varsel: 1 Varsel er mottatt — 2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b — Dato — Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Adresse:				Adresse:			

Personlig kvittering for mottatt varsel: 1 Varsel er mottatt — 2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b — Dato — Sign.

Det er dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

© NBR nr. 5155 Juni-2001

MALVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Virksomhet for plan- og byggesak

Vår dato
18.06.2004
Vår saksbehandler
Svein Stræte 73 97 20 84

Vår referanse
04/01265-002/GB 48/287
Deres referanse

Bård Rosvold
Leikvegen 11

7550 HOMMELVIK

Svar på melding – gnr. 48, bnr. 287

Melding er mottatt her.

Gjelder:	*Tilbygg - garasje.*
Areal:	*Bebygd areal: 56 m², bruksareal: m²*
Byggested:	*Leikvegen 11,*

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3.

KOMMENTAR:

Vilkårene for å behandle saken i henhold til plan- og bygningslovens § 86a er oppfylt. Arbeidene kan igangsettes uten videre tillatelse fra plan- og byggesaksavdelingen.

Vi minner om at alt byggearbeid skal utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

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

I henhold til vårt gebyrregulativ vil det bli beregnet et behandlingsgebyr samt et innmålingsgebyr for ajourføring av kartverk. Nota ettersendes.

Med hilsen

Svein Stræte
avd.ingeniør

Kopi til:
Virksomhet for kart og oppmåling, her

Postadresse
Malvik kommune
Postboks 140
7551 HOMMELVIK

Telefon
73972000

Telefaks
73972001
73972051 (teknisk)
73972161 (undervisning)
73972151 (kultur)

Bankgiro: 7874.05.97697
Bankgiro: 4218.07.50309 **Bankgiro skatt:** 7855.05.16631

Org.nr.: 971 035 560

E-postadresse: postmottak@malvik.kommune.no

MELDING OM IGANGSETTING

Malvik kommune
Teknisk etat
Sak/Dok.nr. | Saksbeh.
- 1 JULI 2004
Ark.kode P
Ark.kode S
Gradering

Vår ref.: 04/01265
Oppgis ved alle henvendelser

Byggested: ***Leikvegen 11*** *Gnr.: 48 Bnr.: 287*
Arbeidets art: *Garasje*
Tiltakshaver: *Bård Rosvold*

I henhold til delingsloven og forskrift til delingsloven av 19.10.1979 skal kommunen melde fra til GAB-systemet blant annet ved igangsetting av nybygg, tilbygg, påbygg og riving.

På bakgrunn av dette ber Virksomhet for kart og oppmåling om å sende denne meldingen om igangsetting til Malvik kommune, Virksomhet for kart og oppmåling, Postboks 140, 7551 Hommelvik.

Vi gjør oppmerksom på at eier/rettighetshaver, i medhold av forskrift til delingsloven av 19.10.1979, kan pålegges å framskaffe nødvendige opplysninger.

Med hilsen

Svein Stræte
avd.ingeniør

Tiltaket igangsettes: 25/6 - 04 Antatt ferdigstillelse: medio September

Underskrift: Bård Rosvold.

Postadresse
Malvik kommune
Postboks 140
7551 HOMMELVIK

Telefon
73972000

Telefaks
73972001
73972051 (teknisk)
73972161 (undervisning)
73972151 (kultur)

Bankgiro: 7874.05.97697
Bankgiro: 4218.07.50309 **Bankgiro skatt:** 7855.05.16631

Org.nr.: 971 035 560

E-postadresse: postmottak@malvik.kommune.no

Gebyrer for sak 04/01265

Objektkode:
Avsender/Mottager: Bård Rosvold

Utskriftsdato: 18.06.2004

Nr.	Beskrivelse	Beløp	mva	Status	Fakturadato	Forfallsdato	Fakturanummer
1	Behandlingsgebyr	1 430.00	☐	ikke påløpt	00.00.0000	00.00.0000	
2	Tilknytningsavgift vann	.00	☑	ikke påløpt	00.00.0000	00.00.0000	
3	Tilknytningsavgift avløp	.00	☑	ikke påløpt	00.00.0000	00.00.0000	

Totalsum : Kr. 1 430.00 **Totalsum eks. mva :** Kr. 1 430.00 **Alle gebyrene betalt :** ☐
Mva : Kr. .00 **Antall gebyrer :** 3

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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 el. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet) kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 50250106 / Andreas Herjuan, tlf. 954 75 171
Leikvegen 11, 7550 Hommelvik.
Gnr. 48, Bnr. 287, Malvik kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: ____/____ Aksept frist: ____/____ kl: ____

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.

Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2600,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 50250106
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.04.2025

Andreas Herjuan
Salgsleder/ Eiendomsmegler

954 75 171
andreas.herjuan@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no