

Velkommen til

Tyttebærvegen 21, 7550 Hommelvik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tyttebærvegen 21
7550 Hommelvik

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 790 000,-
Omkostninger	kr	95 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 885 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1978
BRA/BRA-i	290 / 290 m²
Soverom	5

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Morten Kjelsberg
Eiendomsmegler

+47 918 50 709
morten.kjelsberg@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tyttebærvegen 21, 7550 Hommelvik

Registerbetegnelse
Gnr. 47, Bnr. 96, Malvik kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 790 000,-
Omkostninger	kr	95 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 885 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 901 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 94 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-

Sum omkostninger kr 95 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 51 613.5,- pr. år 2025
Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann: kr. 20.674,- + kr. 22,37,- pr. m3 + tillegg for vannmålerleie kr. 440,-
- Avløp: kr. 14.404,- + kr. 18,63,- pr. m3
- Eiendomsskatt: kr. 5.952,-
- Feiing: kr 260 ,-

Samlet sum: kr 51.613,5,-

I tillegg kommer renovasjon. Se eget punkt.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 10 992,- pr. 2025

Areal
BRA - i: 290 m²
BRA - e: 34 m²
BRA totalt: 290 m²
TBA: 37 m²
GUA: 252.00 m²
ALH: 31.00 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
5
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I dobbelgarasje og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 747 m² på eiet tomt.
Eiendommen ligger på en fantastisk utsiktstomt i enden av en blindvei. Opparbeidet med gårdsplass, samt hage og prydbusker rundt boligen.

Byggeår
1978 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Internt bruksareal: Loft: Loftstue m/trapp, soverom og bad
Etasje 1: Entrè, hall m/trapp, vaskerom, bad, toalettrom, stue, kjøkken, spiseplass og tre soverom.
Sokkel: Gang, kjellerstue og tre boder,
Sokkel, leilighet: Entrè, bod, soverom, bad/vaskerom, gang, stue og kjøkken.
Eksternt bruksareal: Garasje

Standard
Loft
Loftstue m/trapp: Belegg og teppe på gulv. Panel på vegger. Panel i tak. Vedovn som varmekilde.
Soverom: Belegg på gulv. Panel på vegger. Panel i tak.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Panel i tak. Badet er utstyrt med innredning med glatte fronter med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon. Gulvvarme som varmekilde.

1. etasje
Entrè: Belegg på gulv. Panel på vegger. Panel i tak. Garderobe
Hall m/trapp: Belegg på gulv. Panel på vegger. Panel i tak. Panelovn som varmekilde.
Vaskerom: Belegg på gulv. Våtromsbelegg på vegger. Himlingsplater i tak. Gulvvarme som varmekilde. Vaskerommet er utstyrt med servant og opplegg for vaskemaskin.
Bad: Belegg på gulv. Våtromsbelegg på vegger. Himlingsplater i tak. Badet er utstyrt med innredning med nedsenket servant og badekar.
Toalettrom: Belegg på gulv. Malte plater på vegger. Flis over servant. Malte plater i tak. Toalettrommet er utstyrt med servant og toalett. Panelovn som varmekilde. Naturlig ventilering via ventil i tak.
Stue: Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Himlingsplater i tak. Varmepumpe og vedovn som varmekilde.
Kjøkken: Laminat på gulv. Malt plate på vegger. Himlingsplater i tak. Kjøkkenet er utstyrt med innredning med profilerte fronter, stålkum, platetopp, stekeovn og avtrekk over stekesone.
Spiseplass: Laminat på gulv. Panel på vegger. Panel i tak. Panelovn som varmekilde.
Soverom 1: Belegg på gulv. Malt plate på vegger. Himlingsplater i tak.
Soverom 2: Belegg på gulv. Malt plate og brystningspanel på vegger. Himlingsplater i tak. Garderobe
Soverom 3: Belegg på gulv. Malt plate på vegger. Himlingsplater i tak.

Sokkel
Gang: Belegg på gulv. Panel på vegger. Panel i tak.
Kjellerstue: Teppe på gulv. Panel på vegger. Malt plate i tak.

Bod 1: Betong på gulv. Panel og pusset mur på vegger. Malt plate i tak.
Bod 1: Betong på gulv. Plate og pusset mur på vegger. Betong i tak.
Bod 1: Betong på gulv. Plate og pusset mur på vegger. Betong i tak.

Sokkel, leilighet
Entrè: Belegg på gulv. Malt plate på vegger. Himlingsplater i tak.
Bod: Betong på gulv. Malt pusset mur på vegger. Himlingsplater i tak.
Soverom: Teppe på gulv. Malt plate på vegger. Himlingsplater i tak. Garderobe.
Bad/vaskerom: Betong på gulv. Plate og pusset mur på vegger. Betong i tak.
Gang: Belegg på gulv. Malt strie på vegger. Himlingsplate i tak.
Stue: Laminat på gulv. Malt strie på vegger. Himlingsplater i tak.
Kjøkken: Belegg på gulv. Malt plate på vegger. Himlingsplate i tak. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og avtrekk over stekesone.

Beliggenhet
Eiendommen ligger svært barnevennlig til i en blindvei uten gjennomgangstrafikk.

En av de store fordelene med denne eiendommen er den korte avstanden til Trondheim Lufthavn Værnes, som kun tar 10 minutter å nå. I tillegg er det bare en 20-minutters kjøretur til Trondheim sentrum, noe som gjør beliggenheten svært praktisk med nærhet til alt man trenger. Området har også blitt betydelig utviklet de siste årene, og inkluderer blant annet Sveberg Handelspark med blant annet dagligvare, apotek, kafé og vinmonopol.

For familier med barn er det flere skoler og barnehager i nærheten av boligen. Sveberghallen, Sveberg skole og Sveberg barnehage ligger alle innen gangavstand, noe som gjør det enkelt for barna å delta i fritidsaktiviteter og sosiale arrangementer.

Naturelskere vil også sette pris på de mange turmulighetene i nærområdet, enten det er sommer eller vinter. Populære turområder som Stavsjøen og Midtsandtangen friluftsområde er ideelle for de som liker å være aktive og nyte naturen.

Alt i alt tilbyr Tyttebærvegen 21 en ypperlig beliggenhet med fantastisk utsikt, barnevennlige omgivelser og nærhet til både transport, fasiliteter og rekreasjonsmuligheter.

Adkomst
Ta av motorvegen ved Sveberg. I rundkjøringen kjører du rett frem, for så å ta første til høyre inn mot Snurruvegen. Etter 600 meter, ta til venstre inn i Tyttebærvegen. Ta til høyre inn en stikkvei, like før lekeplassen, og nr 21 ligger på venstre side i enden av denne veien.

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

Byggemåte
Enebolig oppført i 1 etasje med loft over sokkel. Grunnmuren er av lettklinkerblokker. Hovedkonstruksjonen er oppført i treverk, utvendig kledd med stående bordkledning. Innvendige vegger i trekonstruksjon. Taket er et saltak i trekonstruksjon, tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og vinduer med 2-lags isolerglass.

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 utstedt ferdigattest den 02.02.1978.

Det foreligger byggetillatelse og byggegodkjente tegninger av garasje datert hhv. 28.09.81 og 25.06.81.

Det foreligger midleritidig brukstillatelse for tilbygg/påbygg den 24.10.1991.Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ble opprinnelig godkjent som enebolig med hybel/sokkelleighet. I ettertid så er det gjort endring på brannskille imellom enhetene der det på opprinnelig godkjente tegninger var tegnet inn hel veg ved trappen. Dette er nå endret og det er satt inn dør der og det er åpnet opp imellom enhetene. Dette tiltaket er søknadspliktig. Det samme vil gjelde dersom

det skal tilbakeføres til det opprinnelige(kle igjen imellom enhetene). Kfr opdpragsansvarlig.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger og dagens utnyttelse av eiendommen. Mottatte dokumenter fra kommunen viser at det er avvik i forbindelse med utbyggingen i 1988. Etasje 1. stemmer overens med byggemeldte tegninger. Tilbygget strekker seg ned til sokkeletasjen og helt opp til loftetasjen.
Dette resulterer i at det er avvik på planløsningen i kjeller og på loftet. Det foreligger ikke reviderte fasadetegninger etter denne utbyggingen. Balkonger på loftet og i Etasje 1, vises ikke på noen tegninger. Det foreligger ikke tegninger på takark i forbindelse med badet på loftet. I sokkel etasjen er det etablert et bodareal under balkongen i Etasje 1. Det foreligger ikke søknad eller godkjenning fra kommunen. Tilbygget har betongvegger og betongdekke til tak. Når man utfører endringer eller tilfører tiltak på bærende konstruksjoner, er dette et søknadspliktig tiltak hos kommunen.

Bod (S-rom) i tilknytting til stort soverom (P-rom) i Etasje 1 er nå innlemmet i selve soverommet.
Bod (S-rom) i kjeller blir i dag benyttet som kjellerstue (Prom).
Når man bruksendrer rom fra P-rom (Primærrom) til S-rom (Sekundærrom) eller omvendt er dette et søknadspliktig tiltak.

Utleieleilighet
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Bod (S-rom) er nå innlemmet i selve gangen (P-rom)
Når man bruksendrer rom fra P-rom (Primærrom) til S-rom (Sekundærrom) eller omvendt er dette et søknadspliktig tiltak.

Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette vedrørende ulovlig bruk/ utleie. kfr megler

Oppvarming
Elektrisk.

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

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

Utleiedel er pt ikke utleid.

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 1 261 903,- for 2023
Sekundærverdi kr 5 047 612,-.

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
Rannei Marie Haugan og Svein Harry Haugan

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 3697
Dato: 06.08.1976
Registrering av grunn

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 4851
Dato: 07.10.1976
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
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
Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Jeg vet at badet i hovedetg ble oppgradert av fagfolk men jeg kjenner ikke til årstall eller hvem som har utført arbeidet. Men antar at det ble gjort mellom 1999 og 2005?!.Skriver år 2000 da dette er ukjent for meg. Badet på loft ble ferdigstilt i forbindelse med utbyggingen av loftsetasje i begynnelsen av 1990 tallet. Badet i sokkeletasjen har jeg ingen kjennskap til, hverken om det er gjort av fagfolk eller andre, bortsett fra at det har vært bad der siden huset ble bygd i 1977/1978
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Om jeg ikke husker feil ble taket skiftet da loftsetasjen ble ferdigstilt i begynnelsen av 1990 tallet. Kjenner ikke navnet på firmaet som utførte arbeidet. Skriver 1990 på årstall for utførelse, men er usikker på om det er riktig årstall.

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
Jeg ser at noen av vinduene er punktert.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Garasjen har ny elektrisk port med portåpner. Jeg kjenner ikke til hvilket firma som er brukt for å utføre jobben. Skriver 2010, men tror porten ble skiftet senere, men er usikker.

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
? Ja
Jeg synes det lukter fukt/ mugg i rom under kjøkkenet. Rommet i kjeller som vi har omtalt som «kjellerstua»
Opplever at det er samme lukt fra ytterboder under veranda innenfor «kjellerstua»
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
I ytterboder under veranda i 1.etasjen. Mangler vindu til den ene ytterboden.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
? Ja
Jeg har ikke bodd i huset siden 1993, og har ingen kjennskap til at det har vært utfordringer med skadedyr. Huset har vært ubebodd i omtrent ett år, og ved utvasking ble det funnet en stykk død mus på badet i sokkeletasjen.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Den ene musen som ble funnet ble fjernet, og satt ut musefeller. Det er ikke observert flere mus i huset. Sokkelleiligheten er ikke bebodd siden 2018.

TEKNISKE INSTALLASJONER
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1995
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Det var fra byggeår 1977/1978 satt inn parafinovn som ble byttet ut med vedovn, usikker på årstall. Kjenner ikke til hvem som utførte jobben. Skriver 1995. Tror det var da det ble lagt parkett på stua og at det samme år ble satt inn vedovn, men usikkert om årstall stemmer.

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?: 1990
Firmanavn: Usikkert
Beskrivelse av arbeidet: Jeg antar det ble lagt opp nye kurser i forbindelse med påbygg i 1.etasje og påbygging av loftsetasjen. Mulig dette ble gjort av nevø til forrige eier som var elektriker- men dette er usikkert.

