

Velkommen til

Saxe Viks veg 36, 7562 Saksvik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Saxe Viks veg 36
7562 Saksvik

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 850 000,-
Omkostninger	kr	172 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 022 340,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	7 022 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1983
BRA/BRA-i	227 / 179 m²
Soverom	4

Energimerke 

En fantastisk flott, velholdt og innholdsrik familiebolig med sjønær og barnevennlig beliggenhet på Saksvik. Eiendommen ligger fint til på et høydedrag som sørger for langstrakt fjordutsikt og solgang fra morgen til kveld. Huset er omkranset av en romslig og frodig tomt med rikelig boltreplass og gode vekstvilkår blant annet markjordbær, rips, blåbær og rabarbra. Eiendommen fremstår oppgradert og svært ivaretatt med nok av rom til storfamilien.

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
Saxe Viks veg 36, 7562 Saksvik

Registerbetegnelse
Gnr. 2, Bnr. 331 og Gnr. 2, Bnr. 437, Malvik kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 850 000,-
Omkostninger	kr	172 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 022 340,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	7 022 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 037 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 171 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 172 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 28 466,- pr. år 2024
Kommunale avgifter inkluderer:
Vann: Abonnent uten vannmåler, bolig/leilighet større enn 150 m2, årlig abonnement kr 11 945,- (inkl. mva.)
Avløp: Abonnent uten vannmåler, bolig/leilighet større enn 150 m2, årlig abonnement kr 9 271,- (inkl. mva.)
Branntilsyn/feiing: Skorstein over 1-2 etasjer, kr 260,-
Eiendomsskatt kr. 6 990,-

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 098,- pr. 2025

Areal
BRA - i: 179 m²
BRA - e: 48 m²
BRA totalt: 227 m²
TBA: 80 m²

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I egen dobbelgarasje, samt flere oppstillingsplasser på egen tomt.

I dobbelgarasjen er det installert godkjent elbillader.

Tomt
Tomtestørrelse er 783 m² på eiet tomt.

Romslig og frodig utsiktstomt. I hagen er det gode vekstforhold med blant annet markjordbær, rips, blåbær og rabarbra.

Byggeår
1983 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Enebolig over 2 etasjer bestående av:
Sokkeletasje: Entre/gang, 3 soverom, stue, bad, badstue, gang/kjølerom, bod.
1. etasje: Stue/kjøkken, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, balkong/veranda.

Utgang fra stuer til terrasse og balkong.

Standard
Sokkeletasje:
Entre/gang: Flislagt gulv med varme. Vegger og himling av malt trepanel. Skyvedørsgarderobe.
Soverom(alle): Oppvarmet gulv belagt med laminat. Vegger av MDF panel. Himling av malt trepanel.
Stue: Oppvarmet gulv belagt med laminat. Vegger av MDF panel. Himling av malt trepanel. Åpen peis.
Bad: Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt trepanel. Vegghengt servantskap med overliggende servant og ett-greps armatur. Gulvmontert toalett. Dusjnisje med dører av glass og vegghengt blandebatteri med garnityr.
Badstue: Gulv belagt med tremmer av tre. Vegger og himling av ubehandlet panel. Plassmontert sittebenk. Vegghengt varmeovn.
Gang og kjølerom: Gulv belagt med belegg. Vegger og himling av trepanel. Vegghengt kjøleaggregat.
Bod: Gulv av ubehandlet betong. Vegger av ubehandlet gips. Himling av trepanel.

1. etasje:
Stue/kjøkken: Gulv belagt med laminat. Vegger og himling av malt trepanel, malte takåser og tro over kjøkken. Lukket ildsted og veggmontert panelovn på stue.
Kjøkken: Folierte skrog med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedsenket utslagsvask i rustfritt stål og ett-greps armatur. Plate på vegg over benkeplate. Frittstående hvitevarer. Ventilator i overskap.
Soverom: Gulv belagt med laminat. Vegger av trepanel og malt tapet. Himling av malte takåser og tro. Garderobe.
Bad: Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt trepanel. Vegghengt servant med overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt toalett med skjult sisterne og vegghengt bildet. Innebygd badekar med dusjvegg av glass. Vegghengt blandebatteri med garnityr.
Vaskerom: Gulv belagt med belegg. Tapetserte vegger. Malt trepanel i himling. Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel på vegg.
Balkong/veranda: Gulv tekket med asfalt belegg og belagt av tre-tremmer. Rekkverk i trekonstruksjoner.

Anneks:
Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Yttertak i saltakskonstruksjon utvendig tekket med betongstein. Vinduer med karmer av tre og 2-lags glass. Anneks er isolert og har innlagt strøm.

Beliggenhet
Eiendommen har en naturskjønn beliggenhet med fjorden og markaterreng i nærheten. Her ligger du luftig og fint til på et høydedrag i

feltet, ca 30 moh. Området er kjent for sin rolige atmosfære og tilbyr mange muligheter for friluftsliv og naturopplevelser. Det er populært blant både fastboende og besøkende som ønsker å nyte naturen og utforske områdets mange stier og turmuligheter, og det er ca. 300 meter å gå til den populære badeplassen Saksviksberget.

Beliggende i et populært og barnevennlig boligområde på Saksvik. Kort vei til skoler, barnehager, lekeplasser, butikker, restaurant, kollektivtrafikk mm. Fine uteområder nede ved sjøen. Kun ca 10-15 min. kjøring til Trondheim sentrum. Bussholdeplass i umiddelbar nærhet!

Adkomst
Fra Trondheim: Følg gamle E6 forbi kommunegrensen til Malvik. Følg vegen til du passerer Napolitana restaurant på venstre side, følg vegen gjennom en høyresving og ta første avkjørsel til venstre inn på Saxe Viks veg. Følg veien rundt svingen mot venstre, og ta andre avkjørsel ned mot høyre. Etter ca. 130 meter kommer Saxe Viks veg 36 på venstre side.

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

Byggemåte
Enebolig beliggende på Vikhammer i Malvik kommune. Tomt opparbeidet med gruslagte veier, diverse beplantninger, plenareal, terrasse på terreng, diverse støttemurer, og biloppstillingsplass. Dobbelgarasje i boligens underetasje. Lader for elbil montert. Boligbygg oppført i 1983. Grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass. Peisovn i stue sokkeletasje. Varmepumpe samt peisovn i stue 1. etasje. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

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 11.05.83.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

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

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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 1 385 605,- for 2023
Sekundærverdi kr 5 542 421,-.

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
Jorunn Segtnan og Stein Kleppe Mortensholm

Heftelser og servitutter
Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 6368
Dato: 03.12.1990
Best. om adkomstrett

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 2378
Dato: 14.05.1982
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
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
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?: 2023
Firmanavn: Luna bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Puss av grunnmur.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Maling av fasade ved egeninnsats.

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?: 2008
Firmanavn: Centrum Byggservice
Beskrivelse av arbeidet: Garasjetak ble i følge tidligere eier utbedret i 2008 ved sveising av membran, tilvirking av rekkverkstolper, riving av sponplater og skjæring av tilfarere på gulv.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
? Ja
Oppdaget under oppussing en sprekk i gulvet på soverom og kjellerstue i sokkeletasje som følge av det takstmenn fastslo var en setning fra like etter huset var oppført. Det ble videre konkludert at denne ikke hadde noen konsekvens for konstruksjonen, men var en estetisk mangel. Forholdet ble utbedret gjennom oppussing av gulvene i sokkeletasjen av faglærte.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Luna Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Sprekk utbedret, deretter ble gulvet avrettet med avrettingsmasse og så det lagt nye gulv i form av flis i gang og laminat på soverom og kjellerstue.
2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Jølle & Kristensen AS
Beskrivelse av arbeidet: Det ble installert nye varmekabler i gang og varmefolie i soverom og kjellerstue i forbindelse med oppussing av gulv. Alle stikkontakter og taklamper ble også byttet. Dokumentasjon i Boligmappa.

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
? Ja
Vi har ikke observert fukt innendørs, men ser at det er én list utvendig, under vannbrett ved et blomsterbed, som er moden for utskiftning.
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
Observerte maur før renovering av gulv i sokkel. Ikke sett noe etter dette.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Luna Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet over.

TEKNISKE INSTALLASJONER
18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Prorør AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannsbereder av typen Høiax 300 Eco levert og montert 16.11.22.

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?: 2023
Firmanavn: Jølle & Kristensen AS
Beskrivelse av arbeidet: Sokkeletasje Sokkeletasje gang varme. o 23,3m2 varmekabel limes direkte på ferdig primet underlag o 1 stk. ny termostat o Tilkoples eksisterende kurs Soverommene og kjellerstue varme: o Totalt 45m2 varmefolie/varmekabel fordelt på 4 rom o 4 stk. Termostater o Tilkoples eksisterende kurser
Kjellerstue: o 3 stk. stikkontakter o 1 stk. lampepunkt i tak (eks. levering av lampe) o 1 stk. dimmer o 1 stk. 6-veis stikkontakt bak TV o Flytte Tv-kabel og ny kontakt o 1 stk. bryter til utelys o 1 stk. fremlegg av strøm til utelys + påkopling av lampe levert av huseier Soverom 1, 2 og 3: o 9 stk. doble stikkontakter o 3 stk. opplegg til taklampe og levering av ring plafond 30cm o 3 stk. dimmere Gang sokkel: o 4 stk. doble stikkontakter o 3 stk. dimmere o 1 stk. bryter for utelys o 4 stk. opplegg til lampepunkt o 1 stk. fremføring av strøm til utelys + påkopling av lampe levert av huseier o 2 stk. koplingsbokser o 1 stk. ny 15A kurs o 2 stk. levering/montering av ring plafond 30cm o 1 stk. levering/montering av ring plafond 40cm o 1 stk. levering/montering av ring plafond 20cm 2.etasje, stue og kjøkken: o Demontering og frakopling av eksisterende lamper bak vindusskjermer på stue. o Demontering av eksisterende dimmer. o Demontering av spotskinne

over kjøkkenbenk. o Levering og montering av totalt 8m spotskinne på hver side av takbjelken inkl. 10 spots. (+ stykkpris på spots) o 1 stk. Dobbel Plejd dimmere til stue o 2 stk. Plejd aktuatorer til stue o Levering og montering av 2m spotskinne over kjøkkenbenk inkl. 4 spots. o 1 stk. Plejd dimmer til kjøkken o LED-strips under kjøkkenskap, og etablering av 2 stk. stikkontakter oppunder skap. o 7 stk. doble stikkontakter på stue o Demontering av 4 stk. ovner og gammelt el-anlegg + kabling på stue o 2 stk. enkle stikkontakter o 1 stk. 6-veis stikkontakt o 1 stk. Ny front på multimediadeksel o 1 stk. ujordet dobbel stikkontakt o Fremføring av jording til stue

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til
eiendommen eller boligen?
? Ja
Nabo i Saxe Viks veg 34 har veirett i vår oppkjørsel.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
? Ja
Vi bestilte skaderapport av Norconsult, Takst-Forum Trøndelag og Svea Takst i forbindelse med reklamasjon på gulv.

GENERELT
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
? Ja
Utdrag fra takstrapport da vi kjøpte boligen: "Det anmerkes skjevheter/setninger i bod vegg ved garasje, trolig grunnet jordtrykk. Løpende observasjoner for eventuelle utbedringer anbefales."
Vi har jevnlig gjort observasjoner og har ikke sett noen utvikling.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen datert 1.10.1978 og 2.2.1990. Følgende avvik/ endringer er funnet: bod i sokkeletasje omgjort til bod, gang og kjølerom. Endringene som er utført er ikke søknadspliktige endringer. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Det er registrert følgende avvik på pipe:
15.04.20 - Pipe er for høy over tak. Må tilrettelegges.
Merknad: Skorstein er over 1,20 meter over tak. Det må monteres plattform på baksiden av skorstein. Plattform skal være av varig materiale (metall) og sikres i takkonstruksjonen.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,9 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).

Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt kr-10 000,- (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 18-02-2025 av Nikolai Halse i Halse Takst 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).

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK (TG3):
Det foreligger ingen avvik av denne graden.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2):
Utvendig - Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Fuktskjolder er i sammenheng med gjennomføringer for lufting og ventilasjon. Takkonstruksjon er lukket og har.

Utvendig - Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det bemerkes også stedvis slitasje på omramming og tilhørende vindusdetaljer.

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

Innvendig - Rom Under Terreng
Det er avvik:
TG 2 settes da det i forbindelse med hulltaking ble registrert bruk av dampsperre i yttervegg mot terreng.

Innvendig - Innvendige trapper
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig - Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Flere dørblad tar i karm og/eller terskel ved åpning/lukking.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det måles mindre høydeforskjeller og gulvet er tilnærmet flatt.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
Det er avvik:
Ved visuell inspeksjon bemerkes det synlige fuktskader i overflate samt svell i tapetskjøter.

Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er målt uten høydeforskjell og er tilnærmet flatt.

Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Sluk på gulv er avgrenset ved omramming til dusjdører.

Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet.

Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

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

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Ved visuell inspeksjon bemerkes det stedvis manglende topplist.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Forholdet gjelder synlig vegg i utvendig bod. Boden er ikke direkte tilknyttet bolig, men etablert i sammenheng med garasje. Øvrige deler av grunnmur i bolig er innredet uten mulighet for inspeksjon.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert: 17.02.25
- Tilstandsrapport
Datert: 18.02.25
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggetegninger
- Situasjonskart

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Morten Kjelsberg
Eiendomsmegler
Telefon: 918 50 709
Epost: morten.kjelsberg@em1.no

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

















































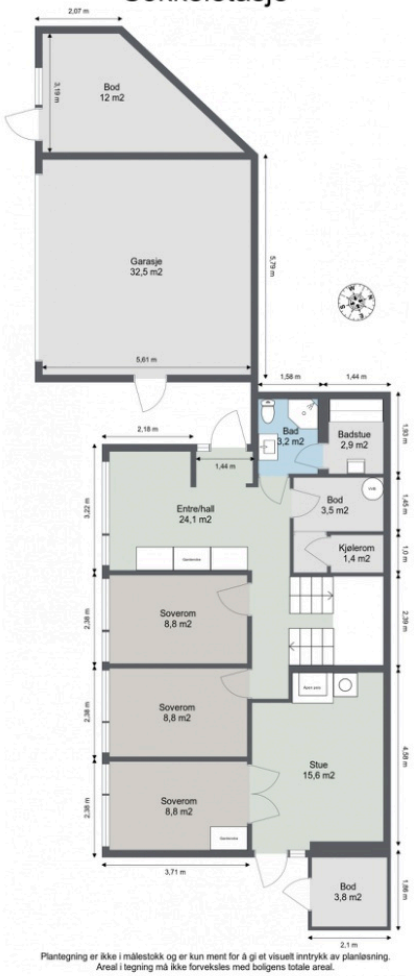

FANTASI






34
36
49

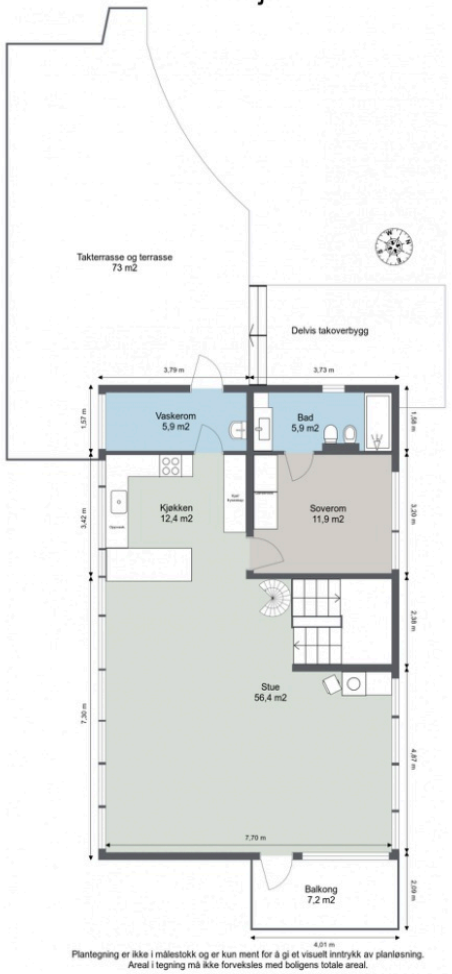
Saxe Viks veg 36
Sokkeletasje



Plantegning er ikke i målestokk og er kun ment for å gi et visuelt inntrykk av planløsning.
Areal i tegning må ikke forveksles med boligens totale areal.