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Huset ble bygd i 1977/1978, og det ble bygd et påbygg ut fra kjøkken, gang og bad i førsteetasje samt heving av tak slik at det ble en loftetasje. Dette ble gjort i begynnelsen av 1990 tallet.
Jeg er usikker på om garasjen ble satt opp etter at hovedhuset ble bygd, men det er jeg usikker på.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
? Ja
Jeg vil tro at alt av endringer på hovedhus og garasje ble søkt om til Malvik kommune og at dette ble godkjent. Forrige eier var ansatt i Malvik kommune og ville nok ikke utført arbeid på eiendommen uten tillatelse fra kommunen.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Loftet er påbygd etter byggeår 1977/1978 og innredet etter opprinnelig byggeår.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
? Ja
Om jeg ikke husker feil ble det bygd verandaer på begge kortsider av huset fra loftet, og framsiden av loftet for at det skulle være rømningsvei via disse i tillegg til trappen fra loftet ned til 1.etasje ved en eventuell brann.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
? Ja
5
Da huset ble bygd i 1977/1978 ble det bygd med en separat sokkelleilighet med to egne utganger samt mulighet for gjennomgang fra hoved leiligheten.
Sokkelleilighet har ett soverom, stue, kjøkken, bad, gang og to boder inne i leiligheten.
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
? Ja
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
? Ja
Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
? Ja
Som skrevet i forrige spørsmål.

Da huset ble bygd i 1977/1978 ble det bygd med en separat sokkelleilighet med to egne utganger samt mulighet for gjennomgang fra hoved leiligheten.

GENERELT
37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
? Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Kjenner ikke til firmanavn
Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt asfalt på gårdsplassen og vei opp til hovedveien. Kjenner ikke til hvem som har utført arbeidet eller årstall. Skriver 2010, da jeg ikke er sikker. Men mener at det ikke har vært asfalt på gårdsplassen eller i stikkveien i mange år. Selve «stikkveien» fra eiendommen og til hovedveien, Tyttebærvegen er det gjort flere endringer på i form av sprengning for å gjøre tilkomsten til boligen bedre og ikke vanskelig på vinterføre. Dette ble gjort i flere perioder mellom 1980 og 2000. Men har ingen formening om hvor mange endringer som er utført eller hvilket årstall eller hvem som har utført arbeidet.

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 21-05-2025 av Stig Bertil Sivertsvik i ByggTakst 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:

Nedløp og beslag
Takrenner, nedløp, pipehatter o vannbrett beslag på vinduer av metall.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Nedløp fra takrenner er påkoblet rør som kommer opp av bakken. Ofte er disse rørene påkoblet dreneringen. Ved befarings tidspunktet er disse rørene
fulle av vann. Dette indikere at dreneringen er tett. Tilstanden må ses i sammenheng med dreneringen.
Når det er mangelfull bortledning av vann fra grunnmuren blir muren unødig belastet med mye vann, som kan føre til at fukt trenger igjennom
grunnmuren og forårsaker saltutslag på innvendig mur og mugg/råte i påforingsvegger.
Takark over badet på loftet er i dårlig befatning. Takarken ble kun besiktiget fra avstan fra takvindu. Man ser tegn til råte i treverket. Man må påregne å
bytte beslagsløsninger i dette område.
Registrerer at det er mye skitt i takrenner. Dette vil hindre god vannflyt og man øker risikoen for lekkasjer i takrenner. Man kan også få unødig mye skitt i
dreneringen.
Pipehatt bærer preg av elde. Maling/lakk flasser. samt at det er en del rustkorrosjon rundt pipe i overgang tak/pipe.
Beslagløsninger bærer generelt preg av en del elde.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det må gjøres tiltak på nedløp under bakkenivå samt på dreneringen. Nedløp og Dreneringen må spyles opp. Videre undersøkelser og vurderinger av
dreneringen må utføres. Dette kan gjøres med kamera i samråd med de som utfører spyling av dreneringen. Det kan ikke utelukkes at nedløp, drenering
og drenerende masser må byttes.
Kostnadsestimatet som er gitt er kun for spyling og innvendig inspeksjon av dreneringen med kamera.
Det må påregnes lokale utbedringer eller utskiftinger av beslag.

Balkong - Etasje 1
Det er etablert en balkong over bodarealet i sokkel etasjen. Balkongen har en konstruksjon av betong. Rekkverk av treverk. Dekket har terrassebord.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Det er ikke etablert noen form for membran (tettesjikt) på betongdekket. Dette har resultert i at det er store råteskader i bod under balkong. Det er

råteskader både på innsiden og utsiden av boden.
Det er råte i rekkverk.
Rekkverket er for lavt ut i fra dagens krav på 100cm (tidligere 90cm).
Konsekvens/tiltak
• Ny tekking må legges.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Man må renovere balkongløsningen. Alle forhold må utbedres.
Det må etableres membran på betongdekket med riktig fall til sluk eller renne, slik at man får god vann avrenning. For å unngå kondensproblemer inne i
boden, anbefales det å etablere isolasjon på utsiden av boden, både på vegger og opp på dekket. Dett vil sikre en varig god løsning.
Det må etableres nytt rekkverk. Rekkverket må bygges stabilt og ha en høyde på minimum 100cm. For at rekkverket skal være barnesikkert skal det ikke
være større åpninger enn 10cm vertikalt og 5cm på horisontale åpninger.

Overflater
Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
De fleste overflater bærer preg av elde. Enkelte overflater har store skader.
Kjøkkengulv har store fuktskader.
Gulv på loft har store misfarginger.
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
De fleste overflater må enten utbedres eller skiftes.

Overflater - Boder under balkong
Innvendig er det gulv av betong. Veggene har plater oh betong/mur.
Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Tilstanden må ses i sammenheng med balkong i Etasje 1
Det er mye fukt i bodarealet. Utforet betongvegg med et platelag er fuktig og har råteskader. Man merker tydelig at det er dårlig luftkvalitet inne i bodene.
Det mangler vinduer i åpninger.
Sopp og og råte kan forårsake helseproblemer og man kan utvikle allergier.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Alt av organisk materiale må fjernes, og erstattes med nytt etter at konstruksjonen er tørket. Sopp og råte på betong/mur må behandles med egnet
vaskemidler. Området må tørkes. Det må monteres nye vinduer, dette for å tette konstruksjonen. Det bør monteres ventiler på vegger,

slik at rommene blir
godt ventilerte.

Overflater - Loft
Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Belegg og fliser foran vedovn har store skader.
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
Overflater på gulv må skiftes.

ETASJE 1 - BAD
Generell
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

LOFT - BAD
Generell
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Badegulvet har omfattende skader og utgjør en fare for tilliggende konstruksjoner ved en lekkasje.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Badet er i en slik forfatning at det anbefales å ikke bruke. Det anbefales å stoppe vanntilførselen til badet. Dette for at ikke tilliggende konstruksjoner skal
ta skade av en eventuell lekkasje.

LOFT - BAD
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Våtrommet er i en slik forfatning at det anbefales ikke å bruke.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Badet må totalrenoveres.

KJØKKEN
ETASJE 1 - KJØKKEN
Overflater og innredning
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn. Enkelte deler på kjøkkenet bærer preg av å være
hjemme snekret.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
Kjøkkengulvet har store vannskader av ukjent årsak. Det ble utført fukttest med pigger inn i gulvet. Det ble ikke registrert forhøyet fuktinnhold på
befaringsdagen
Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
Kjøkkenet må totalrenoveres. I og med de store fuktskadene på gulvet må bakenforliggende konstruksjoner sjekkes for skade.

Branntekniske forhold
Se rapport for nærmere opplysninger.

Forstøtningsmurer
Forstøtningsmurer er av naturstein og betongstein..
Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Det er ikke etablert sikring med foreksempel rekkverk i forbindelse med forstøttningsmurer. Ved høydeforskjeller på mer enn 50cm er det krav til sikring.
Dett for at ingen skal kunne falle ned å bli skadet.
Langs tomtegrense mot nord/øst er det etablert en forstøtningsmur i naturstein. Etter min vurdrering er denne muren underdimensjonert, videre
undersøkelser anbefales.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
Det må etableres sikring på forstøtningsmurer slik at man hindrer personer i å falle ned å bli skadet.

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.
Hvis boligen blir leid ut av det offentlige, virksomheter eller av private er det krav til at det skal foretas radonmålinger.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må utføres radonmålinger.

VÅTROM
KJELLER - BAD/VASKEROM
Generell
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Rommet bærer preg av ikke fagmessig utførelse. Det påvises større skader på membran på vegg i våtsoner.
Slik tilstanden på badet er, utgjør detter en fare for tilliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG2:
Taktekking
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen bærer preg av stedvis dårlig fagmessig utførelse. Takplater er ikke kutte riktig i kilrenner .
Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende
konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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.
Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper
ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Ved inspeksjon av knevegger på loftet ser man at isolasjon er av dårlig kvalitet. Dampsperren (plastikk) er ikke tett, særlig mot gavel-vegger. Utett
dampsperre fører til at varm fuktig luft trenger inn i takkonstruksjonen som kan kan føre til sopp og råte på sperrer og undertaket.
Videre undersøkelser
anbefales. Man kan ikke utelukke at konstruksjonen har sopp/råteskader.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.
Man må utbedre isolasjon og dampsperren. Dette for å forhindre at varm fuktig luft entrer tak og vegg konstruksjonen. som kan føre til skade.

Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Loft:
på loft er det vinduer fra 1989 og 1991
Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er avvik:
Det ble ikke observert punkterte vindusglass på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å
avdekke og at punkteringer er påregnelig som følge av aldringsslitasje.
Med tanke på alder så er risikoen for punkteringer økende i tiden som kommer.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
Man må forvente vedlikehold av enkelte vinduer.

Takvinduer
På loftet har bygningen to takvinduer av treverk med 2-lags glass
Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er en del fuktskjolder på innsiden på takvindu. Det ble utført fuktmåling med pigger i treverket, det ble ikke registrert forhøyet fuktinnhold i treverket
på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det er påregnelig at vinduene må byttes i tiden som kommer. Dette for at ikke tilliggende konstruksjoner skal ta skade av vannlekkasje.

Dører
Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det ble ikke observert punkterte vindusglass på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan

være svært vanskelig å
avdekke og at punkteringer er påregnelig som følge av aldringsslitasje.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Brukstiden på vinduskarmer og glass har oppnådd forventet levealder. Lokale utbedringer eller utskiftninger må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
På loftet er det balkonger i trekonstruksjon. Rekkverk i treverk. Dekket er av terrassebord.
Rekkverkshøder ble målt til under 100cm
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted
Boligen har elementpipe og vedovn.
Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Man kan også kompansere med en sotlukestein. Dette for at det ikke skal komme gnister ut av
sotluken og forårsake brann.

Rom Under Terreng
Gulvet er av betong, har teppe og har belegg. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i
kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 37%
Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’
Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan
over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det høye fuktnivået må ses i sammenheng med dreneringen og nedløpsrør fra takrenner.

Det ble utført fukt test i bunnsvill med isolerte pigger. Det ble registrert 33% fukt inne i treverket.
Ved fuktkvotemålinger over 20% inne i en lukket konstruksjon kan det dannes sopp og råte
Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
Påforingsveggene på grunnmuren anbefales fjernes. Dette for å få kontroll på fukt problematikken og man kan eventuelt avdekke tilfeller av sopp og råte.

Innvendige trapper
Boligen har lakkert tretrapp.
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører
Innvendig har boligen finèrdører.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Enkelte dører bærer preg av elde. samt at enkelte dører ikke går friksjonsfritt (dørblad tar i terskel eller karm).
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Man må påregne vedlikehold og enkelte utskiftinger i tiden som kommer

ETASJE 1 - VASKEROM
Overflater Gulv
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
Ved fremtidig renovering av vaskerommet anbefales det å utbedre fall-forholdet på gulvet.

ETASJE 1 - VASKEROM
Ventilasjon
Det er naturlig ventilering via ventil på vindu, ventil på vegg og åpningsvindu.
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

SPESIALROM
ETASJE 1 - TOALETTROM
Overflater og konstruksjon
Toalettrom:
Det er belegg på gulv. Malte plater på vegger. Himlingsplater i tak. Av utstyr er det servant og toalett. Panelovn som varmekilde.
Naturlig ventilasjon via
ventil i tak.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Rommet bærer preg av elde. Toalettsete er deffekt.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Skadet utstyr må skiftes/utbedres.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Toalettsete må byttes.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger
Innvendige vannledninger er av kobber.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• 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 og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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.

Varmesentral
Det er installert varmepumpe.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
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.

Elektrisk anlegg
Se vedlagte rapport for nærmere opplysninger.

Fuktsikring og drenering
Dreneringen er fra 1978.
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978.
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.

UTVENDIG
Vinduer
Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Dører
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Balkongdør bærer preg av elde.
Konsekvens/tiltak

• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
Man må påregne å bytte balkongdør i tiden som kommer.

INNVENDIG
Overflater
Innvendig er det gulv av laminat, betong, vegg til vegg teppe og belegg. Veggene har malte plater, murt forblending og malt strie.
Innvendige tak har
malte plater.
Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Overflater bærer preg av en del elde.
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
Man må påregne vedlikehold av overflater i tiden som kommer, Dette for å tilfredsstille dagens krav og forventninger.