HalseTakst

Saxe Viks veg 36
1. etasje



Plantegning er ikke i målestokk og er kun ment for å gi et visuelt inntrykk av planløsning.
Areal i tegning må ikke forveksles med boligens totale areal.

HalseTakst

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.

SAXE VIKS VEG 36

Nabolaget Saksvik/Hundhammeren nord - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Saksvik Linje 70, 116	5 min 0.4 km
Vikhammer stasjon Linje R60, R70, R71	24 min 1.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 12.3 km
Trondheim Værnes	21 min

SKOLER

Saksvik skole (1-7 kl.) 282 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Vikhammer skole (1-10 kl.) 339 elever, 21 klasser	4 min 2.2 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 22 klasser	27 min 2 km
Malvik videregående skole 400 elever	25 min 1.8 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	11 min 9.8 km

> «Nærhet til fjorden, rolig område, barnevennlig.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

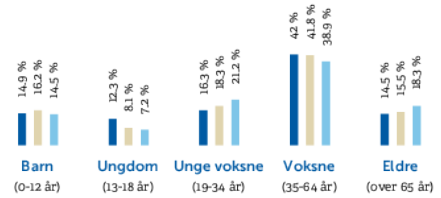
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Saksvik/Hundhammeren nord	732	308
Malvik	6 304	2 586
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sjølyst Fus barnehage (1-5 år) 61 barn	13 min 0.9 km
Saksvik barnehage (1-5 år) 99 barn	14 min 1.1 km
Vikhammer barnehage (0-5 år) 102 barn	5 min 2.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Hundhamaren Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	16 min 1.1 km
Rema 1000 Vikhammer	23 min

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

TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 83/100

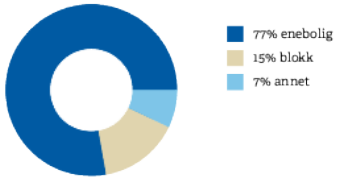
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

SPORT

Saksvik skole Ballspill, fotball	10 min 0.8 km
Væretrøa kunstgressbane 5èr Fotball	24 min 1.8 km
Sport og Trim	23 min
Fitnesspoint Malvik	4 min

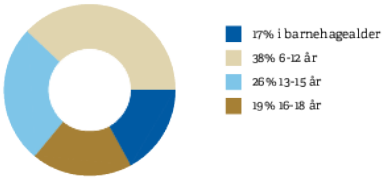
BOLIGMASSE



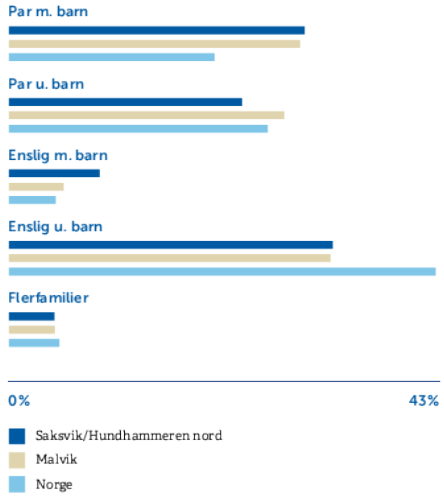
VARER/TJENESTER

Sirkus Shopping	10 min
Apotek 1 Malvik	23 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

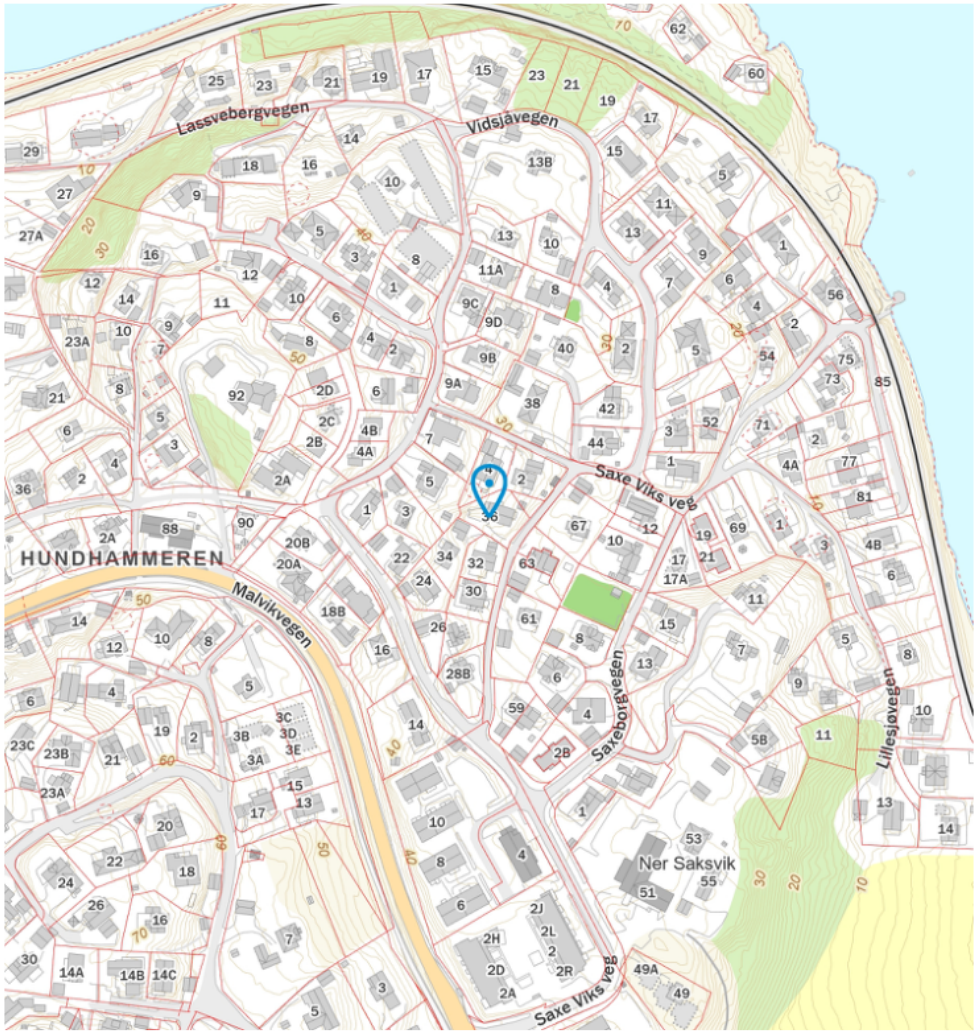


SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	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: 17.02.2025 Mortensholm, Stein Kleppe
bankID SIGNERT: 17.02.2025 Segtnan, Jorunn

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

Stein Kleppe Mortensholm

Jorunn Segtnan

Boligen

Saxe Viks Veg 36
7562 Saksvik

5031-2/331/0/0

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

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?:** 2023

   Firmanavn: Luna bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Puss av grunnmur.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Maling av fasade ved egeninnsats.

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?

• 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?: 2008

Firmanavn: Centrum Byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Garasjetak ble i følge tidligere eier utbedret i 2008 ved sveising av membran, tilvirking av rekkverkstolper, riving av sponplater og skjæring av tilfarere på gulv.

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

• Ja

Oppdaget under oppussing en sprekk i gulvet på soverom og kjellerstue i sokkeletasje som følge av det takstmenn fastslo var en setning fra like etter huset var oppført. Det ble videre konkludert at denne ikke hadde noen konsekvens for konstruksjonen, men var en estetisk mangel. Forholdet ble utbedret gjennom oppussing av gulvene i sokkeletasjen av faglærte.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Luna Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Sprekk utbedret, deretter ble gulvet avrettet med avrettingsmasse og så det lagt nye gulv i form av flis i gang og laminat på soverom og kjellerstue.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Jølle & Kristensen AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble installert nye varmekabler i gang og varmefolie i soverom og kjellerstue i forbindelse med oppussing av gulv. Alle stikkontakter og taklamper ble også byttet. Dokumentasjon i Boligmappa.

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• 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?

• Ja

Vi har ikke observert fukt innendørs, men ser at det er én list utvendig, under vannbrett ved et blomsterbed, som er moden for utskiftning.

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

Observerte maur før renovering av gulv i sokkel. Ikke sett noe etter dette.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Luna Bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet over.

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?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Prorør AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannsbereder av typen Høiax 300 Eco levert og montert 16.11.22.

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Jølle & Kristensen AS

Beskrivelse av arbeidet: Sokkeletasje Sokkeletasje gang varme. o 23,3m2 varmekabel limes direkte på ferdig primet underlag o 1 stk. ny termostat o Tilkoples eksisterende kurs Soverommene og kjellerstue varme: o Totalt 45m2 varmefolie/varmekabel fordelt på 4 rom o 4 stk. Termostater o Tilkoples eksisterende kurser Kjellerstue: o 3 stk. stikkontakter o 1 stk. lampepunkt i tak (eks. levering av lampe) o 1 stk. dimmer o 1 stk. 6-veis stikkontakt bak TV o Flytte Tv-kabel og ny kontakt o 1 stk. bryter til utelys o 1 stk. fremlegg av strøm til utelys + påkopling av lampe levert av huseier Soverom 1, 2 og 3: o 9 stk. doble stikkontakter o 3 stk. opplegg til taklampe og levering av ring plafond 30cm o 3 stk. dimmere Gang sokkel: o 4 stk. doble stikkontakter o 3 stk. dimmere o 1 stk. bryter for utelys o 4 stk. opplegg til lampepunkt o 1 stk. fremføring av strøm til utelys + påkopling av lampe levert av huseier o 2 stk. koplingsbokser o 1 stk. ny 15A kurs o 2 stk. levering/montering av ring plafond 30cm o 1 stk. levering/montering av ring plafond 40cm o 1 stk. levering/montering av ring plafond 20cm 2.etasje, stue og kjøkken: o Demontering og frakopling av eksisterende lamper bak vindusskjermer på stue. o Demontering av eksisterende dimmer. o Demontering av spotskinne over kjøkkenbenk. o Levering og montering av totalt 8m spotskinne på hver side av takbjelken inkl. 10 spots. (+ stykkpris på spots) o 1 stk. Dobbel Plejd dimmere til stue o 2 stk. Plejd aktuatorer til stue o Levering og montering av 2m spotskinne over kjøkkenbenk inkl. 4 spots. o 1 stk. Plejd dimmer til kjøkken o LED-strips under kjøkkenskap, og etablering av 2 stk. stikkontakter oppunder skap. o 7 stk. doble stikkontakter på stue o Demontering av 4 stk. ovner og gammelt el-anlegg + kabling på stue o 2 stk. enkle stikkontakter o 1 stk. 6-veis stikkontakt o 1 stk. Ny front på multimediadeksel o 1 stk. ujordet dobbel stikkontakt o Fremføring av jording til stue

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?

• Ja

Nabo i Saxe Viks veg 34 har veirett i vår oppkjørsel.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vi bestilte skaderapport av Norconsult, Takst-Forum Trøndelag og Svea Takst i forbindelse med reklamasjon på gulv.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

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

Utdrag fra takstrapport da vi kjøpte boligen: "Det anmerkes skjevheter/setninger i bod vegg ved garasje, trolig grunnet jordtrykk. Løpende observasjoner for eventuelle utbedringer anbefales."

Vi har jevnlig gjort observasjoner og har ikke sett noen utvikling.

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

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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
Saxe Viks veg 36 , 7562 SAKSVIK
MALVIK kommune
gnr. 2, bnr. 331

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 18.02.2025 **Rapportdato:** 25.02.2025 **Oppdragsnr.:** 22258-1019 **Referansenummer:** BY3471

Autorisert foretak: HALSE TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nikolai Halse **Vår ref:**

HalseTakst AS

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.

Halse Takst

Sertifisert takstmann med over 15 års erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Nikolai Halse
Ekstern Takstingeniør
post@halsetakst.no
978 95 569

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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.

Saxe Viks veg 36 , 7562 SAKSVIK
Gnr 2 - Bnr 331
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Yttertak tekket med betongstein.
Beslag, renner og nedløp av plastbelagt metall.
Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.
Takkonstruksjonen har lukket sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med karmer av tre og glassfelt, og malt balkongdør med karmer av tre og 2-lags glass.
Takterrasse og balkong tekket med asfalt og belagt med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malt trepanel.
Boligen har elementpipe fra byggeår. Åpen peis i sokkeletasje og lukket ildsted på stue 1. etasje.
Gulv belagt med flis og laminat. Varmekabel i entre/hall og varmefolie i stue og soverom.
Boligen har malt tretrapp.
Malte fyllingsdører med karmer av tre. 2-fløyet dør med glassfelt mellom stue og soverom i sokkeletasje.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med vegghengt servantskap med overliggende servant, veggmontert toalett og bidet, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vaskerom:
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Bad sokkel etasje:
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er eldre plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er mekanisk avtrekk i himling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom:
Gulv belagt med laminat. Vegger og himling av trepanel. Vegghengt kjøleaggregat.
Badstue:
Gulv belagt med tremmer av tre. Vegger og himling av trepanel.
Plassbygd sittebenk i tre og vegghengt stråleovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber, kobber med plastkappe og stålomspunnede slanger.
Synlige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon luftelyrer i vindu og stedvis mekanisk avtrekk.
Varmvannsbereder på ca. 300 liter plassert i bod.
Elektrisk anlegg med skjult og åpen forleggning.
Boligen har godkjent brannslukningsapparat. Brannvarsler i himling i alle etasjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeår.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger fra byggeår.

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.

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen datert 1.10.1978 og 2.2.1990.
Følgende avvik/ endringer er funnet: bod i sokkeletasje omgjort til bod, gang og kjølerom. Endringene som er utført er ikke søknadspliktige endringer.

Anneks

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

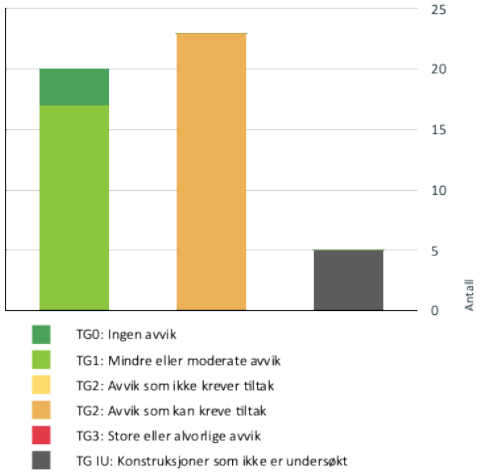
Planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 3.9.1983 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Saxe Viks veg 36 , 7562 SAKSVIK
Gnr 2 - Bnr 331
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Spesialrom > Sokkeletasje > Kjølerom > Teknisk anlegg Gå til side

Spesialrom > Sokkeletasje > Badstue > Teknisk anlegg Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskjolder er i sammenheng med gjennomføringer for lufting og ventilasjon. Takkonstruksjon er lukket og har

Utvendig > Vinduer Gå til side
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det bemerkes også stedvis slitasje på omramming og tilhørende vindusdetaljer.

Innvendig > Radon Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Det er avvik:

TG 2 settes da det i forbindelse med hulltaking ble registrert bruk av dampsperre i yttervegg mot terreng.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere dørblad tar i karm og/eller terskel ved åpning/lukking.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det måles mindre høydeforskjeller og gulvet er tilnærmet flatt.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Ved visuell inspeksjon bemerkes det synlige fuktskader i overflate samt svell i tapetskjøter.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er målt uten høydeforskjell og er tilnærmet flatt.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sluk på gulv er avgrenset ved omramming til dusjdører.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ved visuell inspeksjon bemerkes det stedvis manglende topplist.

Saxe Viks veg 36 , 7562 SAKSVIK
Gnr 2 - Bnr 331
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Forholdet gjelder synlig vegg i utvendig bod. Boden er ikke direkte tilknyttet bolig, men etablert i sammenheng med garasje. Øvrige deler av grunnmur i bolig er innredet uten mulighet for inspeksjon.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Etablering av garasje og bod.
2006	Modernisering	Etablering av varmepumpe.
2009	Modernisering	Etablering av nytt kjøkken med tekniske installasjoner og hvitevarer.
2010	Modernisering	Nytt ildsted 1. etasje.
2012	Ombygging	Etablering av mur og drenering, etablering av gjesteparkering.
2023	Modernisering	Fornying og etablering av gulvvarme i entre/gang, soverom, stue i sokkeletasje. Nye gulv i stue/kjøkken og soverom i 1. etasje.
2022	Modernisering	Ny varmtvannsbereder.
2023	Modernisering	Etablering av el-bil lader.
2023	Modernisering	Ny takbelysning i gang, kjellerstue og soverom 1-3, samt spotskinner med 10 spotlamper i stue og 4 på kjøkken.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med betongstein. Siden taket er snødekt og kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen av tekking, pipe og beslag begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig eller hensiktsmessig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskifting av taktekking og undertak nærmer seg og ytterligere undersøkelser anbefales når det er sikkerhetsmessig forsvarlig og hensiktsmessig.

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp av plastbelagt metall. Det gjøres oppmerksom på at beslag, beslagsløsninger og takhatter m.m. ikke er vurdert grunnet snødekte flater.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har lukket sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskjolder er i sammenheng med gjennomføringer for lufting og ventilasjon. Takkonstruksjon er lukket og har

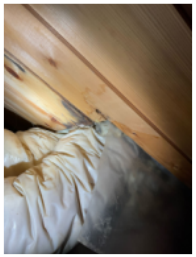
Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det er ikke påvist eller indikert forhøyede fuktforhold på befaringstidspunkt, det er ikke opplyst om tiltak med tekking eller beslag for å utbedre forholdet. TG 2 settes på grunn av risiko.

Saxe Viks veg 36 , 7562 SAKSVIK
Gnr 2 - Bnr 331
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det bemerkes også stedvis slitasje på omramming og tilhørende vindusdetaljer.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.

Det er ikke påvist vinduer med punkterte glass men dette kan være vanskelig å avdekke og kan derfor ikke utelukkes. Utskifting av enkelte vinduer kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med karmer av tre og glassfelt, og malt balkongdør med karmer av tre og 2-lags glass.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse og balkong tekket med asfalt og belagt med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjoner. Rekverkshøyde er målt til 0.9 m og er i henhold til krav på renoveringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malt trepanel. Stedvis antydning til bom i enkelte fliser i sokkeletasje samt noe knirk i laminatgulv ved kjøkken i 1. etasje, forholdet er ikke ansett som vesentlig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført måling med egnet instrument. Kryssmåling er utført på tilfeldig sted i sokkeletasje og 1. etasje. Totalt avvik er målt til 5 mm og 2 mm i entre og stue sokkeletasje og 11mm og 9 mm i stue og kjøkken 1. etasje. Det er ikke registrert avvik ut over toleransekrav.

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
- Andre tiltak:

Det er ingen krav til radonmåling i egen bolig, med unntak av utleie i egen bolig hvor radonmåling er påkrevd. Det anbefales likevel på generelt grunnlag at det gjennomføres en radonmåling for å kartlegge eventuelle forhold med måleverdier over anbefalte grenseverdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår. Åpen peis i sokkeletasje og lukket ildsted på stue 1. etasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv belagt med flis og laminat. Varmekabel i entre/hall og varmefolie i stue og soverom. Hulltaking er foretatt i bod. Relativ fuktighet er målt til 39% ved 11 grader. Det er ikke målt avvik ut over toleransekrav.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

TG 2 settes da det i forbindelse med hulltaking ble registrert bruk av dampsperre i yttervegg mot terreng.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Bruk av dampsperre på vegger mot terreng er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Risikokonstruksjon og feil oppbygging gir grunnlag for jevnlig kontroll av forholdet.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører med karmer av tre. 2-fløyet dør med glassfelt mellom stue og soverom i sokkeletasje.

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

Flere dørblad tar i karm og/eller terskel ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak er ikke ansett som nødvendig, men justering av dører kan med fordel utføres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det måles mindre høydeforskjeller og gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er oppkant ved dør hvor tettesjikt ikke kan verifiseres. Gulvet er tilnærmet flatt/ingen fall på gulvflater. Forholdet kan føre til vannansamlinger rundt sluket, i tillegg til at fallet vurderes som ikke tilstrekkelig for å hindre at vann kan renne ut i tilliggende arealer til våtrommet ved en eventuell lekkasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje rundt sluket. TG 2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med vegghengt servantskap med overliggende servant, veggmontert toalett og bidet, badekar og dusjvegger/hjørne.

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet er naturlig ventilert med tilluft via luftelyre i vindu og spalte mellom dørblad og terskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Saxe Viks veg 36 , 7562 SAKSVIK
Gnr 2 - Bnr 331
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,7 % og relativ fuktighet er målt til 30% ved 21 grader.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

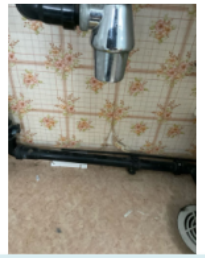
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved visuell inspeksjon bemerkes det synlige fuktskader i overflate samt svell i tapetskjøter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På bakgrunn av påviste forhold kan tettesjikt på vegger ikke defineres som tett og rommet oppfyller derfor ikke krav til våtrom. Rommet fungerer med dette avviket, men forsiktig bruk av rommet anbefales. Tiltak må påregnes på sikt.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

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

Gulvet er målt uten høydeforskjell og er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gulvet er tilnærmet flatt/ingen fall på gulvflater. Forholdet kan føre til vannansamlinger rundt sluket, i tillegg til at fallet vurderes som ikke tilstrekkelig for å hindre at vann kan renne ut i tilliggende arealer til våtrommet ved en eventuell lekkasje.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet er naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

SOKKELETASJE > BAD

Generell

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

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sluk på gulv er avgrenset ved omramming til dusjdører.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Ved lekkasje utenfor dusjsone vil vann ikke klare å nå sluk og vann kan renne ut i tilliggende arealer til våtrommet ved en eventuell lekkasje.



SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet.

Konsekvens/tiltak
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Andre tiltak:

Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje rundt sluket. TG 2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert.



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Saxe Viks veg 36 , 7562 SAKSVIK
Gnr 2 - Bnr 331
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i himling.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

SOKKELETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet er noe slitt, men det er ikke registrert avvik utover normal slitasje. Frittstående hvitevarer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksvifte fungerer som forventet etter enkel funksjonstest.

SPESIALROM

SOKKELETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulv belagt med laminat. Vegger og himling av trepanel. Vegghengt kjøleaggregat. Rommets oppbygging er ikke dokumentert og kan ikke bekreftes, det er ved visuell inspeksjon ingen synlige feil eller mangler.

SOKKELETASJE > KJØLEROM

TG IU Teknisk anlegg

På befaringsdagen er rommet benyttet som bod. Kjøleaggregat har ikke vært benyttet av hjemmelshaver og er ikke undersøkt da det krever spesiell kompetanse innen faget, tilstand er ukjent og ytterligere undersøkelser anbefales.

SOKKELETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulv belagt med tremmer av tre. Vegger og himling av trepanel. Plassbygd sittebenk i tre og vegghengt stråleovn. Rommets oppbygging er ikke dokumentert og kan ikke bekreftes, det er ved visuell inspeksjon ingen synlige feil eller mangler.

SOKKELETASJE > BADSTUE

TG IU Teknisk anlegg

På befaringsdagen er rommet benyttet som bod. Stråleovn har ikke vært benyttet av hjemmelshaver og er ikke funksjonstestet, tilstand er ukjent og ytterligere undersøkelser anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, kobber med plastkappe og stålomspunnede slanger.

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

Synlige 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 luftelyrer i vindu og stedvis mekanisk avtrekk. Ventilasjon av øvrige rom er i henhold til standard på oppføringstidspunkt, men oppfyller ikke dagens krav til ventilasjon av boliger.

TG 1 Varmtvannstank

Varmvannsbereder på ca. 300 liter plassert i bod.

Tilstandsrapport



TG 1 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.

Elektrisk anlegg med skjult og åpen forleggning.

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.
   1982 Anlegg er gjennomgått flere oppgraderinger og fornyinger siden byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Oppgradering av kurssikring i sikringsskap, utbedring etter el-kontroll, varmekabel og folie i sokkeletasje samt bad, diverse belysning og stikkontakter, varmepumpe og el-bil lader.

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?
   Nei

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

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?
    Nei

Generell kommentar

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.



TG 0 Branntekniske forhold

Saxe Viks veg 36 , 7562 SAKSVIK
Gnr 2 - Bnr 331
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

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 brannetekniske 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.

Boligen har godkjent brannslukningsapparat. Brannvarsler i himling i alle etasjer.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ved visuell inspeksjon bemerkes det stedvis manglende topplist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Manglende topplist på utvendig knotteplast kan føre til at fukt ved snøsmelting og slagregn vil finne veien bak plasten.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Forholdet gjelder synlig vegg i utvendig bod. Boden er ikke direkte tilknyttet bolig, men etablert i sammenheng med garasje. Øvrige deler av grunnmur i bolig er innredet uten mulighet for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Årsak er ikke kjent, men forholdet er i følge hjemmelshaver ikke pågående og tiltak er ikke ansett som nødvendig.



TG 0 Terrengforhold

Fare for oppsamling av større vannmengder på eiendommen er vurdert som liten.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger fra byggeår.

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

Tilstandsrapport

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

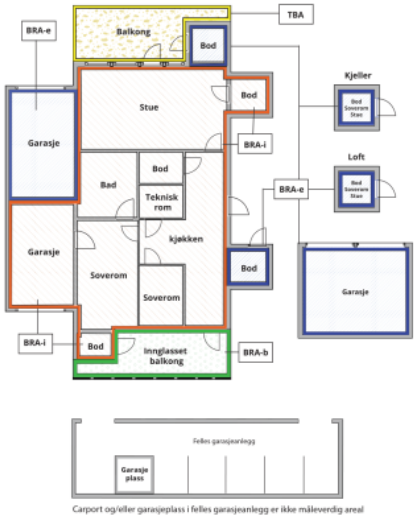
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	95			95	80
Sokkeletasje	84	48		132	
SUM	**179**	**48**			**80**
SUM BRA	**227**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Vaskerom		
Sokkeletasje	Entré, Hall, Soverom, Soverom, Soverom, Stue, Bad, Kjølerom, Bod, Badstue	Garasje, Utvendig boder	

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ingen hindringer ved oppmålingen. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Hems over soverom og bad i 1. etasje har gulvareal oppmålt til 19 m2, men har ikke målbar høyde og er ikke medtatt i tabell for areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen datert 1.10.1978 og 2.2.1990. Følgende avvik/ endringer er funnet: bod i sokkeletasje omgjort til bod, gang og kjølerom. Endringene som er utført er ikke søknadspliktige endringer.

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

Kommentar: Det er utført flere arbeider de siste 5 år. Se egne punkt i egenerklæring for ytterligere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Kontor/opphold	

Kommentar

Bygget er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ingen hindringer ved oppmålingen. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 3.9.1983 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

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	77	102
Anneks	0	0

Kommentar

Enebolig

Tabell for fordeling av P-rom og S-rom er i henhold til gammel arealstandard 3940:2012. P-rom og S-rom er oppgitt som informasjon- og sammenligningsgrunnlag og er ikke juridisk bindende.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Nikolai Halse	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5031 MALVIK	2	331		0	675.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Saxe Viks veg 36

Hjemmelshaver
Segtnan Jorunn, Mortensholm Stein Kleppe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendom beliggende i etablert boligstrøk på Saksvik 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 boligbebyggelse.

Om tomten
Eiet tomt med gruslagt gårdsplass, opparbeidet med plenarealer, diverse beplantning, terrasser og anneks.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 500 000	2020

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Lek, lagring, korte opphold.

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i byggetegninger.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.02.2025		Innhentet		Nei
Plantegninger	13.02.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	17.02.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.02.2025	Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.	Gjennomgått		Nei

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.

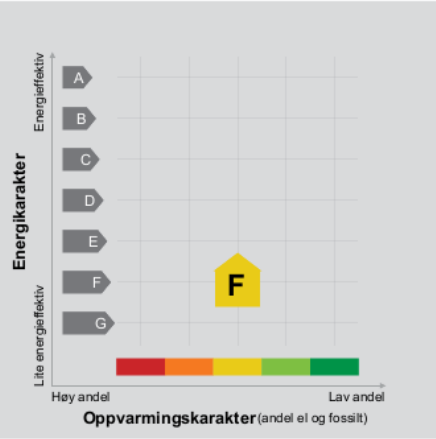
Personvern

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.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Saxe Viks veg 36
Postnummer	7562
Sted	SAKSVIK
Kommunenavn	Malvik
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	331
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10756774
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-82326
Dato	19.02.2025



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)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	236
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregninger/).

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 3: 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 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 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: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 26: 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.

MALVIK KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

FOR

HUNDHAMAREN NORD

Dato for siste revisjon av planen: 13.06.1985

Dato for kommunestyrets vedtak: 03.02.1986

I INNLEDNING

1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

2. Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder
Landbruksområder
Trafikkområder
Friområder
Spesialområder
Fellesareal for flere eiendommer

II AREALBRUK

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger

1.1.a I områdene skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.2 Fritidsbebyggelse.

1.2.a I området kan hytter gjennoppføres.

2 LANDBRUKSOMRÅDER

2.a Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift.
Bygninger som er knyttet til denne kan oppføres.

3. TRAFIKKOMRÅDER

3.a I trafikkområdene skal det anlegges:
- kjøreveger uten fortau inklusive skulder og snøopplag
- kjøreveg med fortau inklusive skulder og snøopplag
- kjørbare gangveger inklusive skulder og snøopplag
- gang- og sykkelveger inklusive skulder og snøopplag
- småbåthavn/naust
- jernbane
- parkeringsplasser

3.b Naust.

I småbåthavneområdet ved Hundhamaren h.pl. kan oppføres naust med grunnflate ikke over 25 m^2. Høyden må ikke overstige 3,5 m. Rett til oppføring av naust og bruk av jernbaneovergangen ve Hundhamaren h.pl. ned til naustområdet må dokumenteres i hvert enkelt tilfelle.

3.c I trafikkområdene nord for jernbanen ved Hundhamaren h.pl. og Saksvik h.pl. kan grunneiere i område som har tinglyst båtrett, forankre sine båter.

4. FRIOMRÅDER

4.a Friområde F1, F2 og F3 skal nyttes som park/parkskog.
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og inngå i en parkmessig behandling.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområder

6.1.a Områdene skal nyttes til friluftsområder
I disse områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdenes bruk som friluftsområder.

6.2 Trafokiosk

6.2.a I områdene skal trafokiosk oppføres med tilhørende anlegg.

III ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN

§ 26 nr. 1 a
1. Vegers stigningsforhold
2. Avkjørselsforhold
3. Inndeling gangveger og kjøreveger m.v.

a.1.a Stigningsforholdene (høydekoter) og skjæringer og fyllinger ut over snøopplag er vist for nye veger i området. Mindre justeringer av de viste og eksisterende veghøyder tillates gjort ved utforming av detaljplanene.

a.1.b Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandles på annen tiltalende måte.

a.2.a De tillatte avkjørsler for nye boliger er særskilt avmerket på planen. Eksisterende boliger opprettholder sine tidligere avkjørsler hvis annet ikke er vist.

a.2.b Bygningsrådet skal ved godkjennelse av tomtedelingsplanene/bebyggelsesplanene ta standpunkt til avkjørslene for boligområdene som er flateregulert (B1 – B8).

a.2.c I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsone) skal det ved kryss, avkjørsler, være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

a.3.a Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg med og uten fortau, gang- og sykkelveg (kjørbar gang- og sykkelveg) og parkering som er vist på planen.

a.3.b Kjørbare gang- og sykkelveger KGV1, KGV2, KGV3 og KGV4 kan nyttes som adkomstveg i de tilfeller hvor dette er vist på planen. De 2 eiendommene (i B19) nord og nordøst for Lek 2 får sin adkomst via felles parkerings- og garasjeplass P2.

a.3.c På gang- og sykkelvegen KGV1, KGV2, KGV3, KGV4, GV1, GV2 og GV3 kan kjøring med syke-, brann- og renovasjonsbil tillates.

§ 26 nr. 1 b
1. Bebyggelsens karakter herunder fritidsbebyggelse.
2. Utforming, fargevalg.

b.1.a Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger.

b.1.b Bygningens takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

b.1.c I områdene for hyttebebyggelse kan hytter bare gjenoppføres som hytte i 1 etasje og maksimalt grunnareal som for tidligere hytte.

b.2.a Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen i strøket for øvrig m.h.t. takform, materialbruk og farge.