Rom Under Terreng
Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Gulvet har belegg og er av betong.
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Registrerer saltutslag på grunnmur inne på bod. Det ble utført fuktsøk med Protimeter (fuktindikator). på overflaten på grunnmuren.
Målinger viser at
fuktkonsentrasjonen i grunnmuren er økende dess lenger ned på veggen man måler.
Tilstanden må ses i sammenheng med nedløp til takrenner og dreneringen på hovedboligen.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige dører
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Dører bærer preg av en del elde.
Etter en enkel funksjonstest påvises det at enkelte dører ikke går friksjonsfritt (dørblad tar i terskel eller i karm.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte dører bør justeres slik at de går friksjonsfritt.

KJELLER - BAD/VASKEROM
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Det er avvik:
Membran (tettesjikt) har store skader i våtsone.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Badet må totalrenoveres.

KJØKKEN
KJELLER - KJØKKEN
Overflater og innredning
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

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

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.

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
- Planskisser
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert: 14.05.25
- Tilstandsrapport
Datert: 20.05.25
- 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.


































































Calgary







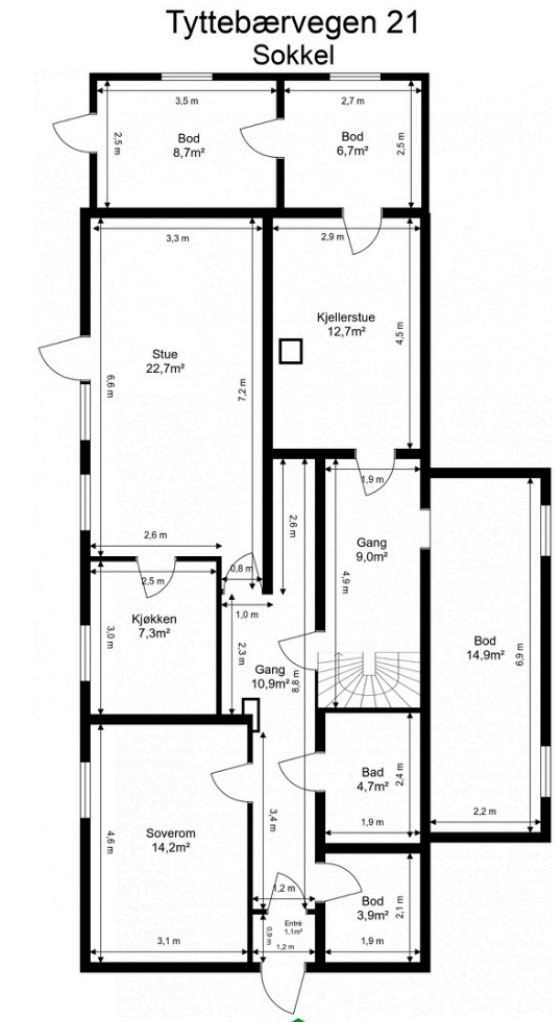


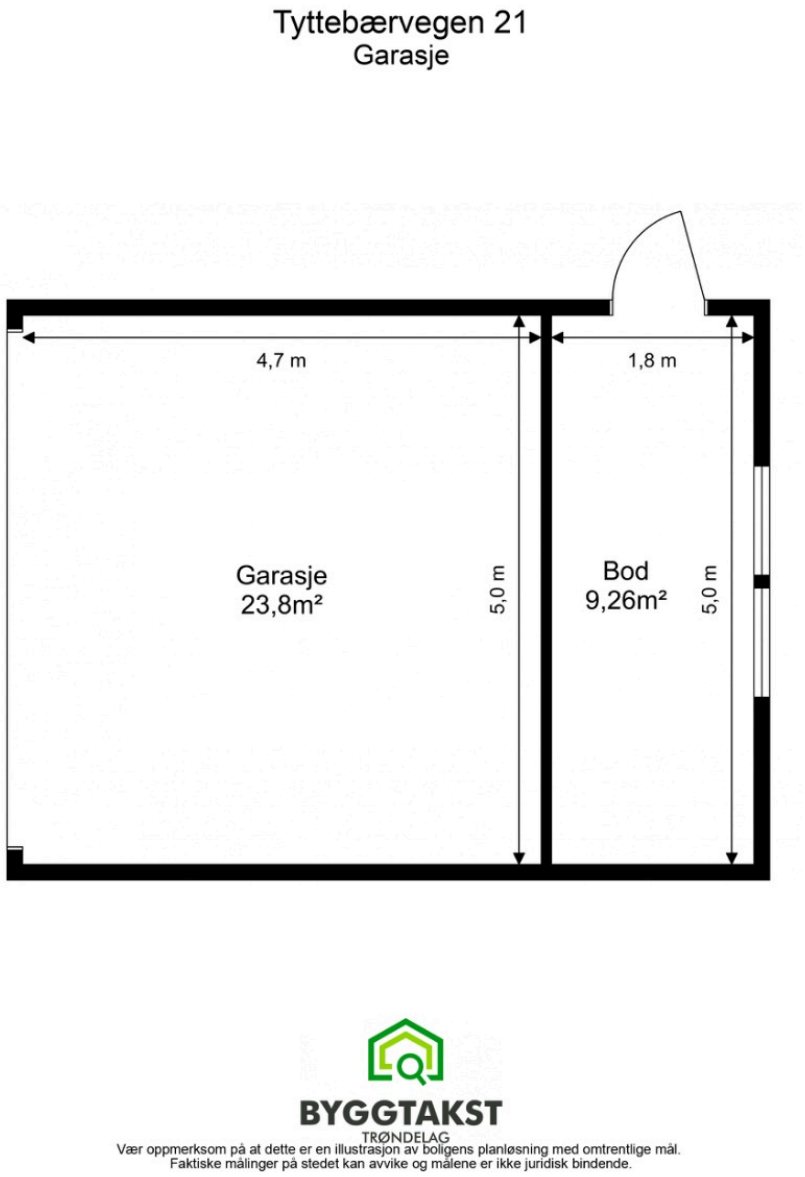




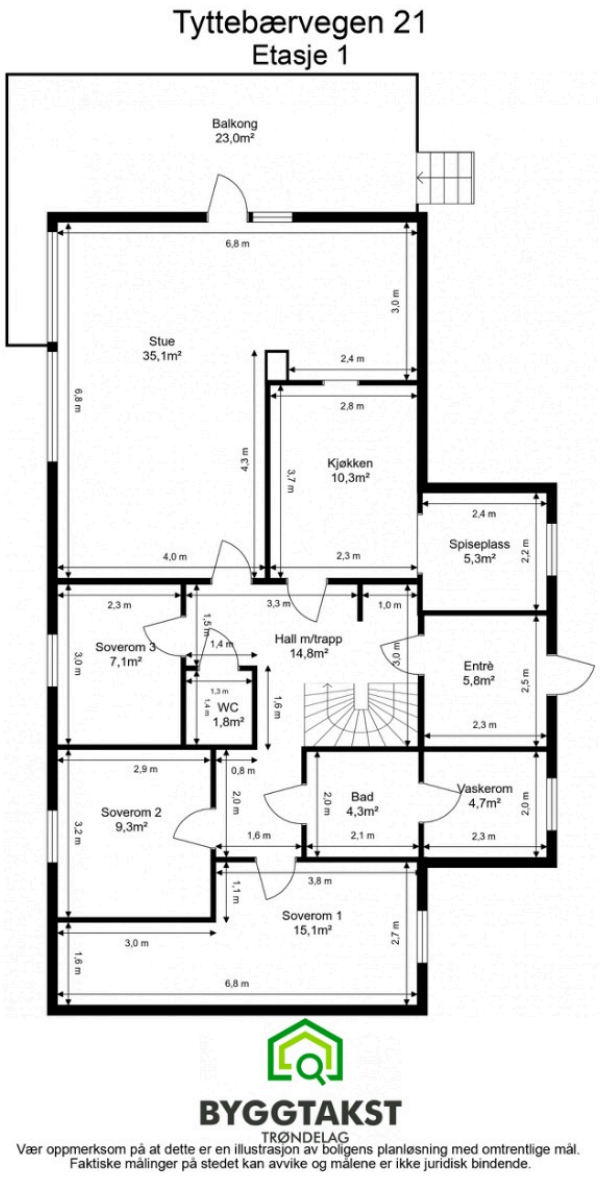


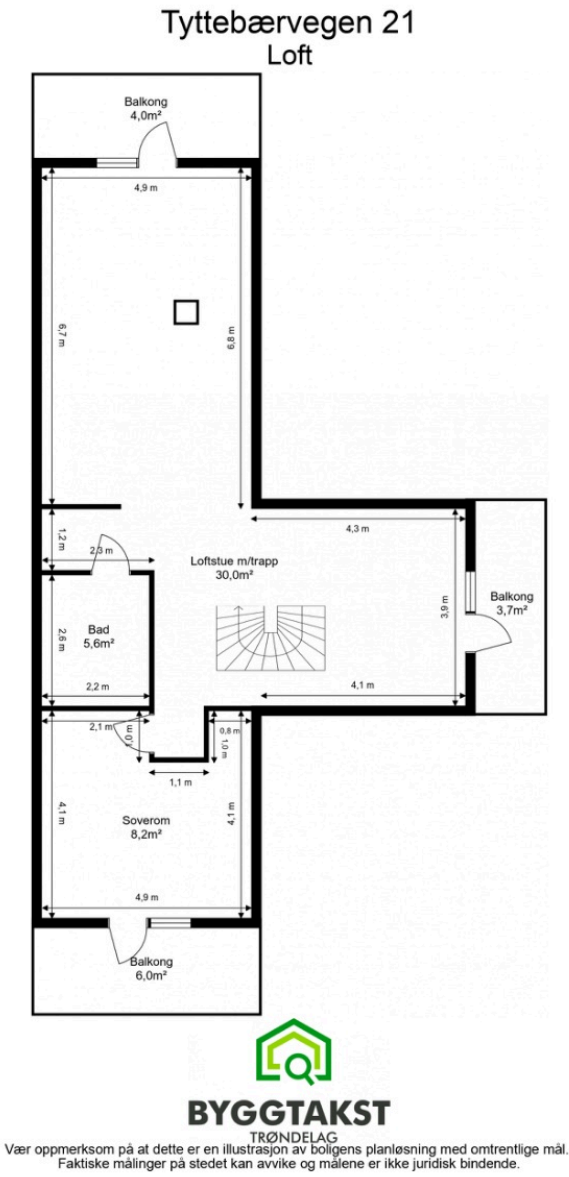






Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





Tegningen er 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.

TYTTEBÆRVEGEN 21

Nabolaget Grønberg - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Sveberghallen Linje 86	11 min 0.9 km
Hommelvik stasjon Linje R60, R70, R71	5 min 2.2 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	15 min 1.1 km
Hommelvik ungdomsskole (8-10 kl.) 324 elever, 24 klasser	7 min 2.7 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	17 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

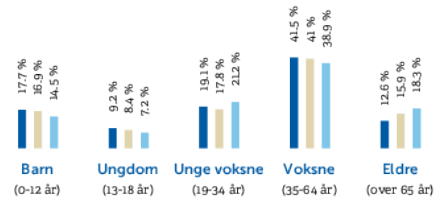
KVALITET PÅ SKOLENE

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	11 min 0.8 km
Vidhaugen barnehage (1-5 år) 94 barn	21 min 1.7 km
Korntrøberget barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min 3.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sveberg Post i butikk, PostNord	20 min 1.5 km
Coop Extra Hommelvik Post i butikk	5 min 2.3 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

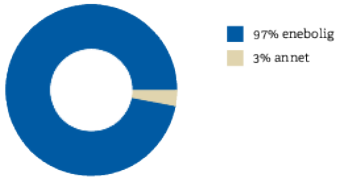
TRAFIKK

Lite trafikk 83/100

SPORT

Sveberg skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	12 min 1 km
Ballbinge Vidhaugen Ballspill	19 min 1.5 km
Push Treningssenter Sveberg	19 min
Fitnesspoint Hommelvik	6 min

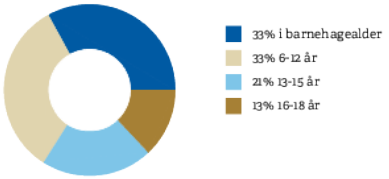
BOLIGMASSE



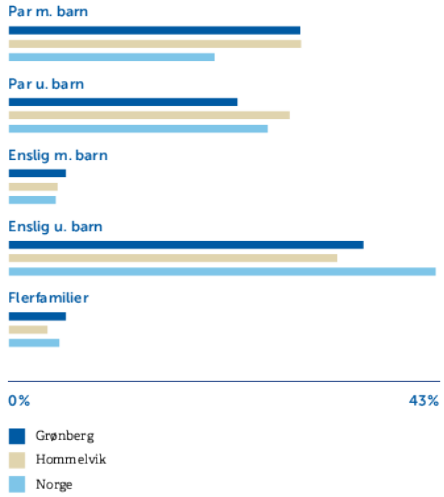
VARER/TJENESTER

Malvik senter	19 min
Boots apotek Malvik senter	19 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



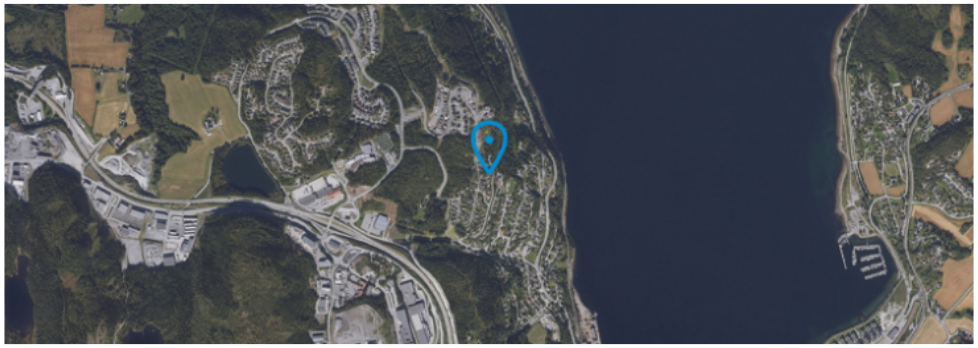
FAMILIESAMMENSETNING

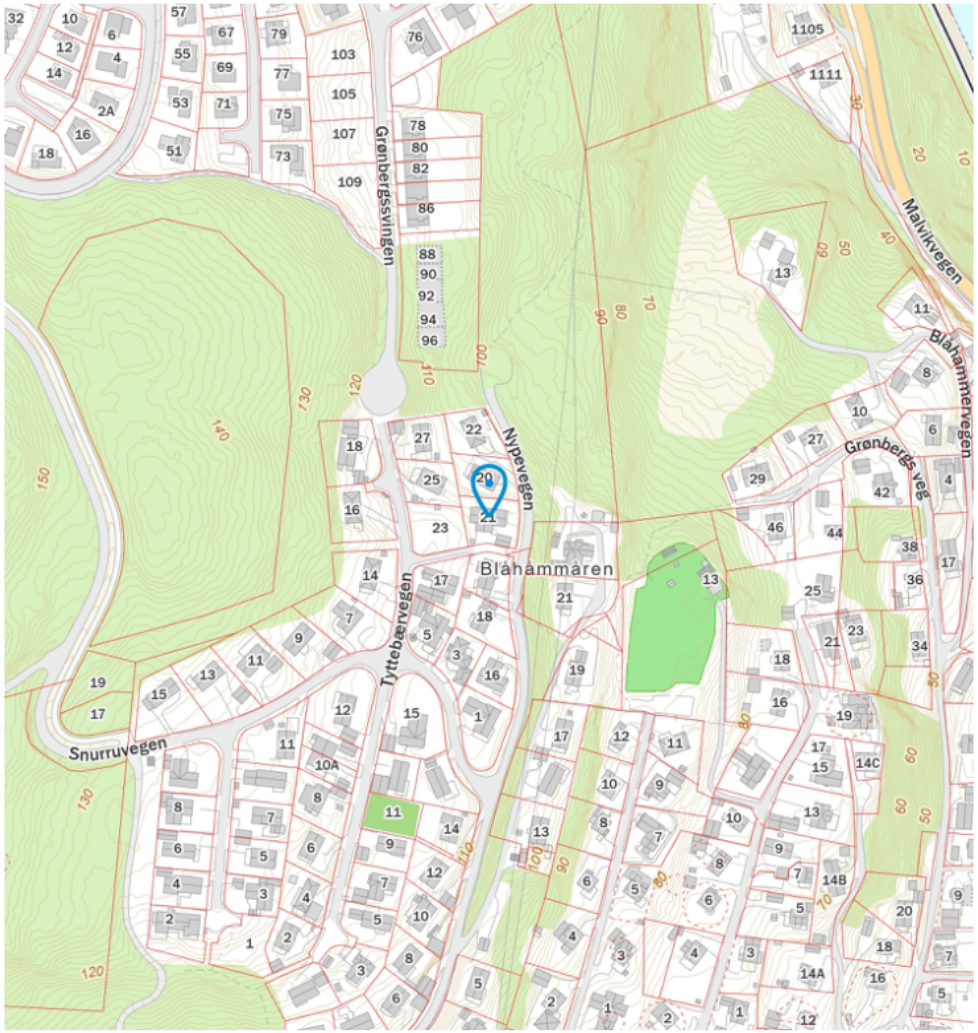


SIVILSTAND

		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: 13.05.2025 Haugan, Rannei Marie

bankID SIGNERT: 14.05.2025 Haugan, Svein Harry

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

Svein Harry Haugan

Rannei Marie Haugan

Boligen

Tyttebærvegen 21
7550 Hommelvik

5031-47/96/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Jeg vet at badet i hovedetg ble oppgradert av fagfolk men jeg kjenner ikke til årstall eller hvem som har utført arbeidet. Men antar at det ble gjort mellom 1999 og 2005?!.Skriver år 2000 da dette er ukjent for meg. Badet på loft ble ferdigstilt i forbindelse med utbyggingen av loftsetasje i begynnelsen av 1990 tallet. Badet i sokkeletasjen har jeg ingen kjennskap til, hverken om det er gjort av fagfolk eller andre, bortsett fra at det har vært bad der siden huset ble bygd i 1977/1978

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Om jeg ikke husker feil ble taket skiftet da loftsetasjen ble ferdigstilt i begynnelsen av 1990 tallet. Kjenner ikke navnet på firmaet som utførte arbeidet. Skriver 1990 på årstall for utførelse, men er usikker på om det er riktig årstall.

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**

Jeg ser at noen av vinduene er punktert.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Garasjen har ny elektrisk port med portåpner. Jeg kjenner ikke til hvilket firma som er brukt for å utføre jobben. Skriver 2010, men tror porten ble skiftet senere, men er usikker.

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**

Jeg synes det lukter fukt/ mugg i rom under kjøkkenet. Rommet i kjeller som vi har omtalt som «kjellerstua» Opplever at det er samme lukt fra ytterboder under veranda innenfor «kjellerstua»

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**

I ytterboder under veranda i 1.etasjen. Mangler vindu til den ene ytterboden.

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?

• **Ja**

Jeg har ikke bodd i huset siden 1993, og har ingen kjennskap til at det har vært utfordringer med skadedyr. Huset har vært ubebodd i omtrent ett år, og ved utvasking ble det funnet en stykk død mus på badet i sokkeletasjen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Den ene musen som ble funnet ble fjernet, og satt ut musefeller. Det er ikke observert flere mus i huset. Sokkelleiligheten er ikke bebodd siden 2018.

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?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Det var fra byggeår 1977/1978 satt inn parafinovn som ble byttet ut med vedovn, usikker på årstall. Kjenner ikke til hvem som utførte jobben. Skriver 1995. Tror det var da det ble lagt parkett på stua og at det samme år ble satt inn vedovn, men usikkert om årstall stemmer.

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?: 1990

Firmanavn: Usikkert

Beskrivelse av arbeidet: Jeg antar det ble lagt opp nye kurser i forbindelse med påbygg i 1.etasje og påbygging av loftsetasjen. Mulig dette ble gjort av nevø til forrige eier som var elektriker- men dette er usikkert.

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

Huset ble bygd i 1977/1978, og det ble bygd et påbygg ut fra kjøkken, gang og bad i førsteetasje samt heving av tak slik at det ble en loftetasje. Dette ble gjort i begynnelsen av 1990 tallet.

Jeg er usikker på om garasjen ble satt opp etter at hovedhuset ble bygd, men det er jeg usikker på.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• Ja

Jeg vil tro at alt av endringer på hovedhus og garasje ble søkt om til Malvik kommune og at dette ble godkjent. Forrige eier var ansatt i Malvik kommune og ville nok ikke utført arbeid på eiendommen uten tillatelse fra kommunen.

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

Loftet er påbygd etter byggeår 1977/1978 og innredet etter opprinnelig byggeår.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• Ja

Om jeg ikke husker feil ble det bygd verandaer på begge kortsider av huset fra loftet, og framsiden av loftet for at det skulle være rømningsvei via disse i tillegg til trappen fra loftet ned til 1.etasje ved en eventuell brann.

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

Da huset ble bygd i 1977/1978 ble det bygd med en separat sokkelleilighet med to egne utganger samt mulighet for gjennomgang fra hoved leiligheten.
Sokkelleilighet har ett soverom, stue, kjøkken, bad, gang og to boder inne i leiligheten.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Som skrevet i forrige spørsmål.
Da huset ble bygd i 1977/1978 ble det bygd med en separat sokkelleilighet med to egne utganger samt mulighet for gjennomgang fra hoved leiligheten.

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?

• **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?: 2010

Firmanavn: Kjenner ikke til firmanavn

Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt asfalt på gårdsplassen og vei opp til hovedveien. Kjenner ikke til hvem som har utført arbeidet eller årstall. Skriver 2010, da jeg ikke er sikker. Men mener at det ikke har vært asfalt på gårdsplassen eller i stikkveien i mange år. Selve «stikkveien» fra eiendommen og til hovedveien, Tyttebærvegen er det gjort flere endringer på i form av sprengning for å gjøre tilkomsten til boligen bedre og ikke vanskelig på vinterføre. Dette ble gjort i flere perioder mellom 1980 og 2000. Men har ingen formening om hvor mange endringer som er utført eller hvilket årstall eller hvem som har utført arbeidet.

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

• **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
Tyttebærvegen 21 , 7550 HOMMELVIK
MALVIK kommune
gnr. 47, bnr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 324 m² BRA-i: 290 m²



Befaringsdato: 21.05.2025 **Rapportdato:** 03.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22323-1104 **Referansenummer:** EK2072

Autorisert foretak: ByggTakst 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.

Rapportansvarlig

Stig Bertil Fjereide Sivertsvik

stig@byggtaksttrondelag.no
454 71 889

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

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.

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

Tyttebærvegen 21 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 47 - Bnr 96
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Beskrivelse av eiendommen

Enkelte bygningsdeler bærer preg av elde.

Alle våtrom og kjøkken har store skader og har passert forventet levealder.

Det er funnet avvik på nedløp og dreneringen, se respektive punkt i rapporten.

Eiendommen må ses som et renoveringsprosjekt, forbundet med store kostnader.

Utleieleilighet - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Fra gårdsplass i Etasje 1 og ned til sokkelen er det etablert en trapp i metall.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, betong, vegg til vegg teppe og belegg. Veggene har malte plater, murt forblending og malt strie.
Innvendige tak har malte plater.
Gulv mot grunn er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Gulvet har belegg og er av betong.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber besiktiget i benkeskap på kjøkken.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventil på vegg og åpningsvinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
EL-skap er plassert i gang. Anlegget er lagt skjult og åpent i leiligheten.
Røykvarsler er defekt. Brannslokker er ikke lokalisert.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp, pipehatter o vannbrett beslag på vinduer av metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Loft:
på loft er det vinduer fra 1989 og 1991
På loftet har bygningen to takvinduer av treverk med 2-lags glass
Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
På loftet er det balkonger i trekonstruksjon. Rekkverk i treverk.
Dekket er av terrassebord.

Fra Balkong i etasje 1 ned til bakkenivå er det en trapp i trekonstruksjon. Rekkverk av treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Gulv mot grunn er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Gulvet er av betong, har teppe og har belegg. Veggene har panel.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 37%
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm
Rommet har servant, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering via ventil på vindu, ventil på vegg og åpningsvindu.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre i garderobeskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn. Enkelte deler på kjøkkenet bærer preg av å være hjemme snekret.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Etter en enkel funksjonstest virker avtrekket å være i orden.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Det er belegg på gulv. Malte plater på vegger. Himlingsplater i tak.
Av utstyr er det servant og toalett. Panelovn som varmekilde.
Naturlig ventilasjon via ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på vegg, ventiler på vinduer og åpningsvinduer.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
EL-skap er plasser inne på toalettrom. Anlegget er lagt skjult og åpent.
Brannslokker er lokaliser på loft. Røykvarsler er lokaliser i himling.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1978.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein og betongstein..
Eiendommen har en skrånet tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Mottatte dokumenter fra kommunen viser at det er avvik i forbindelse med utbyggingen i 1988. Etasje 1. stemmer overens med byggemeldte tegninger. Tilbygget strekker seg ned til sokkeletasjen og helt opp til loftetasjen.
Dette resulterer i at det er avvik på planløsningen i kjeller og på loftet.

Det foreligger ikke reviderte fasadetegninger etter denne utbyggingen. Balkonger på loftet og i Etasje 1, vises ikke på noen tegninger.