§26 nr. 1 c
1. Bebyggelsens høyde.
2. Bebyggelsens plassering
3. Tomteinndeling/bebyggelsesplan.

c.1.a Bygninger kan oppføres i inntil 1 ½ etasje. Raftehøyde over 1 etg. skal da ikke overstige 1 m.

c.1.b Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasjen for 1 etasjes bygninger innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

c.1.c Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

c.1.d Mønehøyden skal ikke overstige 7,5 m over opprinnelig terreng.

c.2.a Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

c.2.b Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan hvor forholdene ligger til rette for det, tillate oppført frittliggende garasje.

c.2.c Frittliggende garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2 og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

c.2.d Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

c.2.e Bygningsrådet kan i samråd med vedkommende vegmyndighet tillate at garasje oppføres nærmere veg enn fastsatt i planen. Garasjen kan dog ikke plasseres nærmere kjørebanekant enn 2 m. og det skal være sikret oppstillingsplass for bil foran garasjeporten. Garasjer må ikke plasseres i frisiktsonene.

c.3.a Før utbygging av de flateregulerte områden B1 – B8 kan igangsettes, skal det foreligge en tomtedelingsplan/bebyggelsesplan for det aktuelle området godkjent av bygningsrådet..
Bebyggelsesplanen skal vise:
- bygningers plassering, etasjeantall
- parkeringsplasser, garasjer
- om nødvendig interne gangveger
- eiendommenes avkjørsel

Hver enkelt tomt for områden B2 – B8 skal være på min. 650 m2.

c.3.b Tomtedeling i det området hvor utnyttelsesgrad ikke er angitt kan ikke skje uten at følgende forhold sikres både for ny og gammel bebyggelse:
- nødvendig biloppstillingsplasser og garasjeplass
- utnyttelsesgraden må ikke overskride 0,20 (Def. av U, se pkt. d.1.a)
- lovlig avkjørsel må være vist og sikret
- både gammel og ny bebyggelse skal minst ha en tomt på 650 m2.

§ 26 nr. 1 d
1. Forholdet mellom ubebygd grunnareal på de enkelte tomter.

d.1.a For områdene B2 – B30 må utnyttelsesgraden for de nye tomtene ikke overskride 0,20. For B1 er maks. utnyttelsesgrad satt til 0,30.
Utnyttelsesgraden defineres til: Forholdet mellom bebygd areal inkl. garasje og det tomteareal som er regulert til boligformål.

§ 26 nr. 1.f 1. Felles avkjørsler, gårdsplass og annet felles areal for flere eiendommer.

f.1.a Felles parkeringsplass P2 skal fungere som felles biloppstillingsplasser og garasjeplasser for eiendommene rett sør og sørvest for plassen (B19).

Felles parkeringsplass P1 skal fungere som felles biloppstillingsplass for beboerne som har sin adkomst til Ole Hoels veg (F.V.6).

Felles parkeringsplass P3 skal fungere som felles biloppstillingsplasser og garasjeplasser for eksisterende bebyggelser og framtidig bebyggelse på eiendommen gnr. 1 bnr. 36 og for eiendommen gnr. 2 bnr. 297.

f.1.b Felles lekeareal LEK 1 skal fungere som felles lekeplass for eksisterende og framtidig bebyggelse som får sin adkomst til VEG 1, F.V.1, F.V.2, F.V.3, F.V.4, F.V.5, og K.G.V. 1.
LEK 2 for VEG 2, VEG 3, F.V.6, F.V.7, K.G.V. 2 og K.G.V. 3.
LEK 3 for VEG 4, F.V.8 og F.V.14.
LEK 4 for VEG 5, VEG 6, VEG 7, F.V.9, F.V.10, F.V.11, F.V.12, F.V.13 og K.G.V. 4.

§ 26 nr. 1. h 1. Rekkefølge og tidsplan for utbygging av ulike byggeområder, herunder og samtidig ferdigstillelse av boliger og fellesanlegg som skoler, barnehager, lekeareal, gangveger m.v. for strøket.

h.1.a Nye tomter kan ikke bebygges før den lekeplass de tilhører er opparbeidet. (Se pkt. f.1.b)

h.1.b Felles biloppstillingsplasser/garasjeplasser som er vist på planen skal anlegges og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen på en eller flere av de tilhørende eiendommer.

§ 26 nr. 1. i 1. Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal i byggeområder herunder om terrengplaner m.v.

2. Bevaring av eksisterende vegetasjon.

i.1.a I området for boligbebyggelse skal det på egen eiendom om ikke annet er innregulert, anlegges 2 biloppstillingsplasser foruten en garasjeplass pr. boligenhet og 1 ekstra biloppstillingsplass pr. ekstra leil./hybel.
Biloppstillingsplasser og garasjeplass skal være vist på situasjonskartet ved innsendelse av byggemelding.

i.2.a Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning for lekearealene LEK 2 og LEK 3.

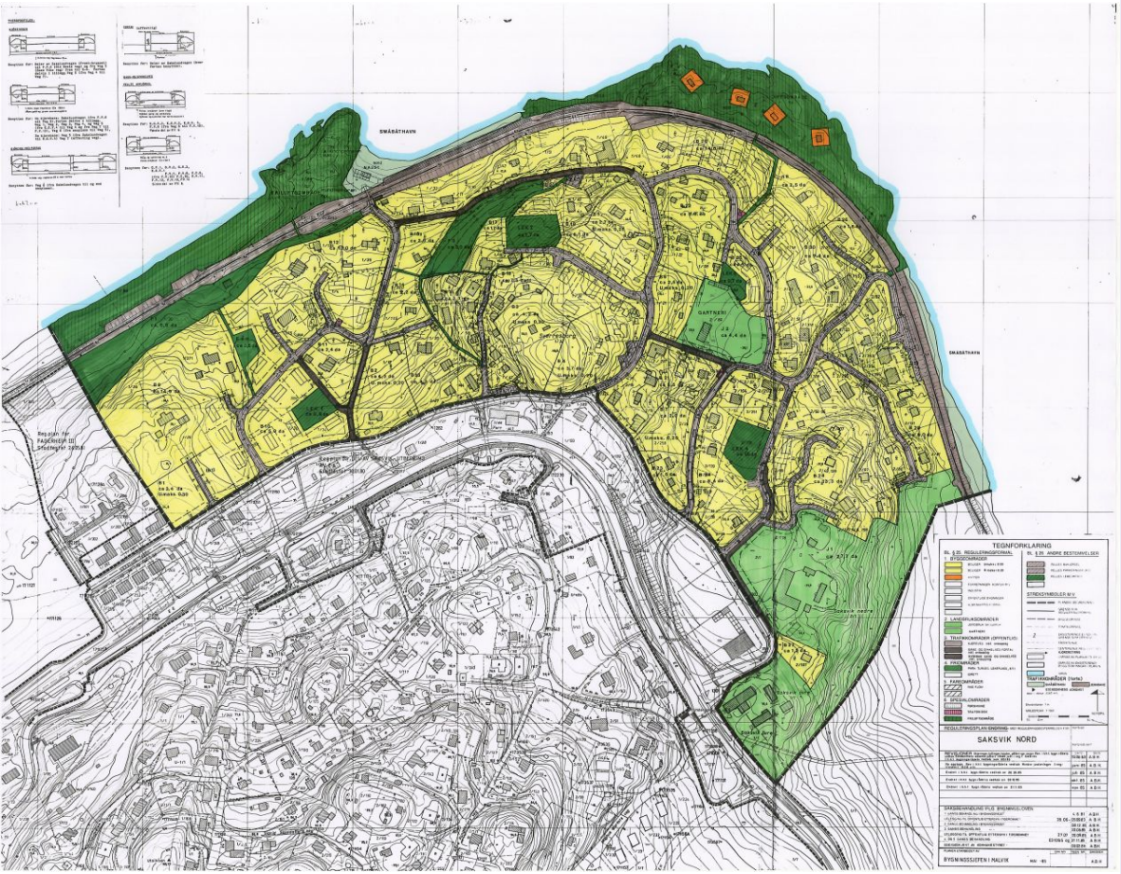
IV FELLESBESTEMMELSER

1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

2. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

V MIDLERTIDIG REGULERINGSBESTEMMELSE B.L. § 31 nr. 3.

1. For et tidsrom av inntil 10 år fastsettes at grunn som i planen er regulert til bebyggelse, men hvor kommunikasjons-, vannforsynings-, kloakkforholdene ikke er tilfredsstillende, for tiden ikke kan bebygges.



Jnr. 1445/83 A 511 SS/rh

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Solgløtt, Saksvik			"Solgløtt" 2/22
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Enebolig	1/10-76	11/5-78	127/78
Byggherre		**Adresse**	**Tlf.**
Langlete A/S , DRILEN		Linerlevn. 7 B, 7000 TRONDHEIM	
Anmelder		**Adresse**	**Tlf.**
D.s.			
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:

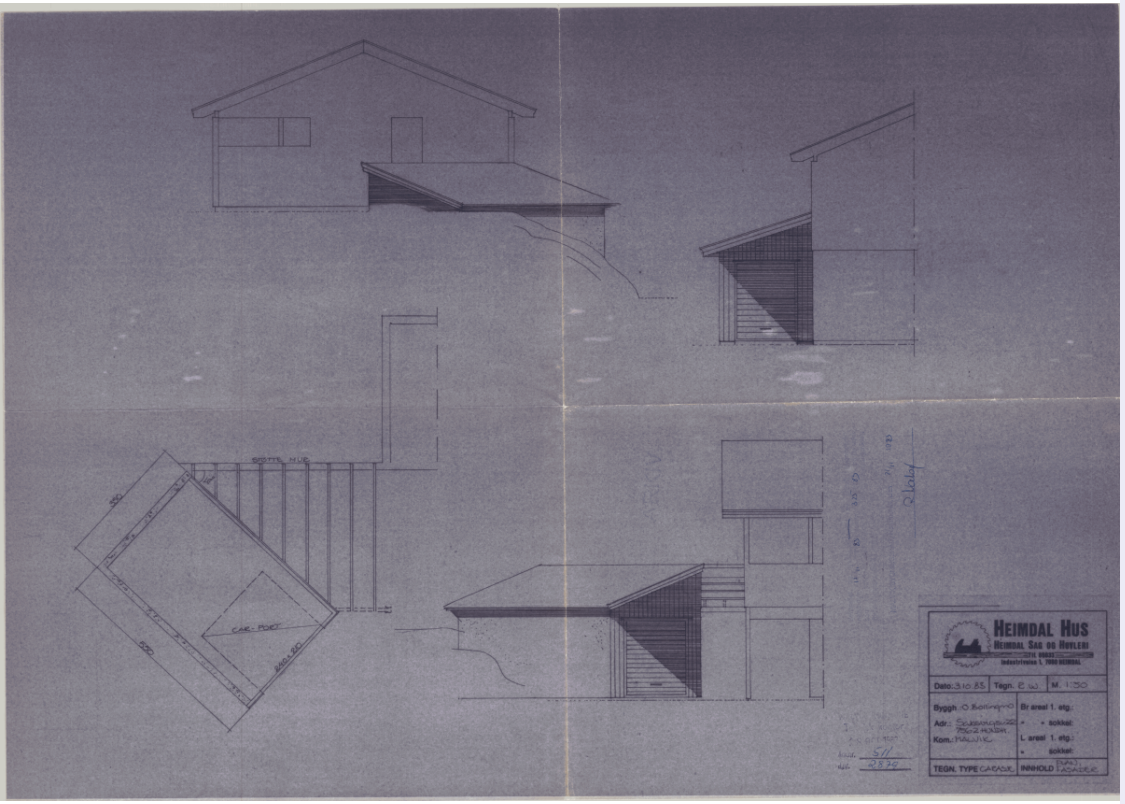
- Grunnmurslist mangler
- Søyle for drager utvendig festes i topp og bunn.

Sted og dato		Stempel
Hommelvik,	11/5-83	Per Snustad
.....	.....	..... Underskrift

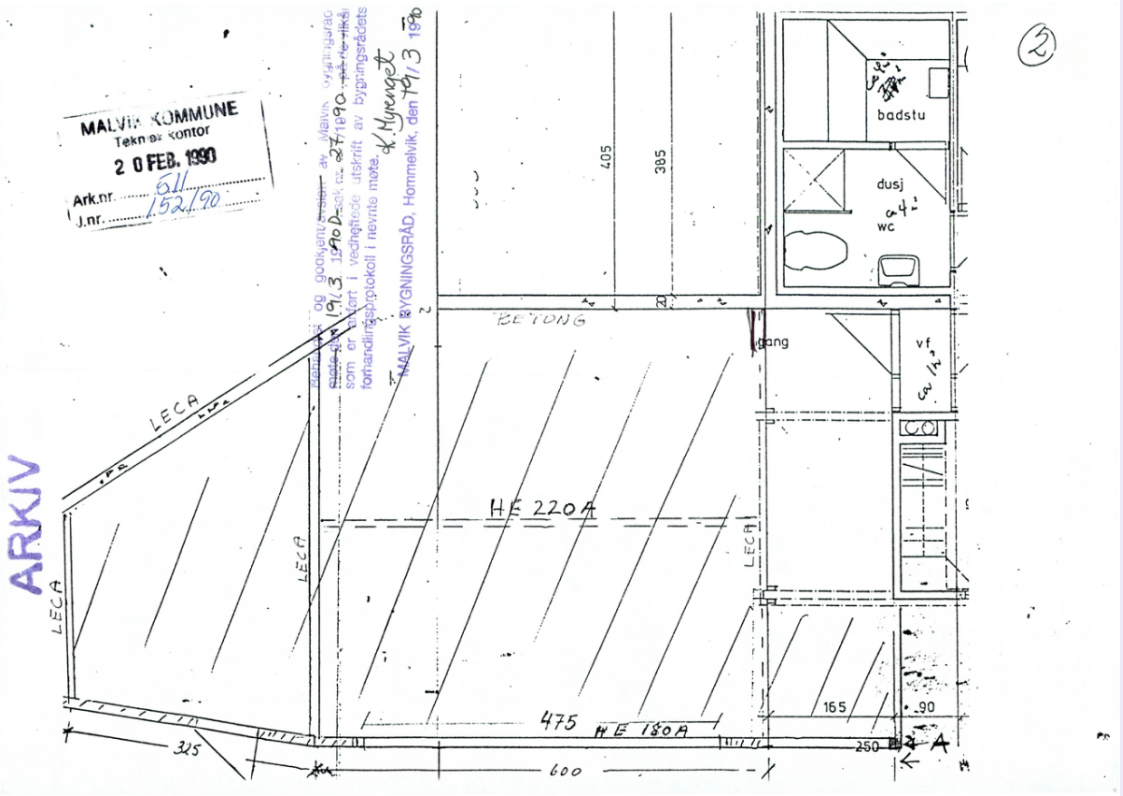
Sendes til

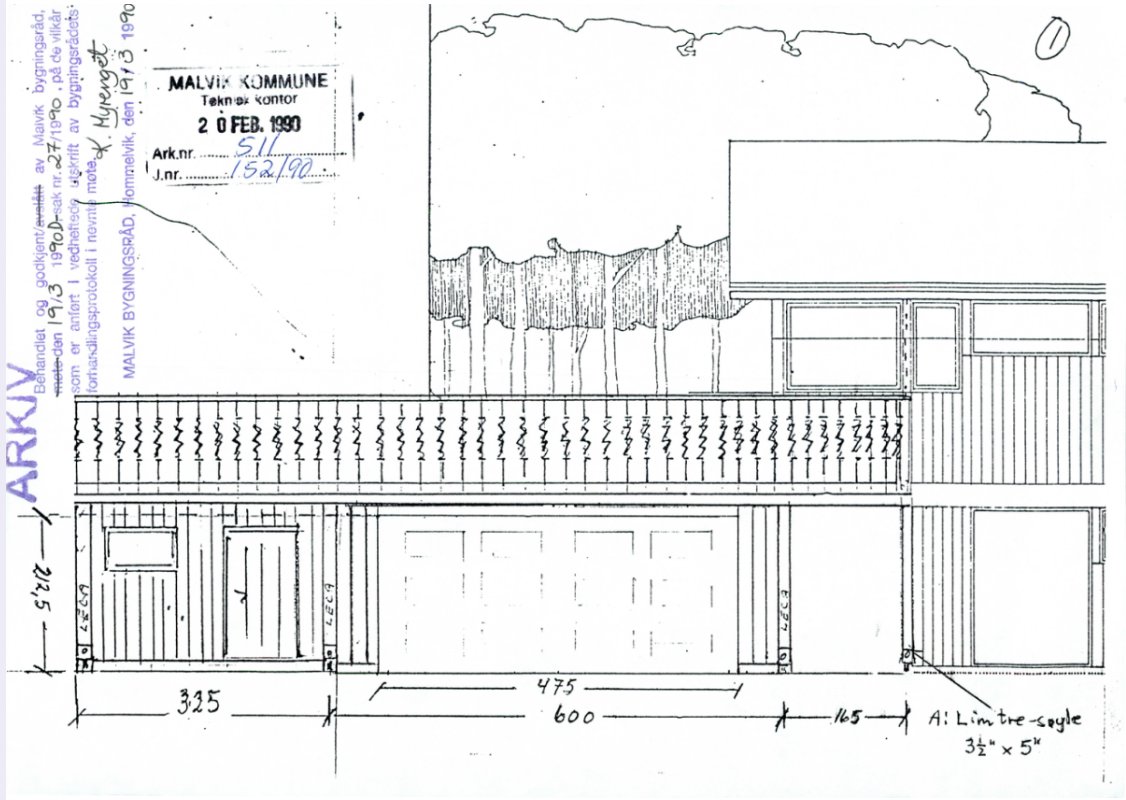
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