Det foreligger ikke tegninger på takark i forbindelse med badet på loftet.

I sokkel etasjen er det etablert et bodareal under balkongen i Etasje 1. Det foreligger ikke søknad eller godkjenning fra kommunen. Tilbygget har betongvegger og betongdekke til tak.

Når man utfører endringer eller tilfører tiltak på bærende konstruksjoner, er dette et søknadspliktig tiltak hos kommunen.

Bod (S-rom) i tilknytting til stort soverom (P-rom) i Etasje 1 er nå innlemmet i selve soverommet.
Bod (S-rom) i kjeller blir i dag benyttet som kjellerstue (P-rom).

Når man bruksendrer rom fra P-rom (Primærrom) til S-rom (Sekundærrom) eller omvendt er dette et søknadspliktig tiltak.

Utleieleilighet

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

Bod (S-rom) er nå innlemmet i selve gangen (P-rom)

Når man bruksendrer rom fra P-rom (Primærrom) til S-rom (Sekundærrom) eller omvendt er dette et søknadspliktig tiltak.

Garasje

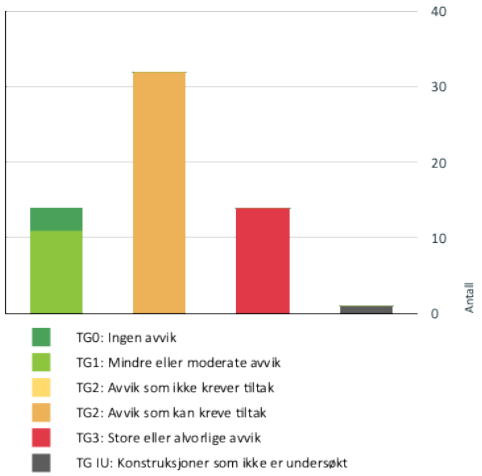
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tyttebærvegen 21 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 47 - Bnr 96
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

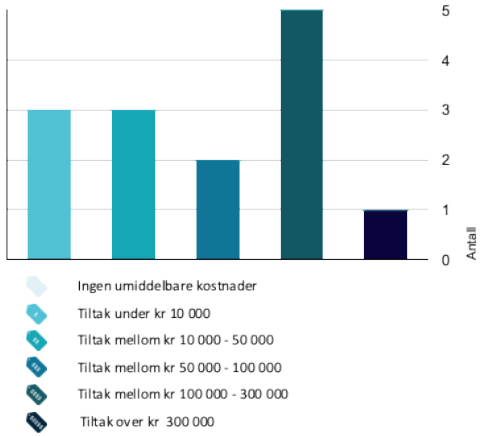
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
- Utvendig > Balkong - Etasje 1 Gå til side
- Innvendig > Overflater Gå til side
- Innvendig > Overflater - Boder under balkong Gå til side
- Innvendig > Overflater - Loft Gå til side
- Tekniske installasjoner > Brannteknikse forhold Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell Gå til side
- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
- Våtrom > Loft > Bad > Generell Gå til side
- Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Utvendig > Takvinduer Gå til side
- Utvendig > Dører Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
- Innvendig > Radon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side

Utleieleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Radon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

Tyttebærvegen 21 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 47 - Bnr 96
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard alder tatt i betrakting.

Vedlikehold
Manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Tilbygg nytt inngangsparti, kjøkkendel og vaskerom Godkjent 01.11.1988
1988	Påbygg	Ny loftetasje.
	Påbygg	Under balkong i Etasje 1 er det etablert bodareale. Det foreligger ikke søknad eller godkjenning. Byggeår er ukjent.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. 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.

Taktekkingen bærer preg av stedvis dårlig fagmessig utførelse. Takplater er ikke kutte riktig i kilrenner .

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, pipehatter o vannbrett beslag på vinduer av metall.

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

Nedløp fra takrenner er påkoblet rør som kommer opp av bakken. Ofte er disse rørene påkoblet dreneringen. Ved befarings tidspunktet er disse rørene fulle av vann. Dette indikere at dreneringen er tett. Tilstanden må ses i sammenheng med dreneringen.
Når det er mangelfull bortledning av vann fra grunnmuren blir muren unødig belastet med mye vann, som kan føre til at fukt trenger igjennom grunnmuren og forårsaker saltutslag på innvendig mur og mugg/råte i påforingsvegger.

Takark over badet på loftet er i dårlig befatning. Takarken ble kun besiktiget fra avstan fra takvindu. Man ser tegn til råte i treverket. Man må påregne å bytte beslagsløsninger i dette område.

Registrerer at det er mye skitt i takrenner. Dette vil hindre god vannflyt og man øker risikoen for lekkasjer i takrenner. Man kan også få unødig mye skitt i dreneringen.

Pipehatt bærer preg av elde. Maling/lakk flasser. samt at det er en del rustkorrosjon rundt pipe i overgang tak/pipe.

Beslagløsninger bærer generelt preg av en del elde.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Det må gjøres tiltak på nedløp under bakkenivå samt på dreneringen. Nedløp og Dreneringen må spyles opp. Videre undersøkelser og vurderinger av dreneringen må utføres. Dette kan gjøres med kamera i samråd med de som utfører spyling av dreneringen. Det kan ikke utelukkes at nedløp, drenering og drenerende masser må byttes.

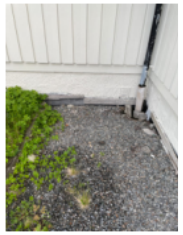
Kostnadsestimatet som er gitt er kun for spyling og innvendig inspeksjon av dreneringen med kamera.

Det må påregnes lokale utbedringer eller utskiftinger av beslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Beslag bærer preg av en del elde i form av rustkorrosjon og maling som flasser.



Nedløp under bakkenivå er tette.



Nedløp under bakkenivå er full av vann.



Takark over badet på loftet er i dårlig forfatning. Utskiftinger er påregnelig.

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.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Ved inspeksjon av knevegger på loftet ser man at isolasjon er av dårlig kvalitet. Dampsperren (plastikk) er ikke tett, særlig mot gavel-vegger. Utett dampsperre fører til at varm fuktig luft trenger inn i takkonstruksjonen som kan kan føre til sopp og råte på sperrer og undertaket. Videre undersøkelser anbefales. Man kan ikke utelukke at konstruksjonen har sopp/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

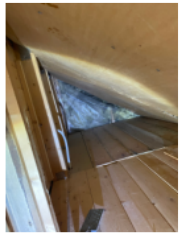
Man må utbedre isolasjon og dampsperren. Dette for å forhindre at varm fuktig luft entrer tak og vegg konstruksjonen. som kan føre til skade.

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tyttebærvegen 21 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 47 - Bnr 96
5031 MALVIK

Tilstandsrapport





Dampsperre på gavler er mangelfull.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Loft:
på loft er det vinduer fra 1989 og 1991

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Det ble ikke observert punkterte vindusglass på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punkteringer er påregnelig som følge av aldringsslitasje.
Med tanke på alder så er risikoen for punkteringer økende i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Man må forvente vedlikehold av enkelte vinduer.

TG 2 Takvinduer

På loftet har bygningen to takvinduer av treverk med 2-lags glass

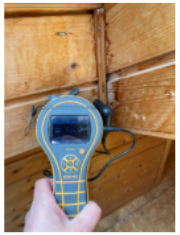
Årstall: 1991 **Kilde:** Andre opplysninger

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

Det er en del fuktskjolder på innsiden på takvindu. Det ble utført fuktmåling med pigger i treverket, det ble ikke registrert forhøyet fuktinnhold i treverket på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er påregnelig at vinduene må byttes i tiden som kommer. Dette for at ikke tilliggende konstruksjoner skal ta skade av vannlekkasje.



Det ble ikke målt forhøyet fuktinnhold rundt vinduer på befaringsdagen.



Det ble ikke målt forhøyet fuktinnhold rundt vinduer på befaringsdagen.



Fuktskjolder på vindu.



Fuktskjolder på vindu

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke observert punkterte vindusglass på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punkteringer er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Brukstiden på vinduskarmer og glass har oppnådd forventet levealder. Lokale utbedringer eller utskiftninger må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

På loftet er det balkonger i trekonstruksjon. Rekkverk i treverk. Dekket er av terrassebord.

Rekkverkshøder ble målt til under 100cm

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 3 Balkong - Etasje 1

Det er etablert en balkong over bodarealet i sokkel etasjen. Balkongen har en konstruksjon av betong. Rekkverk av treverk. Dekket har terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tyttebærvegen 21 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 47 - Bnr 96
5031 MALVIK

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert noen form for membran (tettesjikt) på betongdekket. Dette har resultert i at det er store råteskader i bod under balkong. Det er råteskader både på innsiden og utsiden av boden.

Det er råte i rekkverk.

Rekkverket er for lavt ut i fra dagens krav på 100cm (tidligere 90cm).

Konsekvens/tiltak
• Ny tekking må legges.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Man må renovere balkongløsningen. Alle forhold må utbedres.
Det må etableres membran på betongdekket med riktig fall til sluk eller renne, slik at man får god vann avrenning. For å unngå kondensproblemer inne i boden, anbefales det å etablere isolasjon på utsiden av boden, både på vegger og opp på dekket. Dette vil sikre en varig god løsning.

Det må etableres nytt rekkverk. Rekkverket må bygges stabilt og ha en høyde på minimum 100cm. For at rekkverket skal være barnesikkert skal det ikke være større åpninger enn 10cm vertikalt og 5cm på horisontale åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet rekkverk.



Rekkverkshæyden ble målt til ca 85cm.



Bodarealet under balkong har råteskader.



Dekke, av terrassebord, bærer preg av elde.

TG 1 Utvendige trapper

Fra Balkong i etasje 1 ned til bakkenivå er det en trapp i trekonstruksjon. Rekkverk av treverk.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Tilstandsrapport

De fleste overflater bærer preg av elde. Enkelte overflater har store skader.

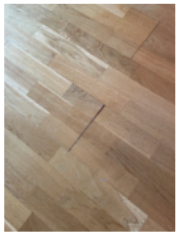
Kjøkkengulv har store fuktskader.

Gulv på loft har store misfarginger.

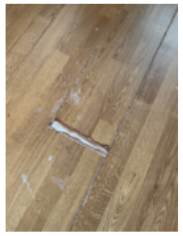
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

De fleste overflater må enten utbedres eller skiftes.

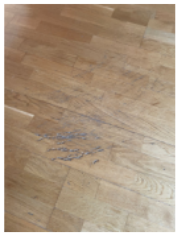
Kostnadsestimat: Over 300 000



Parkett på stue har stor slitasjegrad.



Gulv på kjøkken har store fuktskader.



Parkett på stue har stor slitasjegrad.

TG 3 Overflater - Boder under balkong

Innvendig er det gulv av betong. Veggene har plater oh betong/mur.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Tilstanden må ses i sammenheng med balkong i Etasje 1

Det er mye fukt i bodarealet. Utforet betongvegg med et platelag er fuktig og har råteskader. Man merker tydelig at det er dårlig luftkvalitet inne i bodene. Det mangler vinduer i åpninger.

Sopp og og råte kan forårsake helseproblemer og man kan utvikle allergier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alt av organisk materiale må fjernes, og erstattes med nytt etter at konstruksjonen er tørket. Sopp og råte på betong/mur må behandles med egnet vaskemidler. Området må tørkes. Det må monteres nye vinduer, dette for å tette konstruksjonen. Det bør monteres ventiler på vegger, slik at rommene blir godt ventilerte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tyttebærvegen 21 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 47 - Bnr 96
5031 MALVIK

Tilstandsrapport



Plate på vegg er våt.



Plate på vegg er våt.



Mye sopp og råte i bodarealet.

TG 3 Overflater - Loft

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Belegg og fliser foran vedovn har store skader.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

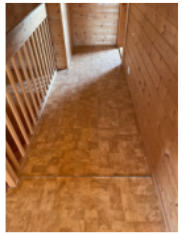
Overflater på gulv må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Stor misfarging ved pipe.



Belegg har løsnet i skjøter



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betongdekke.

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.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Man kan også kompansere med en sotlukestein. Dette for at det ikke skal komme gnister ut av sotluken og forårsake brann.

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tyttebærvegen 21 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 47 - Bnr 96
5031 MALVIK

Tilstandsrapport



Vedovn i sokkel etasjen.



Vedovn på loftet.



Vedovn i etasje 1.



Sotluke i sokkel etasjen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong, har teppe og har belegg. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 37%

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det høye fuktnivået må ses i sammenheng med dreneringen og nedløpsrør fra takrenner.

Det ble utført fukt test i bunnsvill med isolerte pigger. Det ble registrert 33% fukt inne i treverket.
Ved fuktkvotemålinger over 20% inne i en lukket konstruksjon kan det dannes sopp og råte

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Påforingsveggene på grunnmuren anbefales fjernes. Dette for å få kontroll på fukt problematikken og man kan eventuelt avdekke tilfeller av sopp og råte.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører bærer preg av elde. samt at enkelte dører ikke går friksjonsfritt (dørblad tar i terskel eller karm).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Man må påregne vedlikehold og enkelte utskiftinger i tiden som kommer

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved fremtidig renovering av vaskerommet anbefales det å utbedre fall-forholdet på gulvet.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil på vindu, ventil på vegg og åpningsvindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tyttebærvegen 21 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 47 - Bnr 96
5031 MALVIK

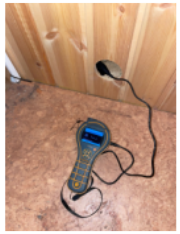
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre i garderobeskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%



Fuktverdier under 6% vises ikke på apparatet.

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

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

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%

LOFT > BAD

TG 3 Generell

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

Tilstandsrapport

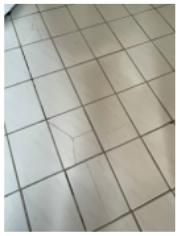
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badegulvet har omfattende skader og utgjør en fare for tilliggende konstruksjoner ved en lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet er i en slik forfatning at det anbefales å ikke bruke. Det anbefales å stoppe vanntilførselen til badet. Dette for at ikke tilliggende konstruksjoner skal ta skade av en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Gulvet har store skader, samt at det er svikt i gulv.



Oversiktsbilde av badet.



Ufagmessig utførelse på silikonfuge/flislegging.

LOFT > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtrommet er i en slik forfatning at det anbefales ikke å bruke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet må totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tyttebærvegen 21 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 47 - Bnr 96
5031 MALVIK

Tilstandsrapport



Gulvet har store skader

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn. Enkelte deler på kjøkkenet bærer preg av å være hjemme snekret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

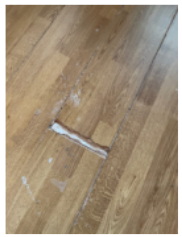
Kjøkkengulvet har store vannskader av ukjent årsak. Det ble utført fukttest med pigger inn i gulvet. Det ble ikke registrert forhøyet fuktinnhold på befaringsdagen

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkenet må totalrenoveres. I og med de store fuktskadene på gulvet må bakenforliggende konstruksjoner sjekkes for skade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Store skader på gulv



Oversiktsbilde av kjøkkenet.



Tilstandsrapport

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Etter en enkel funksjonstest virker avtrekket å være i orden.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

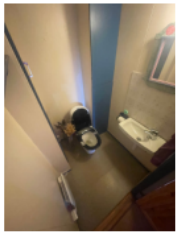
Toalettrom:
Det er belegg på gulv. Malte plater på vegger. Himlingsplater i tak. Av utstyr er det servant og toalett. Panelovn som varmekilde. Naturlig ventilasjon via ventil i tak.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet bærer preg av elde. Toalettsete er deffekt.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Skadet utstyr må skiftes/utbedres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Toalettsete må byttes.



Oversiktsbilde av toalett.



Toalettsete er defekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- 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 og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tyttebærvegen 21 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 47 - Bnr 96
5031 MALVIK

Tilstandsrapport

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 via ventiler på vegg, ventiler på vinduer og åpningsvinduer.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.





TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

EL-skap er plasser inne på toalettrom. Anlegget er lagt skjult og åpent.

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)?
   Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1978
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. 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 Ser ingen tegn på skader eller feil. men på grunn av anlegges alder anbefales det at det elektriske anlegget ha en utvidet EL-kontroll

Generell kommentar

Jeg har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales å rekvirere en el-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.



TG 3 Branntekniske forhold

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tyttebærvegen 21 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 47 - Bnr 96
5031 MALVIK

Tilstandsrapport

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.

Brannslokker er lokaliser på loft. Røykvarsler er lokaliser i himling.

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?
   Ja Det må etableres nye brannslokkere.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1978.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Tilstandsrapport

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og betongstein..

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er ikke etablert sikring med foreksempel rekkverk i forbindelse med forstøttningsmurer. Ved høydeforskjeller på mer enn 50cm er det krav til sikring. Dett for at ingen skal kunne falle ned å bli skadet.

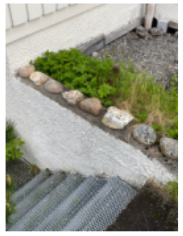
Langs tomtegrense mot nord/øst er det etablert en forstøtningsmur i naturstein. Etter min vurdrering er denne muren underdimensjonert, videre undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det må etableres sikring på forstøtningsmurer slik at man hindrer personer i å falle ned å bli skadet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Forstøtningsmurer mangler sikring.


Forstøtningsmurer mangler sikring.


Forstøtningsmur mot nord/øst.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har en skrånet tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. 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.

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tyttebærvegen 21 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 47 - Bnr 96
5031 MALVIK

Tilstandsrapport

UTLEIELEILIGHET

Byggeår
1978

Standard
Normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Noe manglende vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1976 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Balkongdør bærer preg av elde.

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.

Man må påregne å bytte balkongdør i tiden som kommer.

TG 1 Utvendige trapper

Fra gårdsplass i Etasje 1 og ned til sokkelen er det etablert en trapp i metall.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong, vegg til vegg teppe og belegg. Veggene har malte plater, murt forblending og malt strie. Innvendige tak har malte plater.

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

Overflater bærer preg av en del elde.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Man må påregne vedlikehold av overflater i tiden som kommer, Dette for å tilfredsstille dagens krav og forventninger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Det ble målt høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet og innenfor 2meter.
Det ble utført måling på stue, fra dør til gang mot balkongdør. På befaringsdagen ble det ikke registrert vesentlige høydeforskjeller i gulv mot grunn.

TG 3 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.

Hvis boligen blir leid ut av det offentlige, virksomhetter eller av private er det krav til at det skal foretas radonmålinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må utføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Boligen ligger i et usikkert område.

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tyttebærvegen 21 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 47 - Bnr 96
5031 MALVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Gulvet har belegg og er av betong.

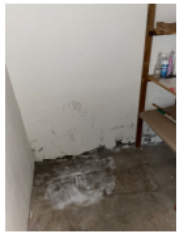
Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Registrerer saltutslag på grunnmur inne på bod. Det ble utført fuktsøk med Protimeter (fuktindikator). på overflaten på grunnmuren. Målinger viser at fuktkonsentrasjonen i grunnmuren er økende dess lenger ned på veggen man måler.

Tilstanden må ses i sammenheng med nedløp til takrenner og dreneringen på hovedboligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Saltutslag. Maling løsner.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

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

Dører bærer preg av en del elde.

Etter en enkel funksjonstest påvises det at enkelte dører ikke går friksjonsfritt (dørblad tar i terskel eller i karm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører bør justeres slik at de går friksjonsfritt.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

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

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet bærer preg av ikke fagmessig utførelse. Det påvises større skader på membran på vegg i våtsoner.

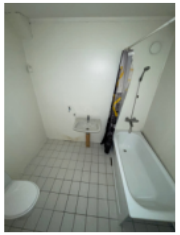
Slik tilstanden på badet er, utgjør detter en fare for tilliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport







KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Det er avvik:

Membran (tettesjikt) har store skader i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet må totalrenoveres.

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tyttebærvegen 21 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 47 - Bnr 96
5031 MALVIK

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På befaringsdagen var det ikke tilkoblet strøm på leiligheten, det var derfor ikke mulig å utføre en funksjonstest av avtrekksviften.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber besiktiget i benkeskap på kjøkken.

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

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

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 via ventil på vegg og åpningsvinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank er plassert i benkeskap på kjøkken.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

EL-skap er plassert i gang. Anlegget er lagt skjult og åpent i leiligheten.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1978

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tyttebærvegen 21 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 47 - Bnr 96
5031 MALVIK

Tilstandsrapport

Ja

12. 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 Ser ingen tegn på skader eller feil. men på grunn av anlegges alder anbefales det at det elektriske anlegget ha en utvidet EL-kontroll

Generell kommentar

Jeg har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales å rekvirere en el-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.



TG 3 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.

Røykvarsler er deffekt. Brannslokker er ikke lokalisert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det må skaffes branslokker.

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

3. Er det skader på røykvarslere?
   Ja Det må etableres nye røykvarslere.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Defekt røykvarsler.



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

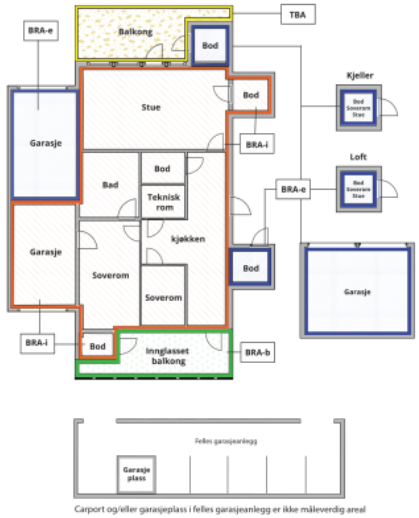
Hva er måleverdig areal?

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

Tyttebærvegen 21 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 47 - Bnr 96
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 1	119			119	23		119
Loft	48			48	14	31	79
Sokkel	54			54			54
SUM	**221**				**37**	**31**	**252**
SUM BRA	**221**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, Hall m/trapp, Vaskerom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom, Soverom 3, Stue, Kjøkken		
Loft	Loftstue, Soverom 4, Bad		
Sokkel	Gang, Kjellerstue, Bod 1, Bod 2, Bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte dokumenter fra kommunen viser at det er avvik i forbindelse med utbyggingen i 1988. Etasje 1. stemmer overens med byggemeldte tegninger. Tilbygget strekker seg ned til sokkeletasjen og helt opp til loftetasjen.
Dette resulterer i at det er avvik på planløsningen i kjeller og på loftet.

Det foreligger ikke reviderte fasadetegninger etter denne utbyggingen. Balkonger på loftet og i Etasje 1, vises ikke på noen tegninger.

Det foreligger ikke tegninger på takark i forbindelse med badet på loftet.

I sokkel etasjen er det etablert et bodareal under balkongen i Etasje 1. Det foreligger ikke søknad eller godkjenning fra kommunen. Tilbygget har betongvegger og betongdekke til tak.

Når man utfører endringer eller tilfører tiltak på bærende konstruksjoner, er dette et søknadspliktig tiltak hos kommunen.

Bod (S-rom) i tilknytting til stort soverom (P-rom) i Etasje 1 er nå innlemmet i selve soverommet.
Bod (S-rom) i kjeller blir i dag benyttet som kjellerstue (P-rom).

Når man bruksendrer rom fra P-rom (Primærrom) til S-rom (Sekundærrom) eller omvendt er dette et søknadspliktig tiltak.

Brannceller

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

Kommentar: Det er etablert en dør i mellom seksjonene i sokkel etasjen. Denne døren har ikke brannkrav. Denne døren vises heller ikke på byggemeldte tegninger.

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:

Utleieleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	69			69	
SUM	**69**				
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, Bod, Soverom, Bad/vaskerom, Gang, Stue, Kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bod (S-rom) er nå innlemmet i selve gangen (P-rom)

Når man bruksendrer rom fra P-rom (Primærrom) til S-rom (Sekundærrom) eller omvendt er dette et søknadspliktig tiltak.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er etablert en dør i mellom seksjonene i sokkel etasjen. Denne døren har ikke brannkrav. Denne døren vises heller ikke på byggemeldte tegninger.

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:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

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	22	199
Utleieleilighet	64	5
Garasje	0	34

Kommentar

Enebolig

Utleieleilighet

Garasje — S-rom er garasje med tilhørtende bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Stig Bertil Fjereide Sivertsvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5031 MALVIK	47	96		0	747 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tyttebærvegen 21

Hjemmelshaver
Haugan Rannei Marie, Haugan Svein Harry

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Hommelvik/Grønberg i Malvik kommune.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

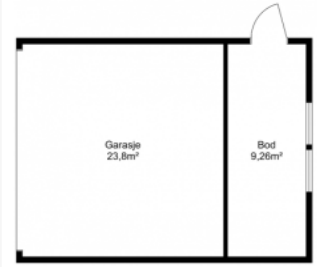
Om tomten
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, forstøtningsmurer og beplantning.

Tyttebærvegen 21 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 47 - Bnr 96
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1982

Kommentar

Standard
Normal standard alder tatt i betrakting.

Vedlikehold
Noe manglende vedlikehold.

Beskrivelse
Garasjen er bygget på et betongdekke mot grunn. Garasje oppbyggd i trekonstruksjon med kledning av stående panel. Taket er et saltak med W-takstoler med tekking av metallplater. Garasjen har to vinduer og en leddport med motorstyring.
Takrenner og nedløp av plast.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.06.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	01.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir 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.