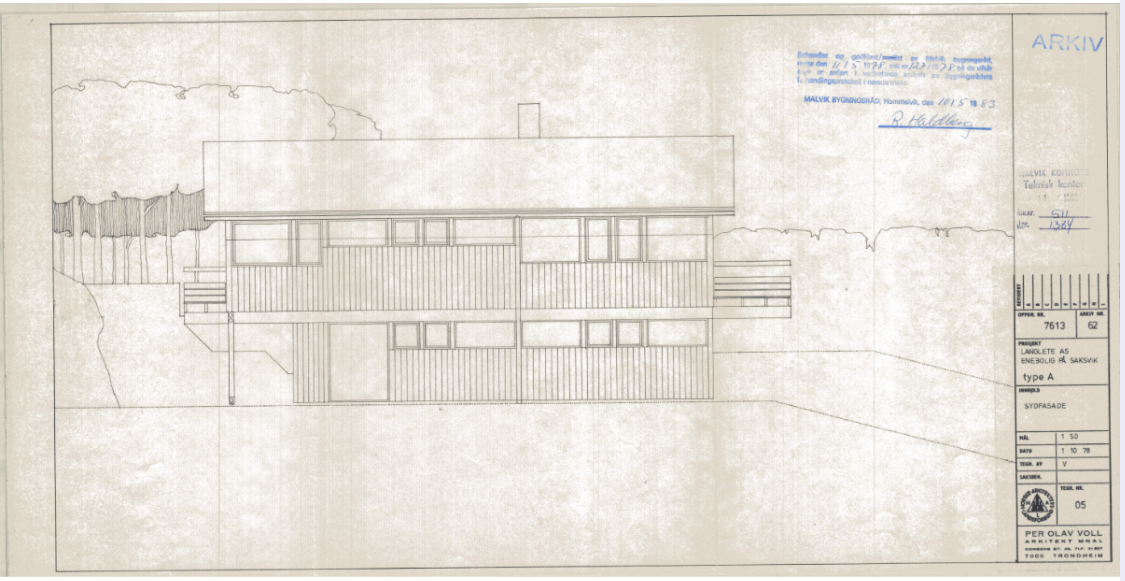
Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81


HEIMDAL HUS
HEIMDAL SAG OG HØVLERI
Industriveien 1, 7080 HEIMDAL
Dato: 31.08.83
Tegn. E.W.
M. 1:50
Byggh.
Br.areal 1. etg.:
Adr.:
Kom.:
L. areal 1. etg.:
TEGN. TYPE GARASJE
INNHOLD FASADER


HEIMDAL HUS
HEIMDAL SAG OG HØVLERI
Industriveien 1, 7080 HEIMDAL
Dato: 3983
Tegn. E.W.
M. 1:50


MALVIK KOMMUNE
Teknisk kontor
2 0 FEB. 1990
Ark.nr. 511
J.nr. 152/90
Behandlet og godkjent/avslått av Malvik bygningsråd, sak nr. 27/1990, på de vilkår som er anført i vedhektede utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll i nevnte møte.
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 19/3 1990
ARKIV
BETONG
LECA
HE 220A
HE 180A
gang
badstu
dusk
wc
vf
405
385
475
165
90
325
600
250
A


MALVIK KOMMUNE
Teknisk kontor
2 0 FEB. 1990
Ark.nr. 511
J.nr. 152/90
Behandlet og godkjent/avslått av Malvik bygningsråd, sak nr. 27/1990, på de vilkår som er anført i vedhektede utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll i nevnte møte.
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 19/3 1990
ARKIV
LECA
212,5
325
475
600
165
A: Limtre-søyle
3½" x 5"



ARKIV

MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 10.1.5 19 83

Teknisk kontor

GNR. 511
BNR. 1384

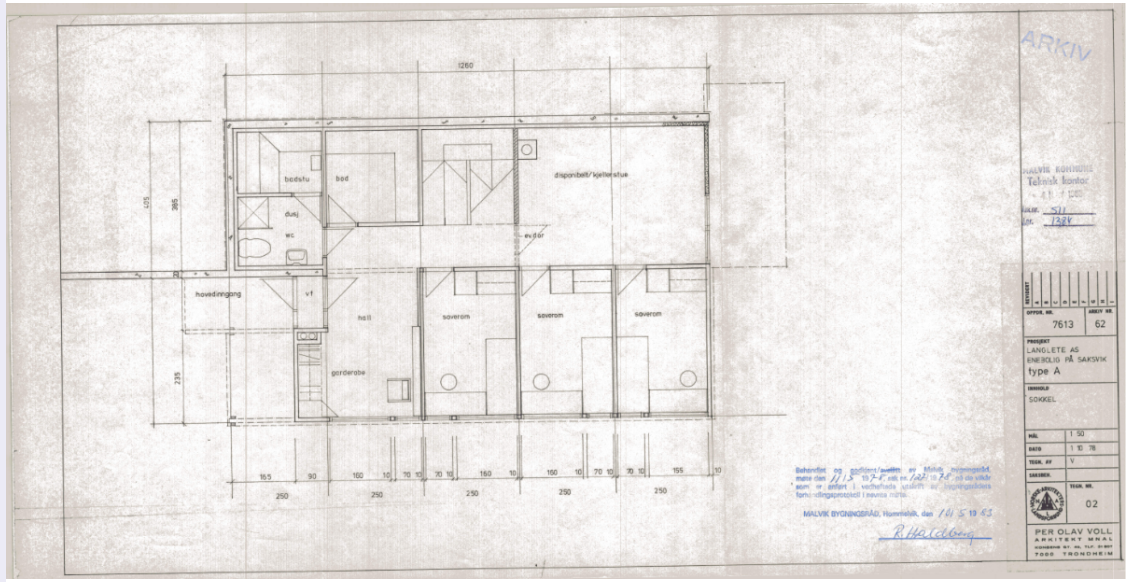
OPPDR. NR. 7613
ARKIV NR. 62

PROSJEKT
LANGLETE AS
ENEBOLIG PÅ SAKSVIK
type A

INNHOLD
SYDFASADE

MÅL 1:50
DATO 1.10.78
TEGN. AV V
SAKSBEH.
TEGN. NR. 05

PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNAL
KONGENS GT. 46, TLF. 51 80 07
7000 TRONDHEIM



ARKIV

MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 10.1.5 19 83

Teknisk kontor

GNR. 511
BNR. 1384

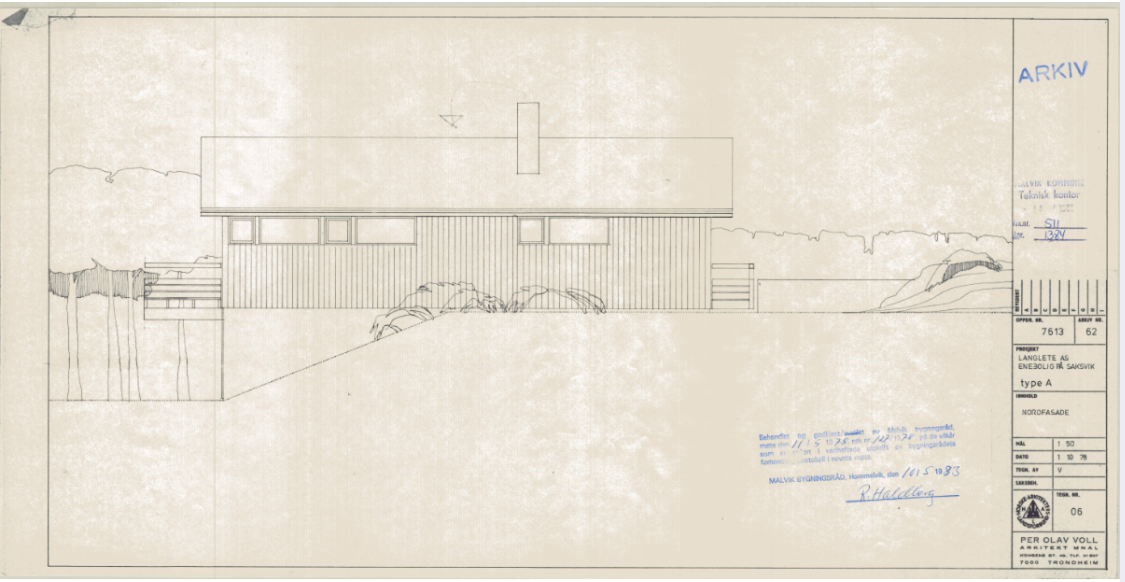
OPPDR. NR. 7613
ARKIV NR. 62

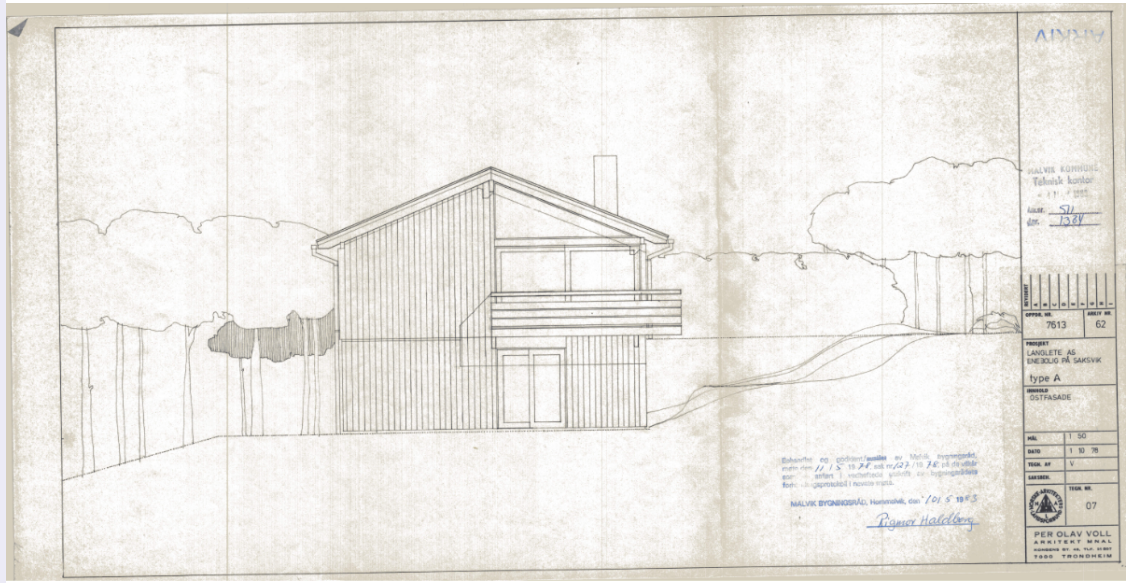
PROSJEKT
LANGLETE AS
ENEBOLIG PÅ SAKSVIK
type A

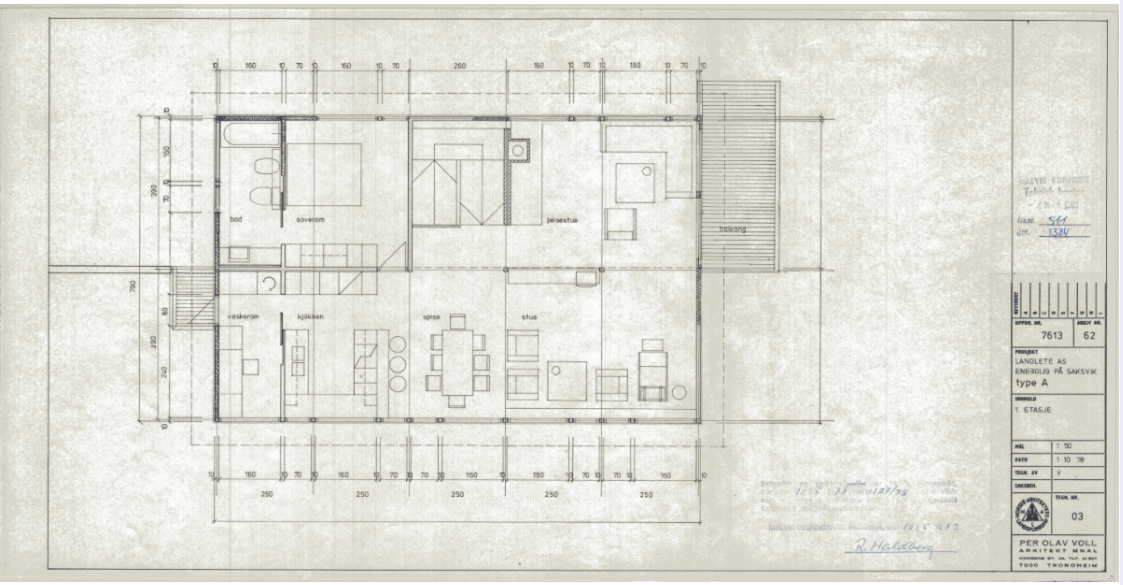
INNHOLD
SOKKEL

MÅL 1:50
DATO 1.10.78
TEGN. AV V
SAKSBEH.
TEGN. NR. 02

PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNAL
KONGENS GT. 46, TLF. 51 80 07
7000 TRONDHEIM


ARKIV
MALVIK KOMMUNE
Teknisk kontor
Saksnr. 511
Dok. 1324
OPPDR. NR. 7613
ARKIV NR. 62
PROSJEKT
LANGLETE AS
ENEBOLIG PÅ SAKSVIK
type A
INNHOLD
NORDFASADE
MÅL 1:50
DATO 1.10.78
TEGN. AV V
SAKSBEH.
TEGN. NR. 06
PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNAL
7000 TRONDHEIM
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 10/5 1983
R Haldorsen


ARKIV
MALVIK KOMMUNE
Teknisk kontor
Saksnr. 511
Dok. 1324
OPPDR. NR. 7613
ARKIV NR. 62
PROSJEKT
LANGLETE AS
ENEBOLIG PÅ SAKSVIK
type A
INNHOLD
ØSTFASADE
MÅL 1:50
DATO 1.10.78
TEGN. AV V
SAKSBEH.
TEGN. NR. 07
PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNAL
7000 TRONDHEIM
Trygve Haldorsen



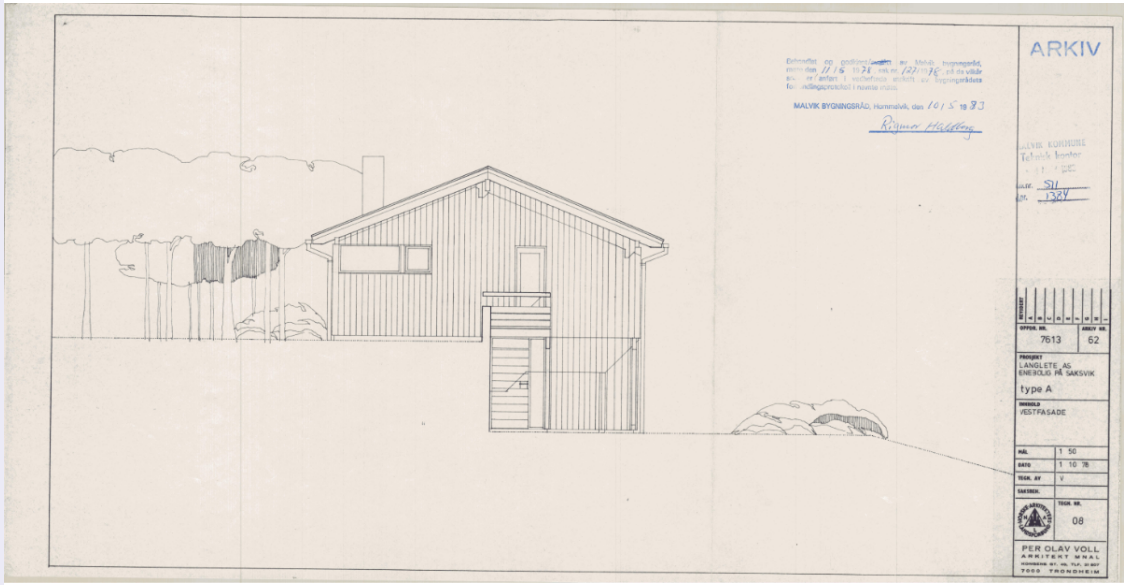
MALVIK KOMMUNE
Tekniske kontor
- 4 DEC
Ark. 541
Lm. 1324

17.5.77 1:50 1:20/75

R. Halvorsen

OPPDR. NR.	ARKIV NR.
7613	62
PROSJEKT	LANGLETE AS ENEBOLIG PÅ SAKSVIK type A
INNHOLD	1. ETASJE
MÅL	1:50
DATO	1.10.76
TEGN. AV	V
SJEKKET	
TEGN. NR.	03

PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNAL
TORVGATA 61, NO, TLF. 21 82 07
7000 TRONDHEIM



Endret på godkjent/~~godkjent~~ av Malvik bygningsråd, jmfr. den 17.5.77 med nr. 122/75 på nr. ~~vår~~ av/anfør i vedlagte skriv av bygningsrådets forhandlingsprotokoll i denne saken.

MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 16.5.1977

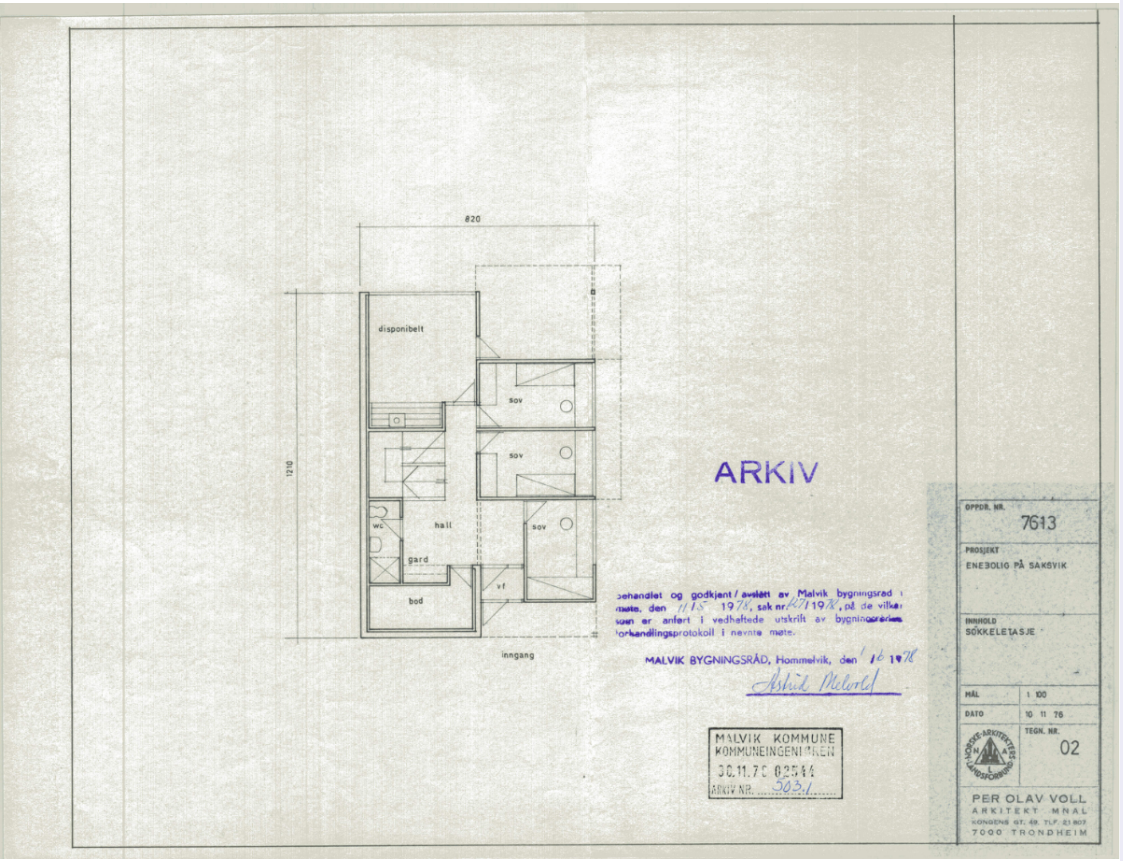
Rigmor Halvorsen

ARKIV

MALVIK KOMMUNE
Tekniske kontor
- 4 DEC
Ark. 541
Lm. 1324

OPPDR. NR.	ARKIV NR.
7613	62
PROSJEKT	LANGLETE AS ENEBOLIG PÅ SAKSVIK type A
INNHOLD	VESTFASADE
MÅL	1:50
DATO	1.10.76
TEGN. AV	V
SJEKKET	
TEGN. NR.	08

PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNAL
TORVGATA 61, NO, TLF. 21 82 07
7000 TRONDHEIM



ARKIV

behandlet og godkjent / avslått av Malvik bygningsråd i møte, den 11/5 1978, sak nr. 61/1978, på de vilkår som er anført i vedhaftede utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll i nevnte møte.

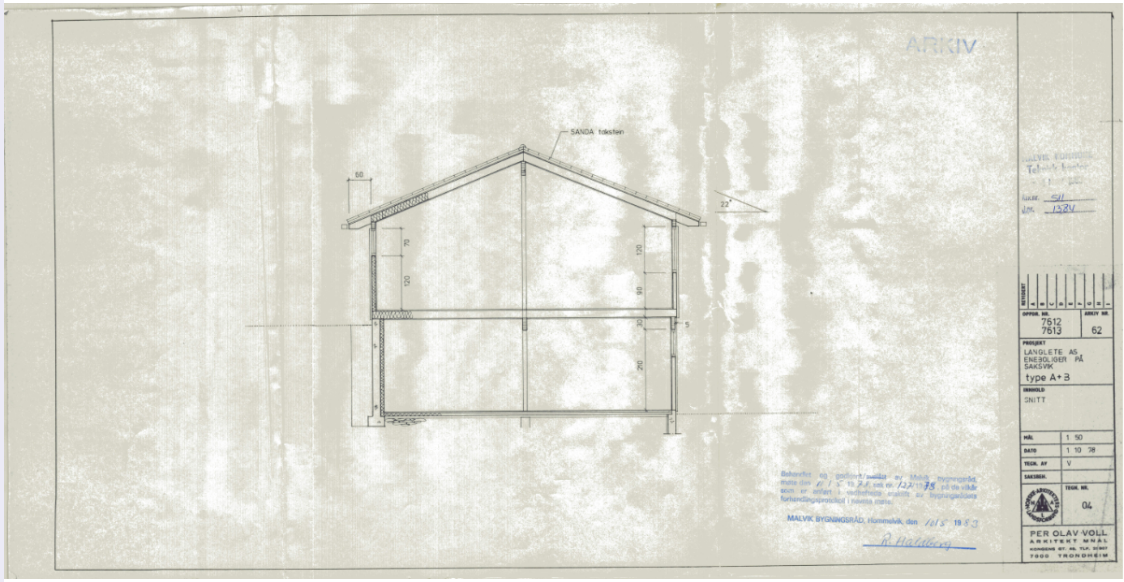
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 16/5 1978

Astrid Melvold

MALVIK KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
30.11.78 02544
ARKIV NR. 303.1

OPPDR. NR.	7613
PROSJEKT	ENEBOLIG PÅ SAKSVIK
INNHOLD	SØKKELETASJE
MÅL	1:100
DATO	10 11 78
TEGN. NR.	02

PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNAL
KONGENS GT. 49. TLF. 21 803
7000 TRONDHEIM



ARKIV

Behandlet og godkjent / avslått av Malvik bygningsråd, møte den 11/5 1978 sak nr. 61/1978, på de vilkår som er anført i vedhaftede utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll i nevnte møte.

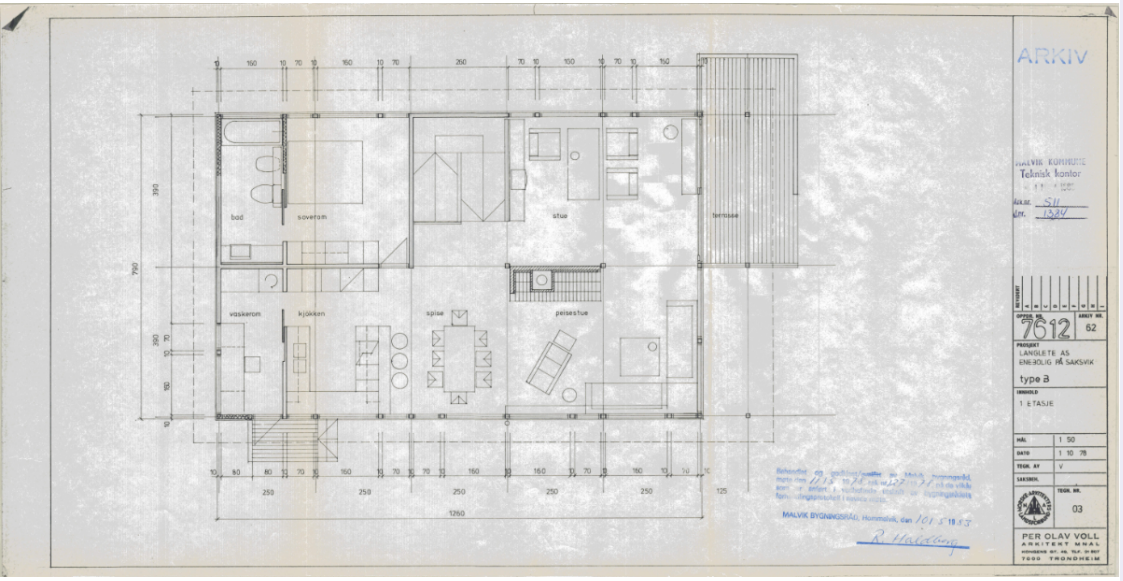
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 16/5 1978

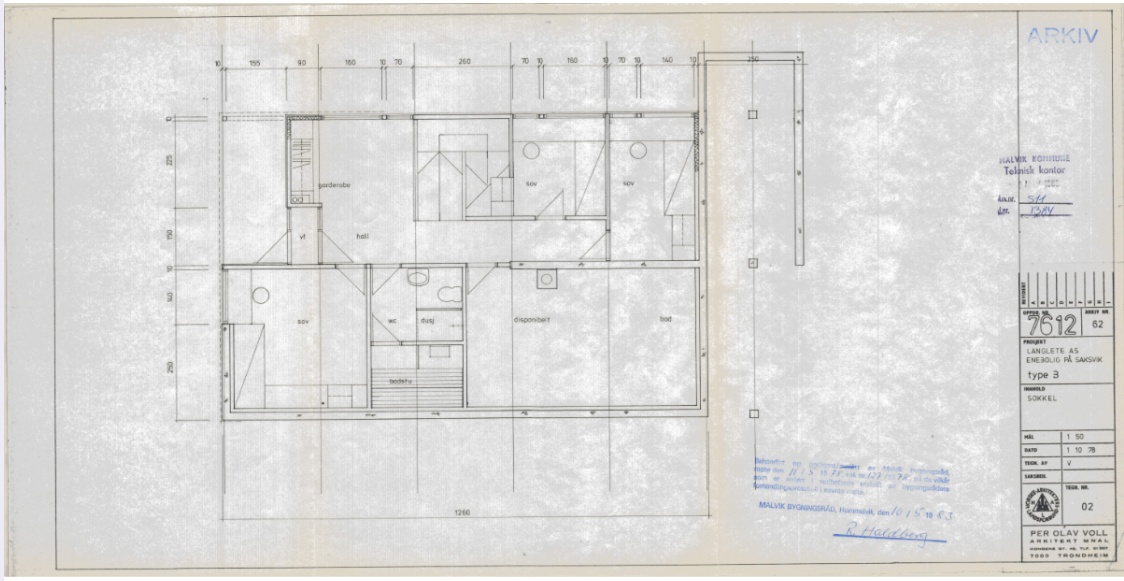
R. Hallberg

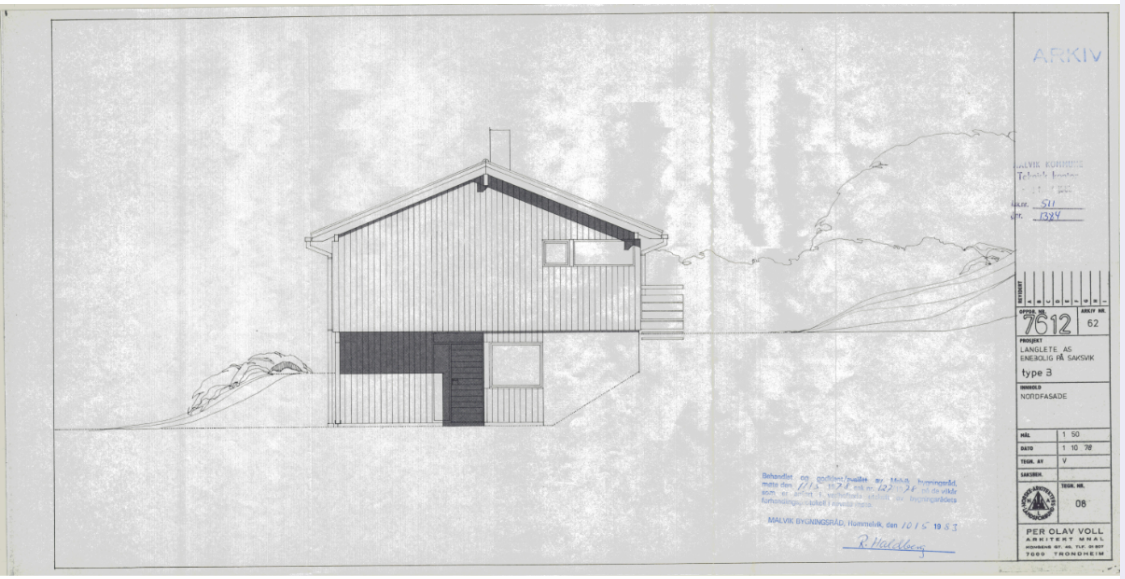
Tegn. 51
Lm. 132V

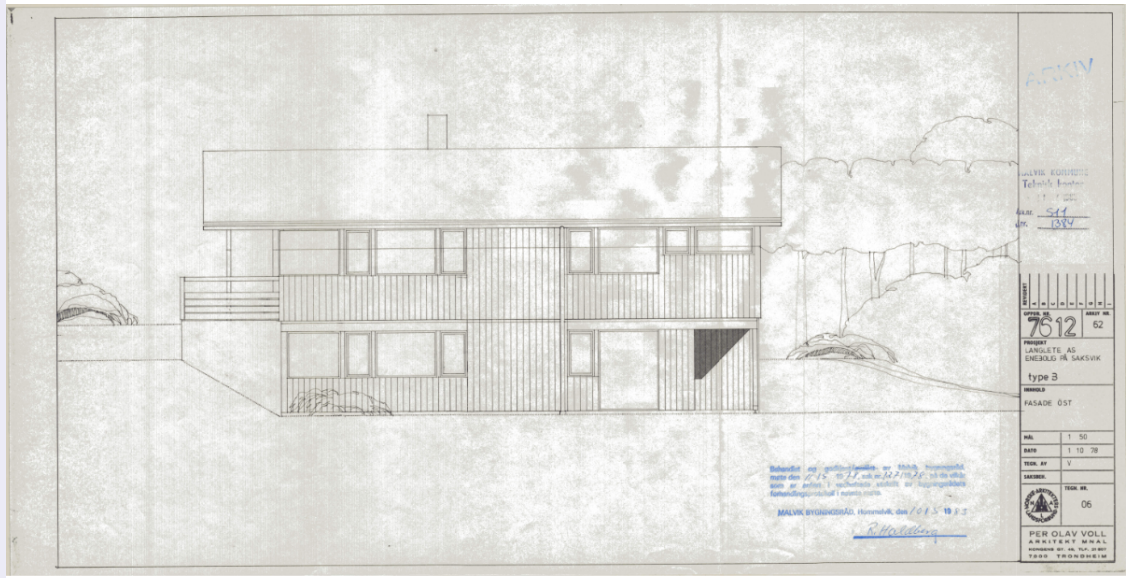
OPPDR. NR.	7612 7613
ARKIV NR.	62
PROSJEKT	LANGLETE AS ENEBOLIGER PÅ SAKSVIK type A+B
INNHOLD	SNITT
MÅL	1:50
DATO	1 10 78
TEGN. AV	V
SAKSBEH.	
TEGN. NR.	04

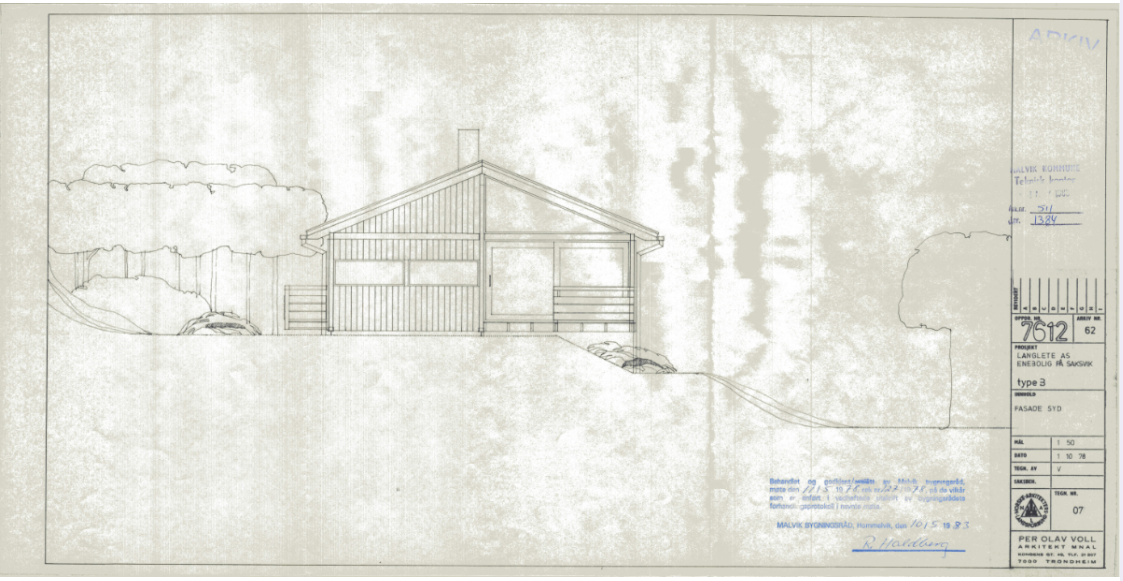
PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNAL
KONGENS GT. 49. TLF. 21 803
7000 TRONDHEIM


ARKIV
MALVIK KOMMUNE
Teknisk kontor
bad
soverom
stue
terrasse
vaskerom
kjøkken
spise
peisestue
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den
PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNAL
7000 TRONDHEIM
7612
62
LANGLETE AS
ENEBOLIG PÅ SAKSVIK
type B
1 ETASJE
1 : 50
1 10 78
V
03


ARKIV
MALVIK KOMMUNE
Teknisk kontor
garderobe
hall
sov
sov
sov
wc
dusj
disponibel
bad
bodeh
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den
PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNAL
7000 TRONDHEIM
7612
62
LANGLETE AS
ENEBOLIG PÅ SAKSVIK
type B
SOKKEL
1 : 50
1 10 78
V
02


ARKIV
MALVIK KOMMUNE
Tekniske kontor
Gnr. 511
Bnr. 1324
TEGNINGS NR. 7612
ARKIV NR. 62
PROSJEKT
LANGLETE AS
ENEBOLIG PÅ SAKSVIK
type B
INNHOLD
NORDFASADE
MÅL 1:50
DATO 1.10.78
TEGN. AV V
SAKSBEH.
TEGN. NR. 06
PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNAL
TRONDHEIM
Behandlet og godkjent i møte av MABO, byggenemnd, møte den 10/5-79 sak nr. 121/79 til de vilkår som er anført. Y nødvendige endringer må byggesøknad forhandlingsprotokoll i egnet møte.
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 10/5 1979
R. Hallberg


ARKIV
MALVIK KOMMUNE
Tekniske kontor
Gnr. 511
Bnr. 1324
TEGNINGS NR. 7612
ARKIV NR. 62
PROSJEKT
LANGLETE AS
ENEBOLIG PÅ SAKSVIK
type B
INNHOLD
FASADE ØST
MÅL 1:50
DATO 1.10.78
TEGN. AV V
SAKSBEH.
TEGN. NR. 06
PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNAL
TRONDHEIM
Behandlet og godkjent i møte av MABO, byggenemnd, møte den 10/5-79 sak nr. 121/79 til de vilkår som er anført. Y nødvendige endringer må byggesøknad forhandlingsprotokoll i egnet møte.
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 10/5 1979
R. Hallberg



ARKIV

MALVIK KOMMUNE
Teknisk kontor
Gnr. 514
Bnr. 1324

OPPDR. NR. 7612
ARKIV NR. 62

PROSJEKT
LANGLETE AS
ENEBOLIG PÅ SAKSVIK
type 3

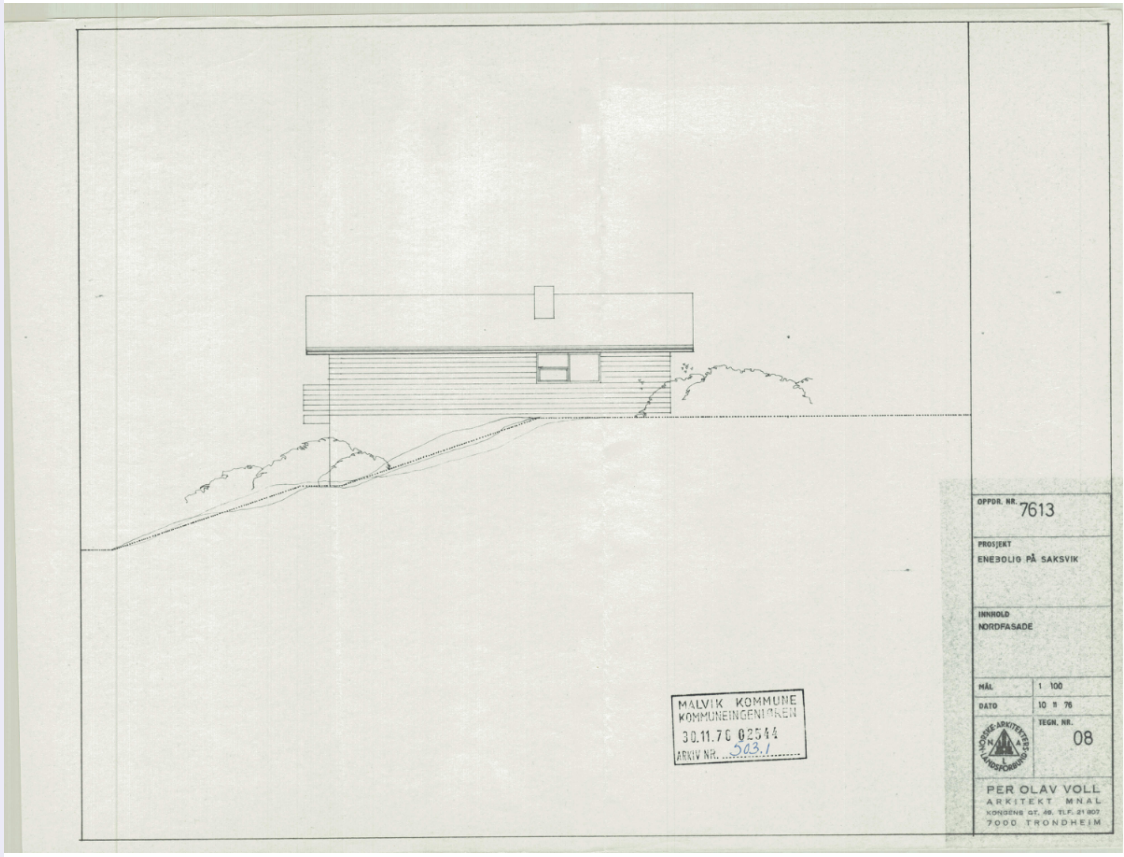
INNHOLD
FASADE SYD

MÅL 1 : 50
DATO 1. 10 78
TEGN. AV V
SJEKKET
TEGN. NR. 07

Behandlet og godkjent etter pbl. av Malvik byggenemnd, møte den 7/11-78 sak nr. 52/78, på de vilkår som er anført i vedtaksbok journ. av byggesaksbeh. | kontor møte.

MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 10/5 1983
R. Hallberg

PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNAL
KONGENS GT. 46. TLF. 21 807
7000 TRONDHEIM



MALVIK KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
30.11.78 02544
ARKIV NR. 503.1

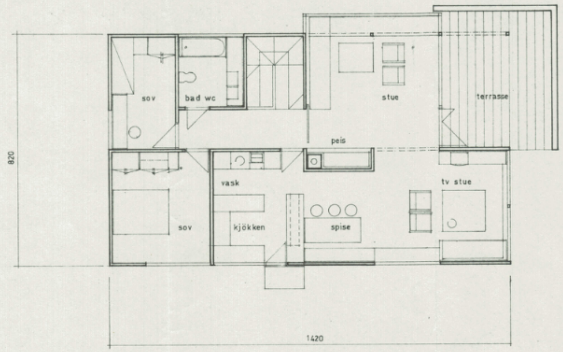
OPPDR. NR. 7613

PROSJEKT
ENEBOLIG PÅ SAKSVIK

INNHOLD
NORDFASADE

MÅL 1 : 100
DATO 10 11 78
TEGN. NR. 08

PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNAL
KONGENS GT. 46. TLF. 21 807
7000 TRONDHEIM



MÅLVIK KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
30.11.76 02544
ARKIV NR. 503.1

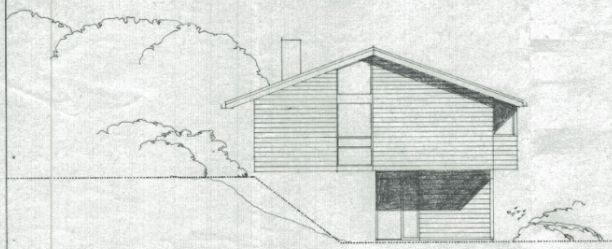
OPPDR. NR. 7612

PROSJEKT
ENEBOLIG PÅ SAKSVIK

INNHOLD
1 ETASJE

MÅL	1:100
DATO	22 9 76
TEGN. NR.	03

PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNAL
KONGENS GT. 48. TLF. 21907
7000 TRONDHEIM



MÅLVIK KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
30.11.76 02544
ARKIV NR. 503.1

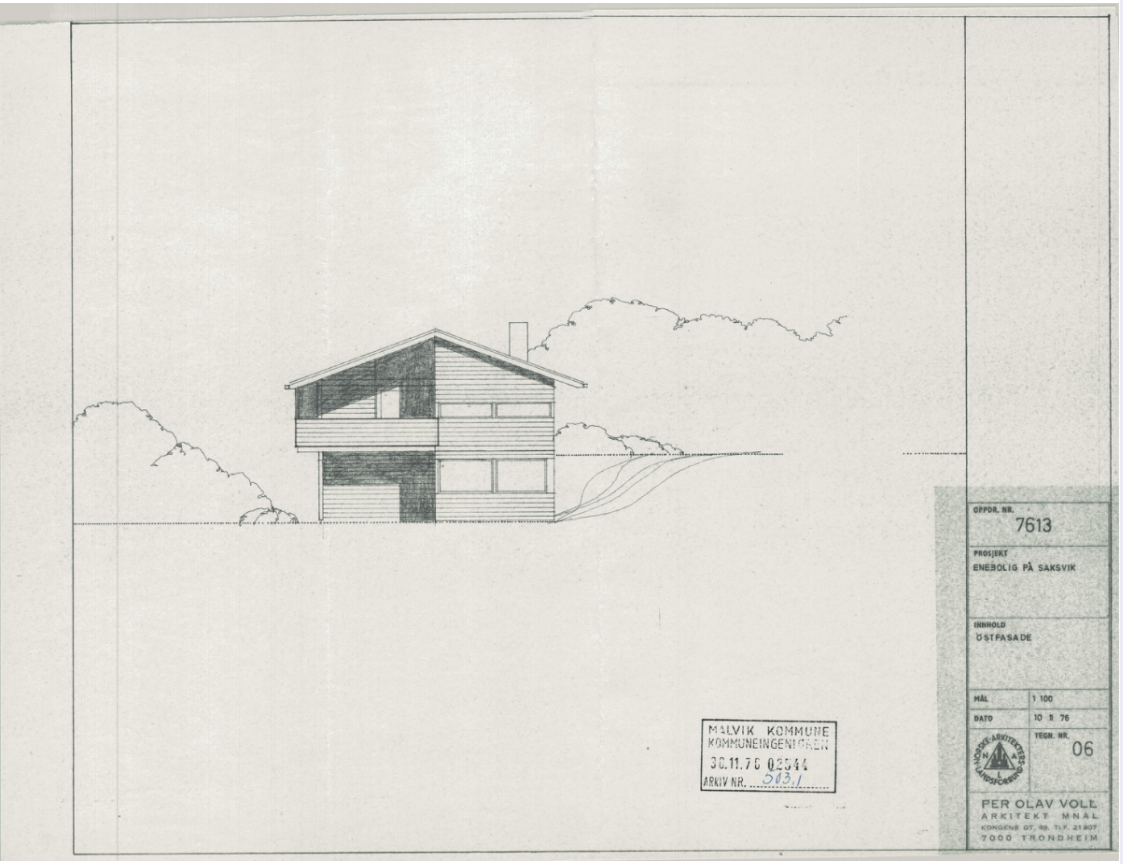
OPPDR. NR. 7613

PROSJEKT
ENEBOLIG PÅ SAKSVIK

INNHOLD
VESTFASADE

MÅL	1:100
DATO	10 11 76
TEGN. NR.	05

PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNAL
KONGENS GT. 48. TLF. 21907
7000 TRONDHEIM



OPPDR. NR. 7613

PROSJEKT
ENEBOLIG PÅ SAKSVIK

INNHOLD
ØSTFASADE

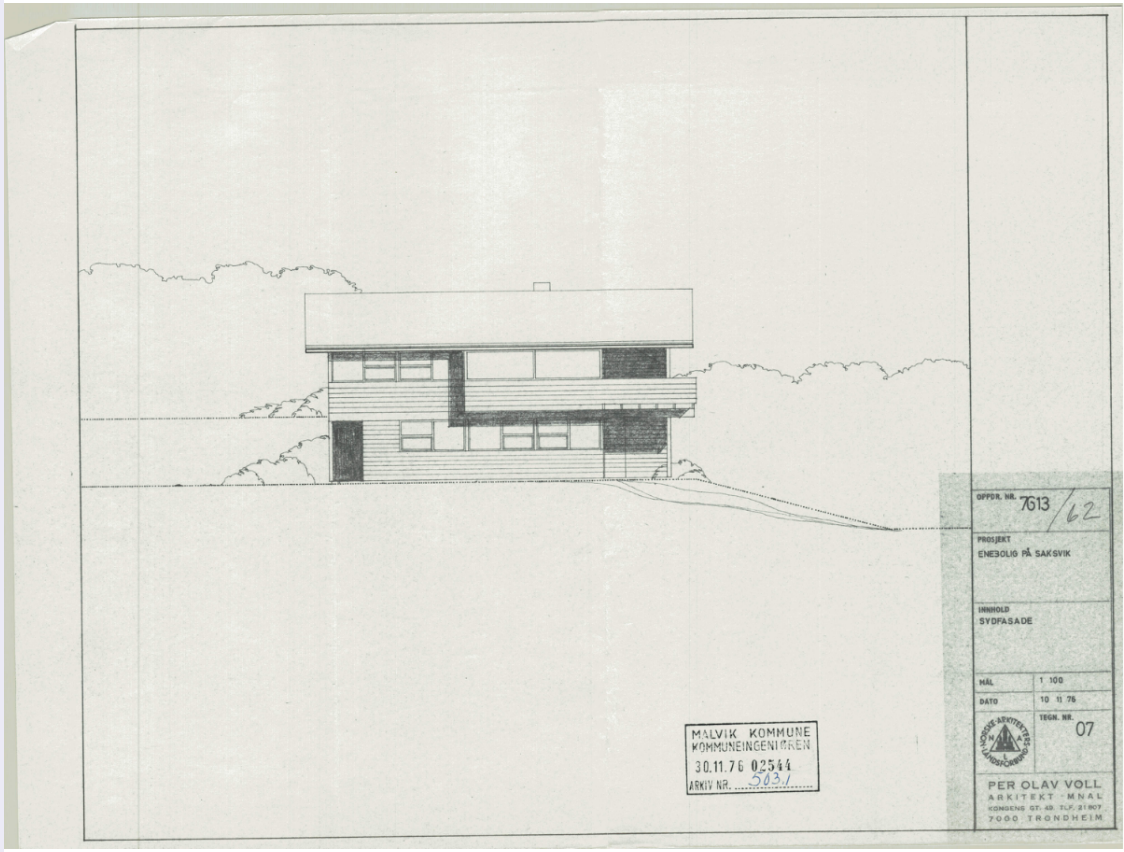
MÅL 1:100

DATO 10.11.76

TEGN. NR. 06

PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNAL
KONGENS GT. 49. TLF. 21907
7000 TRONDHEIM