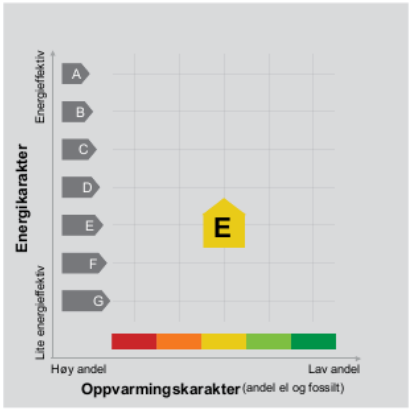
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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	Tyttebærvegen 21
Postnummer	7550
Sted	HOMMELVIK
Kommunenavn	Malvik
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	96
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184692848
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-130148
Dato	03.06.2025



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)

- **Fyr riktig med ved**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **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	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	291
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 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.

MALVIK KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE GRØNBERG - ROTAMARKA I

Dato for siste revisjon:

Dato for vedtak:02.09.1974

§1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

§ 2.

I området kan det oppføres bolighus i 1 etasje med tilhørende garasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus - i forbindelse med behandlingen av byggesøknadene - tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
Som en rettledning er slike hus på planen markert med «1 + S».

§ 3.

Bygningenes grunnflate inklusive garasje må ikke overstige 22 % av tomtens nettoareal.

§ 4.

Bygningenes høyde må ikke overstige 5,5 meter over ferdig planert terreng. For hus med sokkelleilighet måles høyden fra ferdig planert terreng på bygningens overside.

§5.

Garasje kan plasseres som tilbygg til bolighuset, eller frittliggende som vist på planen.
Bygningsrådet kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene godkjenne annen plassering, også i nabogrense.
Garasje kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 35 m^2 og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
Garasjens endelige plassering godkjennes av bygningsrådet.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med dette.
I tillegg til garasje skal det på egen grunn være oppstillingsplass for 1 bil.
For noen hus langs gate 1 gjør terrengforholdene det vanskelig å oppføre eller å gjøre bruk av garasje på tomta. For slike tomter skal det oppføres felles garasjer på tomt 7 og 9 ved gate 1.

§ 6.

Bygningene bør ha saltak. Annen takform kan godkjennes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel eller takform.

§ 7.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene i boligområdet får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Gjerdets utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,8 meter inklusive eventuell sokkel.

§ 9.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Bestående trær på tomtene skal i størst mulig utstrekning bevares.

§ 10.

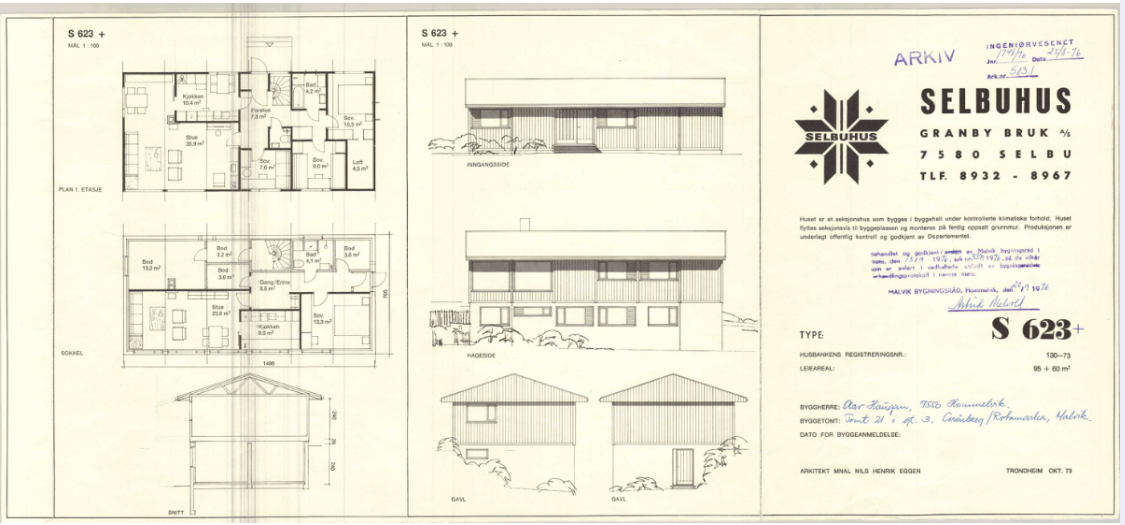
Hver tomt på planen er nummerert, og skal ha ha adkomst fra den gate tomten ifølge nummereringen tilhører.

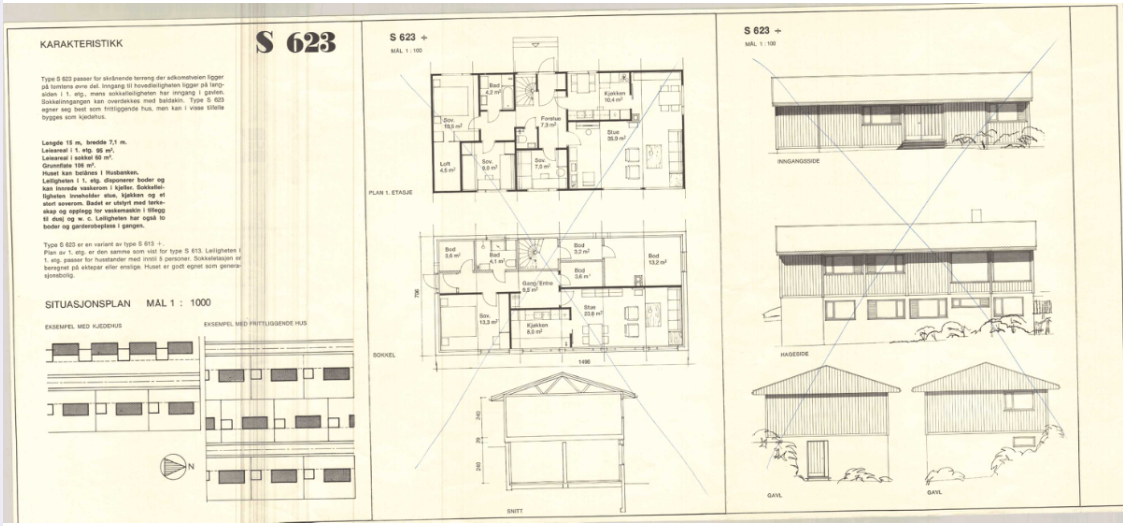
§ 11.

Mindre vesentlige inntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Malvik kommune.

§ 12.

Når disse reguleringsbestemmelser er stadfestet, bortfaller «Bestemmelser for regulerings- og bebyggelsesplan for boligområde på Grønberg-Rotamarka i Malvik kommune» stadfestet 23/12-69.


S 623 +
MÅL 1 : 100
PLAN 1. ETASJE
SOKKEL
SNITT
S 623 +
MÅL 1 : 100
INNGANGSSIDE
HAGESIDE
GAVL
GAVL
ARKIV
INGENIØRVESENET
SELBUHUS
GRANBY BRUK
7580 SELBU
TLF. 8932 - 8967
Huset er et seksjonshus som bygges i byggehall under kontrollerte klimatiske forhold. Huset flyttes seksjonsvis til byggeplassen og monteres på ferdig oppsatt grunnmur. Produksjonen er underlagt offentlig kontroll og godkjent av Departementet.
MALVIK BYGNINGSRÅD
S 623+
TYPE:
HUSBANKENS REGISTRERINGSNR.: 130–73
LEIEAREAL: 95 + 60 m²
BYGGHERRE:
BYGGETOMT:
DATO FOR BYGGEANMELDELSE:
ARKITEKT MNAL NILS HENRIK EGGEN
TRONDHEIM OKT. 73


KARAKTERISTIKK
S 623
Type S 623 passer for skrånende terreng der adkomstveien ligger på tomtens øvre del. Inngang til hovedleiligheten ligger på langsiden i 1. etg., mens sokkelleiligheten har inngang i gavlen. Sokkelinngangen kan overdekkes med baldakin. Type S 623 egner seg best som frittliggende hus, men kan i visse tilfelle bygges som kjedehus.
Langde 15 m, bredde 7,1 m.
Leareal i 1. etg. 95 m².
Leareal i sokkel 60 m².
Grunnflate 156 m².
Huset kan beårens i Husbanken.
Leiligheten i 1. etg. disponerer boder og kan innrede vaskerom i kjeller. Sokkelleiligheten inneholder stue, kjøkken og et stort soverom. Badet er utstyrt med tørkeskap og opplegg for vaskemaskin i tillegg til dusj og w. c. Leiligheten har også to boder og gardersbeplass i gangen.
Type S 623 er en variant av type S 613 +.
Plan av 1. etg. er den samme som vist for type S 613. Leiligheten i 1. etg. passer for husstander med inntil 5 personer. Sokkelelasjon er beregnet på ektepar eller enslige. Huset er godt egnet som generasjonsbolig.
SITUASJONSPLAN MÅL 1 : 1000
EKSEMPEL MED KJEDEHUS
EKSEMPEL MED FRITTLIGGENDE HUS
N
S 623 +
MÅL 1 : 100
PLAN 1. ETASJE
SOKKEL
SNITT
S 623 +
MÅL 1 : 100
INNGANGSSIDE
HAGESIDE
GAVL
GAVL

Jnr. 227/78 A 511 ØS/es

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)	Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)
Grønberg-Rotamarka	47/96

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Enebolig m/sokkel-leilighet	25/8-76	13/9-76	339/76

Byggherre	Adresse	Tlf.
Olav Haugan	7550 Hommelvik	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Granby Bruk A/S	7580 Selbu	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
d.s.		

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: Huset er oppført i samsvar med byggeforskriftene og godkjente tegninger.

Sted og dato		Stempel
Hommelvik	2/2-78	John Høgsve Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☒ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

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

Jnr. 1787/77 A 503.1 ØS/es

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)	Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)
Grønberg Rotamarka	47/96

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Enebolig m/sokkelleilighet	25/8-76	13/9-76	339/76

Byggherre	Adresse	Tlf.
Olav Haugan	7550 Hommelvik	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Granby Bruk A/S	7580 Selbu	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
d.s.		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: 1. etg.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Div. puss- og innredningsarbeider i sokkeletasjen.
2. Utvendig puss av grunnmur.

Arbeidet må være utført innen: 1. desember 1977

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Hommelvik, den 30/8-77		John Høgsve Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☒ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

ARKIV

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 14.JUNI 1985 PARAGR. 99, NR.2 OG 3

Arbeidssted(adr.)			Registernr(Gnr/bnr/fnr)	
TYTTEBÆRVN.21			47/96	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Søkn.dato**	**Vedt.dato**	**Sak nr**
TILBYGG	TILBYGG/PÅBYGG	07.07.88	01.11.88	76/88

Byggherre	Adresse	
OLAV HAUGAN	TYTTEBÆRVN.21	7550 HOMMELVIK

Anmelder	Adresse
D.S.	

Ansvarshavende	Adresse
D.S.	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens paragr. 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for
.. hele bygget X. følgende del av bygget: Til- og påbygget.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Utvendig panel skal spikres med galvanisert spiker.
- Gelender på altan(mot øst) mangler, dør holdes låst.
- Samtlige vindus- og dør foringer skiftes/ justeres.
- Bedre tetting rundt pipe ved tak.
- Foringer på takvindu utbedres.
- Div. lister mangler.
- Dør til bad tar i karm.
- Fugemasse mangler på enkelte plasser på bad.
- Div. lister justeres på bad.
- Foringer/ lister på vindu justeres.
- Plast på kott må ha bedre tetting.
- Div. vindu og altandører justeres.
- Gelender i trapp mangler.
- Brann- og røykvarslere mangler.
- Lufting fra vaskerom.
- Fuging av div. fliser på golv.

UTV:
- 2 stk. altaner ikke ferdig.
- Div. panel mangler.
- Kapp av plater i skott-renne.
- Grunnmurslister mangler.
- Taknedløp sammenkobles.
- Innpussing av vindu i kjeller.

Byggetillatelse gitt 17.07.90

Arbeidet må være utført innen: Mars 1992.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

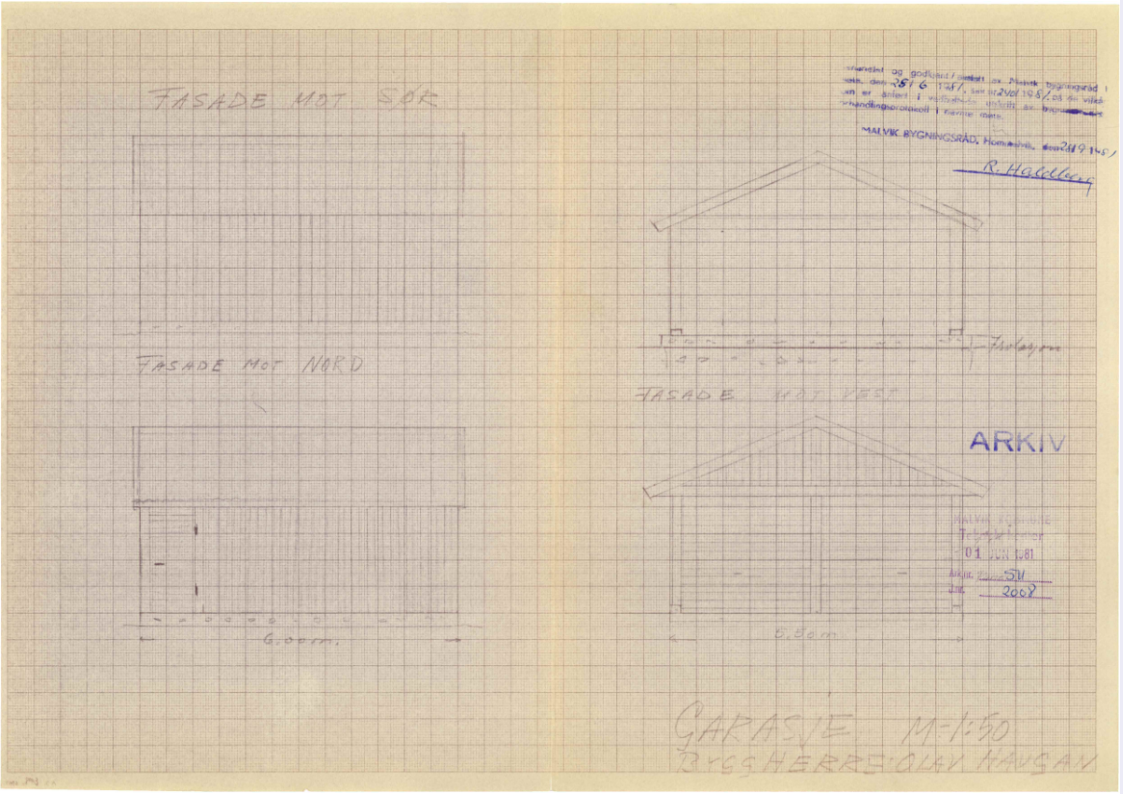
Sted og dato — Stempel

Hommelvik, 24.10.91

For Agnar Krieg S.Skaake

Sendes til:

X. Byggherre .. Anmelder .. Ansvarshavende .. Siri Jensen



Særutskrift av møtebok

for

Malvik bygningsråd

Sak nr. 240/81. Den 25. juni 1981. Jnr. 2008/81.

Olav Haugan, gnr. 47, bnr. 96 - garasje.

Byggemelding datert 1/6-81 fra Olav Haugan vedr. oppføring av frittliggende dobbelgarasje med grunnareal 32,5 m^2 på gnr. 47, bnr. 96 på Grønberg, Hommelvik.
Garasjen er tenkt plassert ca. 10 m fra midte av kommunal veg, og det betyr at fylkesmannen eventuelt må dispensere fra reguleringsplan, hvor byggelinjen er 12,5 m fra midte av veg.
Bygningssjefen vil anbefale slik dispensasjon da den kommunale veg det her er snakk om går i 2 - 3 m skjæring forbi Haugan´s tomt. Tomta har heller ikke adkomst fra denne veg.

Innstilling:

Planene godkjennes på følgende vilkår:

1. Fylkesmannen må dispensere fra reguleringsplan slik at garasjen kan plasseres inntil 10 m fra midte av regulert veg. Bygningsrådet anbefaler slik dispensasjon.

2. Før byggetillatelse gis, må byggegebyr, samt gebyr for utstikking, være innbetalt til Malvik kommunekasse.

Vedtak:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Rett utskrift:

Hommelvik, den 30. juni 1981

Rigmor Haldberg

Utskriften går til: Olav Haugan
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Orientering om klageadgang etter forvaltningslovens § 27 vedlegges.

25/6-81

Malvik bygningsråd
Bygningskontrollen

BYGGETILLATELSE

Sak nr. 240/81

Arbeidssted Tyttebærvn. 21, Hommelvik. 47/96	Journalnr. 2008/81
Arbeidets art Nybygg	Byggemeld. innlevert dato 1/6-81
Bygningens art Garasje	Tegning nr.
Byggherre Olav Haugan	
Byggemelder D.s.	
Ansvarshavende	

X Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:	Kontrollert dato	Sign.
— for godkjennelse av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt		
— for besiktigelse av grunn før støpning tar til		
— for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering		
— for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak		
— for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom		

X Jfr. vedlagte særutskrift.

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

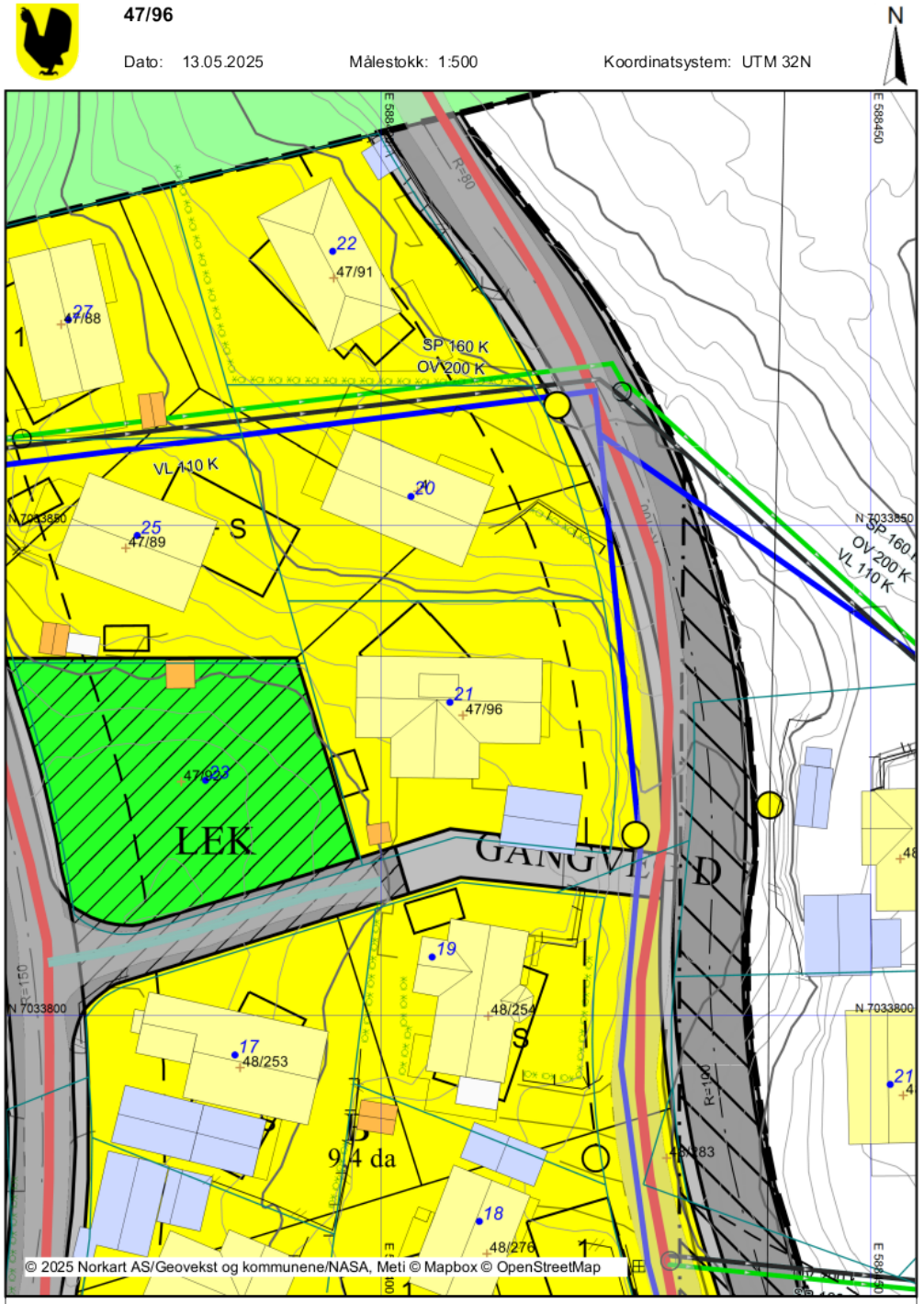
Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Det samme gjelder melding om at påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet.

Hommelvik den 28/9-81

Per Snustad

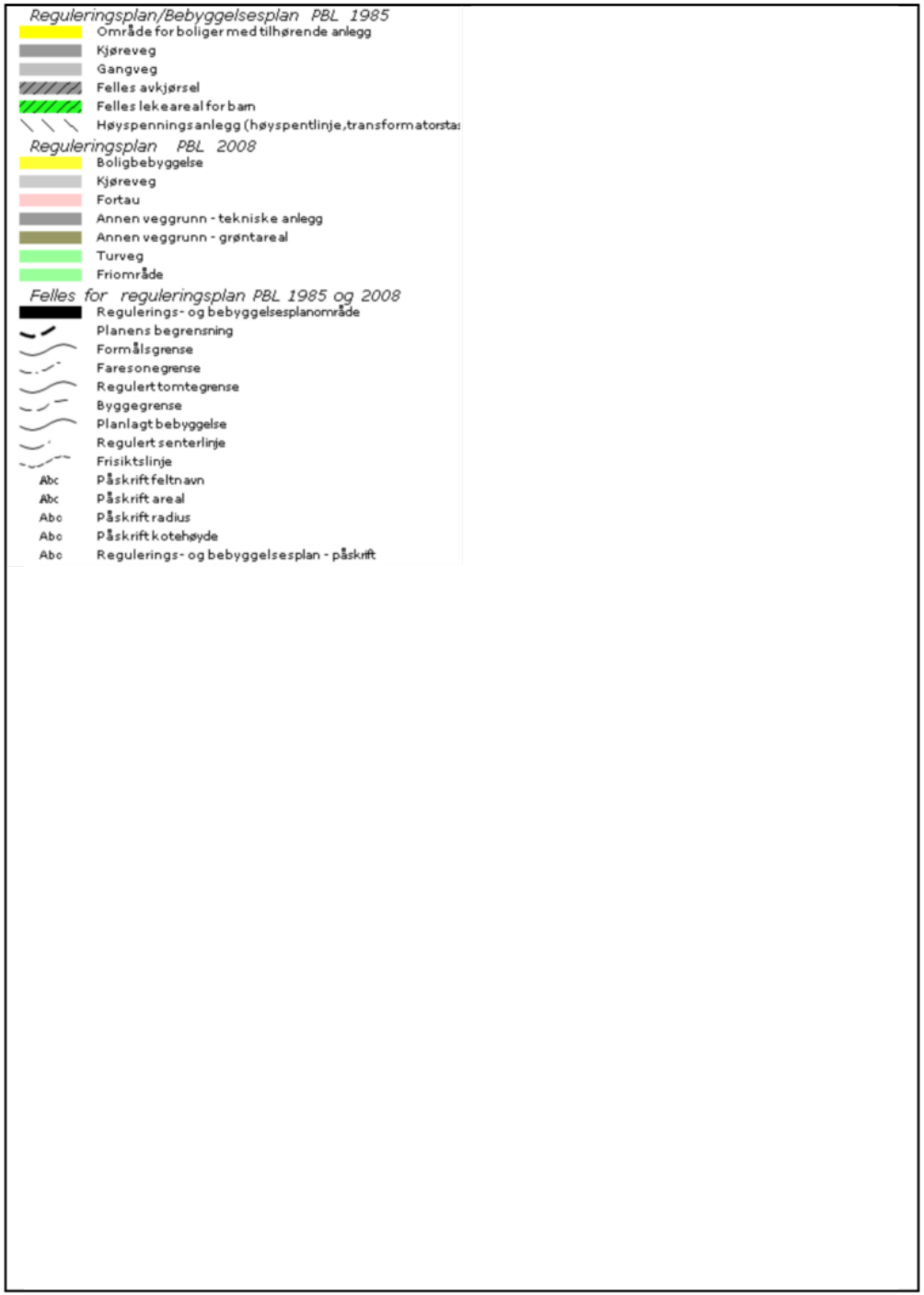
Bygningssjefen i Malvik
7550 Hommelvik

Centraltr. 5-79-1250



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



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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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. Kontakt 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: 50250173 / Morten Kjelsberg, tlf. 918 50 709
Tyttebærvegen 21, 7550 Hommelvik.
Gnr. 47, Bnr. 96, Malvik kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: ____/____ Akseptfrist: ____/____ kl: ____

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 900,- 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 levert 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 Gi 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)

Notater

Oppdragsnr: 50250173
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.06.2025

Morten Kjelsberg
Eiendomsmegler

918 50 709
morten.kjelsberg@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no