MALVIK KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
30.11.76 02544
ARKIV NR. 503.1



OPPDR. NR. 7613/62

PROSJEKT
ENEBOLIG PÅ SAKSVIK

INNHOLD
SYDFASADE

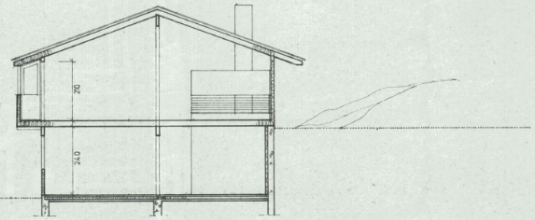
MÅL 1:100

DATO 10.11.76

TEGN. NR. 07

PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNAL
KONGENS GT. 49. TLF. 21907
7000 TRONDHEIM

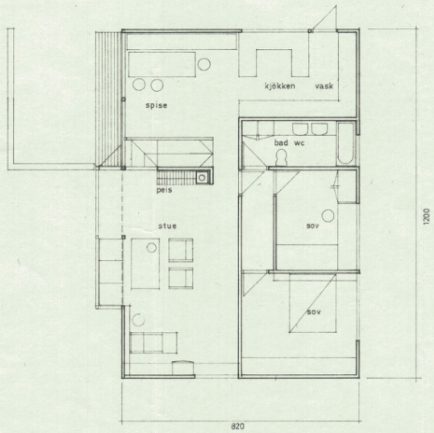
MALVIK KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
30.11.76 02544
ARKIV NR. 503.1



MALVIK KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
30.11.76 02544
ARKIV NR. 503.1

OPPDR. NR. 7613
PROSJEKT ENEBOLIG PÅ SAKSVIK
INNHOLD SNITT
MÅL 1:100
DATO 2 9 76
TEGN. NR. 04

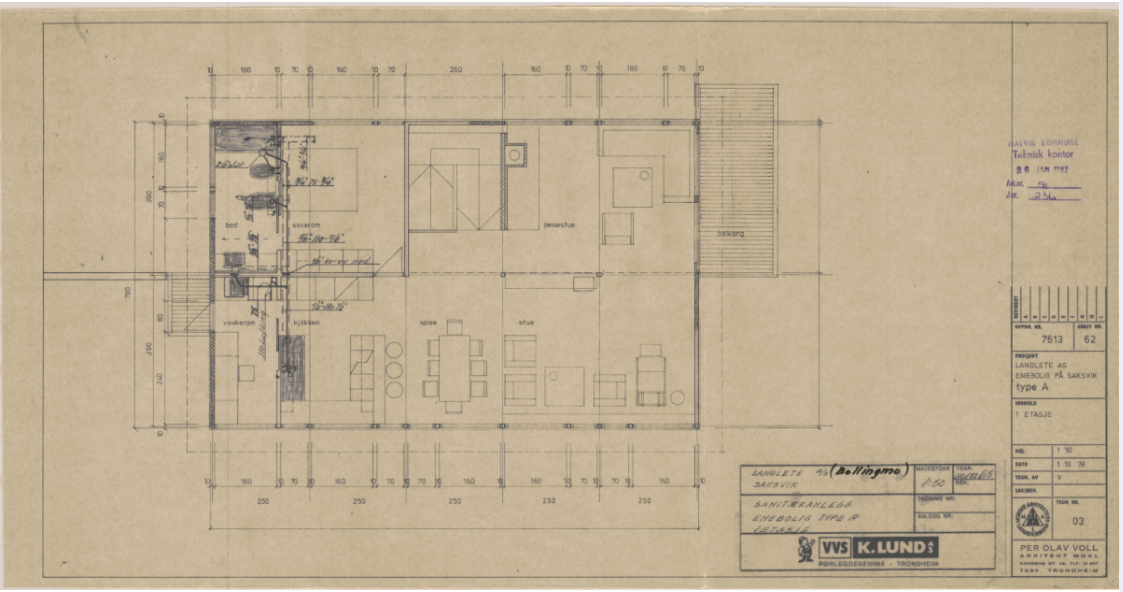
PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNAL
KONGENS GT. 49. TLF. 21 607
7000 TRONDHEIM



MALVIK KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
12.10.76 02138
ARKIV NR. 503.1

OPPDR. NR. 7613
PROSJEKT ENEBOLIG PÅ SAKSVIK
INNHOLD 1 ETASJE
MÅL 1:100
DATO 23 9 76
TEGN. NR. 03

PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNAL
KONGENS GT. 49. TLF. 21 607
7000 TRONDHEIM

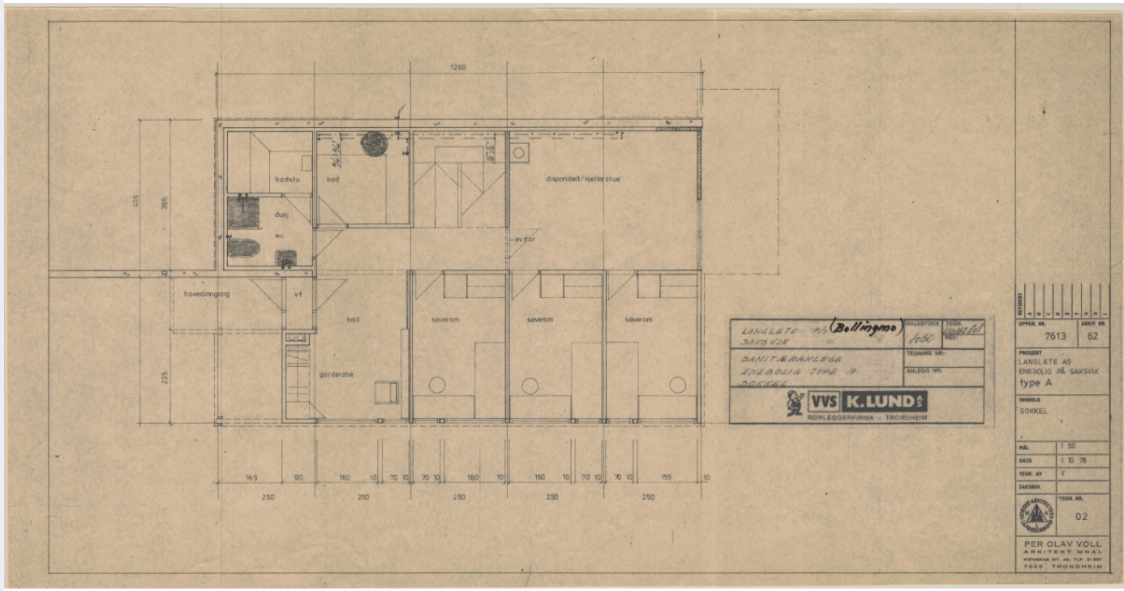


SALVIK KOMMUNE
Teknisk kontor
28 JAN 1982
Arkiv: 51
Jnr.: 234

LANGLETE A/S (Bellingmo)
SAKSVIK
SANITÆRANLEGG
ENEBOLIG TYPE A
1 ETASJE
MÅLESTOKK 1:50
TEGN. Vegard
TEGNINGS NR.
ANLEGGS NR.
VVS K.LUND
RØRLEGGERFIRMA - TRONDHEIM

OPPDR. NR. 7613
ARKIV NR. 62
PROSJEKT
LANGLETE AS
ENEBOLIG PÅ SAKSVIK
type A
INNHOLD
1 ETASJE
MÅL 1:50
DATO 1.10.78
TEGN. AV V
SAKSBEH.
TEGN. NR. 03

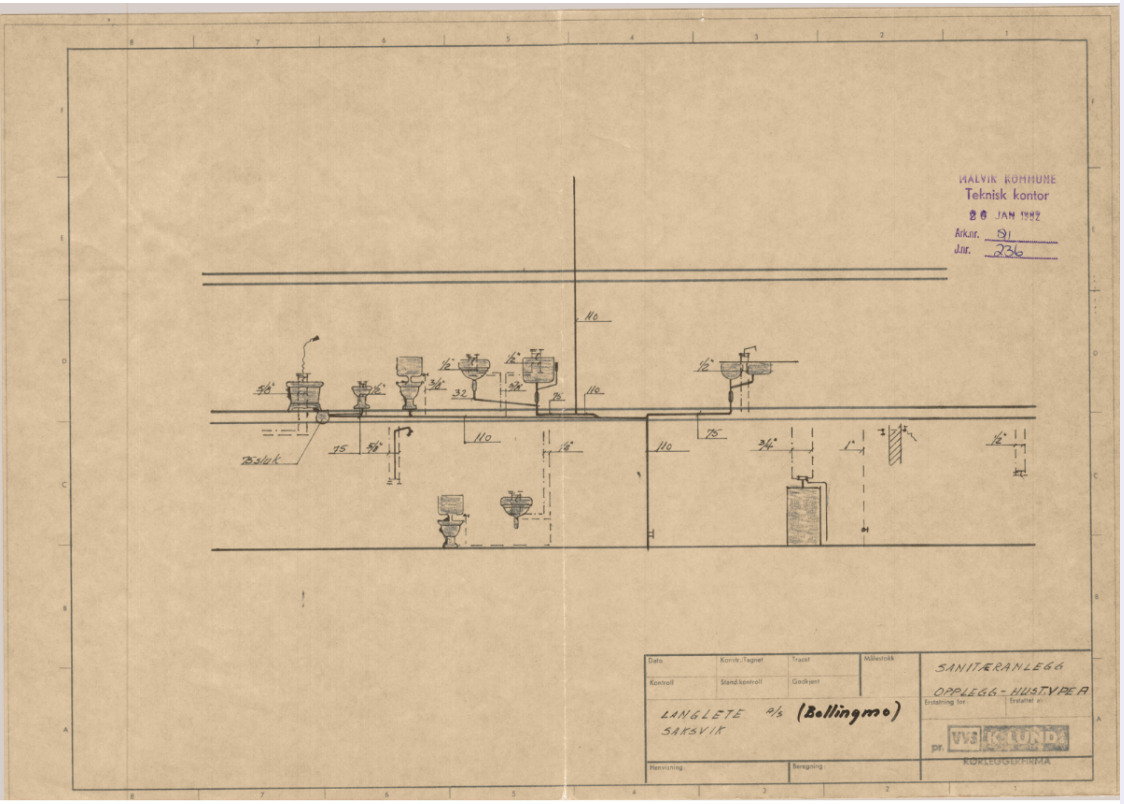
PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNAL
KONGENS GT. 46, TLF. 21 697
7030 TRONDHEIM



LANGLETE A/S (Bellingmo)
SAKSVIK
SANITÆRANLEGG
ENEBOLIG TYPE A
SOKKEL
MÅLESTOKK 1:50
TEGN. Vegard
TEGNINGS NR.
ANLEGGS NR.
VVS K.LUND
RØRLEGGERFIRMA - TRONDHEIM

OPPDR. NR. 7613
ARKIV NR. 62
PROSJEKT
LANGLETE AS
ENEBOLIG PÅ SAKSVIK
type A
INNHOLD
SOKKEL
MÅL 1:50
DATO 1.10.78
TEGN. AV V
SAKSBEH.
TEGN. NR. 02

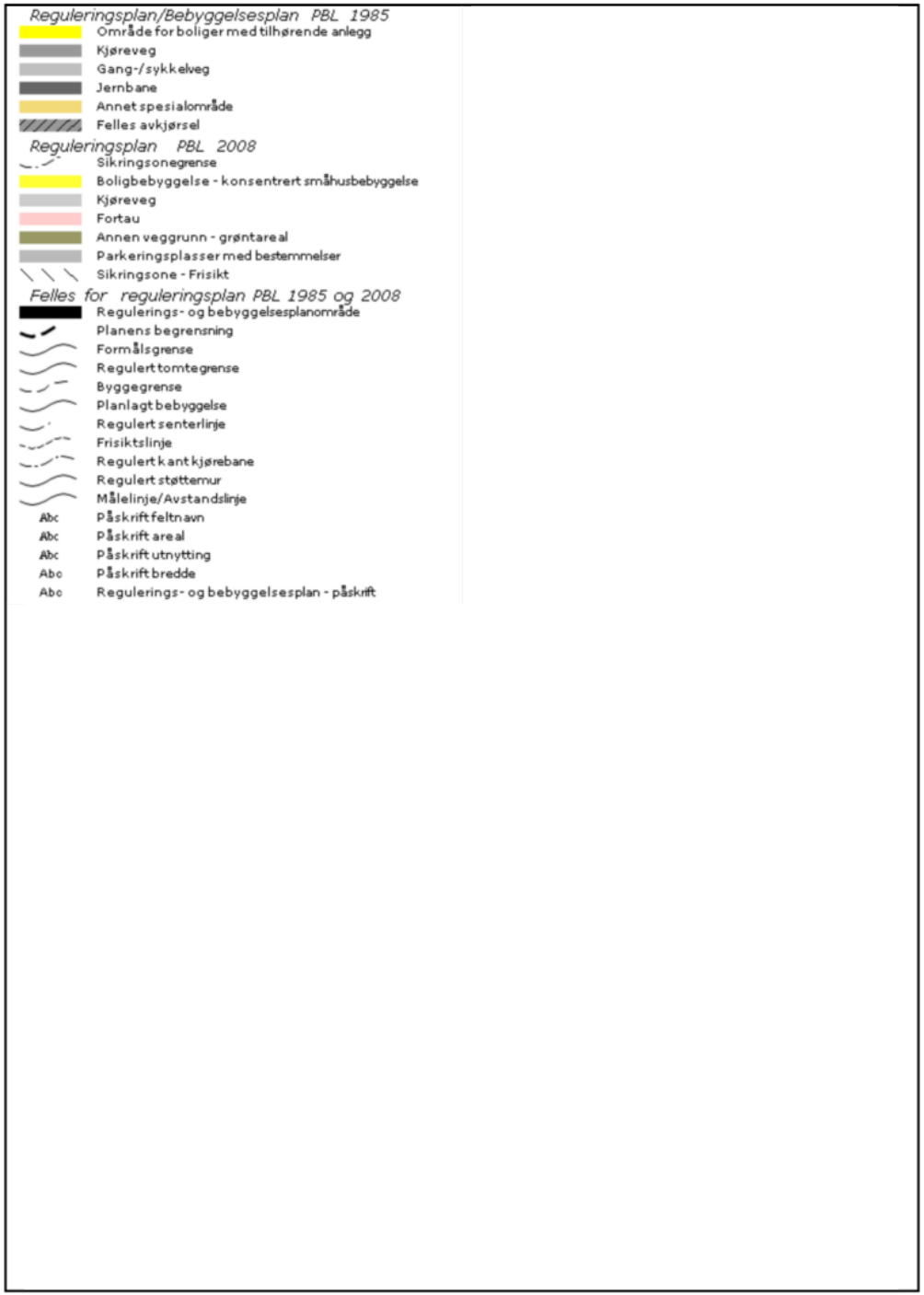
PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNAL
KONGENS GT. 46, TLF. 21 697
7030 TRONDHEIM





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.



Denne boligen er forsikret med boligselgerforsikring

Som boligkjøper ønsker du trygghet og forutsigbarhet når du overtar ditt nye hjem. Med boligselgerforsikring er både du og selgeren ivaretatt dersom det skulle dukke opp feil eller mangler i etterkant av salget.

Det betyr at hvis du oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, tar Fremtind over ansvaret for saken. De håndterer saken på vegne av selger, og du kan forholde deg til en profesjonell part. Dette bidrar til en ryddig prosess og en god løsning for begge parter.

Boligselgerforsikringen er trygghet for både kjøper og selger.

Hvorfor er dette så bra for deg som kjøper boligen?

- Enkelt å melde fra om feil eller mangler
- Tryggere med profesjonell håndtering
- Raskere og mer rettferdig prosess for begge parter
- Unngår lange rettsprosesser

SpareBank 1

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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 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 imøtegås 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: 50250051 / Morten Kjelsberg, tlf. 918 50 709
Saxe Viks veg 36, 7562 Saksvik.
Gnr. 2, Bnr. 331 og Gnr. 2, Bnr. 437, Malvik kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha 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 forplikter hverandre i forbindelse med endring/tilbakekalling av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, skannes, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 50250051
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.02.2025

Morten Kjelsberg
Eiendomsmegler

918 50 709
morten.kjelsberg@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no