

Velkommen til

Ekornvegen 10B, 7560 Vikhammer

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ekornvegen 10B
7560 Vikhammer

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 500 000,-
Omkostninger	kr	163 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 663 590,-

BRA/BRA-i	286 / 238 m²
Soverom	6
Boligtype	Tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1968

Energimerke G

Eiendomsmegler 1 ved Morten Løvseth presenterer Ekornvegen 10B, en pen og attraktiv tomannsbolig med utleiedel og ypperlig beliggenhet.

Egenskaper verdt å fremheve:
- Svært romslig stue/spisestue delvis åpent mot kjøkken
- 3 soverom i hovedetasje samt 3 i sokkel.
- Stilrent og moderne bad og kjøkken.
- Flere terrasser med gode sol- og utsiktsforhold.
- Stor garasje med ekstra bodplass.
- Godkjent utleiedel.
- Rolig og familievennlig beliggenhet.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

+47 901 31 606
morten.lovseth@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Ekornvegen 10B, 7560 Vikhammer

Registerbetegnelse
Gnr. 4, Bnr. 84, Snr. 2 og Gnr. 4, Bnr. 110, Malvik kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 500 000,-
Omkostninger	kr	163 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 663 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 679 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 162 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-

Sum omkostninger kr 163 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 26 048,- pr. år 2025
Kommunale avgifter inkluderer:
Vann: kr. 11945,-
Avløp: kr. 9271,-
Eiendomsskatt: kr. 4832,-

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader
Renovasjon: kr 6 098.75,- pr. 2025

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har
inngått.

Forretningsfører
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Areal
BRA - i: 238 m²
BRA - e: 48 m²
BRA totalt: 286 m²
TBA: 102 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
6
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som

loven tilsier.

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
I garasje samt oppstillingsplass på egen tomt

Sameiets eiendom
Gnr. 4, Bnr. 84, Malvik kommune.
Tomtestørrelse 440 m². Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1968 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
1.etasje: VF, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.
Sokkel: VF, 3 soverom, stue, kjøkken, garderobe og bad.

Standard
1. etasje
VF: Flis på gulv og malte flater på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak.
Stue: Parkett på gulv, malt flater på vegger og Tak-Ess plater med downlight tak. Varmepumpe som varmekilde.
Kjøkken: Parkett på gulv, malt flater på vegger og Tak-Ess plater med downlight tak. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av betong. Av utstyr finnes det integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjon topp, mekanisk avtrekk over stekesone oppvask maskin, kjøleskap.
Soverom 1: Parkett på gulv, malt flater og panel på vegger og Tak-Ess plater med downlight tak. Skyvedørsgarderobeskap.
Soverom 2: Laminat på gulv, malte flater på vegger. Tak-Ess plater med downlight tak. Skyvedørsgarderobeskap. Panelovn som varmekilde.

Soverom 3: Parkett på gulv, malt strie på vegger. Tak-Ess plater med downlight tak.

Bad: Flis på gulv og vegger. Malte flater i tak med downlight. Badet er utstyrt med servant, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, dusjnisje med glassdør og mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel. Gulvvarme som varmekilde.

Sokkel
VF: Flis på gulv og malte MDF-plater på vegger. Malte flater i tak.
Soverom 1: Parkett på gulv og malte MDF-plater på vegger. Malte flater i tak. Garderobeskap.
Soverom 2: Parkett på gulv og malte MDF-plater på vegger. Malte flater i tak. Garderobeskap.

Soverom 3: Parkett på gulv og malte MDF-plater på vegger. Malte flater i tak.
Stue: Parkett på gulv og malte flater på vegger. Malte flater i tak. Garderobeskap.

Kjøkken: Parkett på gulv og malte flater på vegger og malte flate i tak. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Av utstyr finnes det integrerte hvitevarer som oppvask maskin, stekeovn, induksjon topp, mikrobølgeovn og mekanisk avtrekk over stekesone. Frittstående kjøleskap.
Garderobe: Parkett på gulv, malte flater på vegger. Garderobeskap.

Bod: Parkett på gulv, malte MDF-plater på vegger. Malte Tak-ess plater i tak.

Bad: Flis på gulv og vegger. Malte flater i tak. Badet er utstyrt med innredning med glatte fronter med heldekkende servant. Av utstyr finnes det dusjnisje med dør, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel. Gulvvarme som varmekilde.

Beliggenhet
Eiendommen befinner seg i et rolig og flott område på Saksvik. Herfra har du korte avstander til matbutikker, skoler, barnehage. Du finner også idrettsanlegg like ved på Vikhammer. Like ved eiendommen ligger også Sport & Trim. Du har korte avstander til turområde og strand. Boligen ligger rolig til i et flott område. Det er ca 19 minutter med bil til Trondheim sentrum og 22 minutter til Stjørdal.

Adkomst
Fra Trondheim følg Malvikvegen (gamle E6) mot Vikhammer. Like før Vikhammer tar du av til høyre på Elgstien og deretter rett til venstre inne på Granholtvegen. Følg veien i ca. 100 meter og ta opp til høyre på Ekornvegen. Fortsett 100 meter og ta til venstre. I enden av veien ser du boligen på din høyre side.

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

Byggemåte
Grunnmur er oppført i støpt betong / lettklinker blokker. Veggkonstruksjon over grunnmuren er oppført i en trekonstruksjon, utvendig kledd med stående / liggende trepanel. Taket er et saltak tekket med betongtakstein / profilerte metallplater / Taket er tilnærmet flatt, tekket med PVC duk / papp eller lignende. Etasjeskille er et trebjelkelag og vinduer med 2-lags isolerglass.

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

Selgers opplysninger om ting som ikke medfølger i handel:
- Knakkrekker x2 på barnerom
- Knagg/bildehylle på barnerom
- Bildehylle (hvit) soverom
- Nattbord x2 (vegghengt) soverom
- Hylle (sort/tre) kjøkken
- Knagg/boks (grønn) yttergang/kjøkken

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 foreligger byggegodkjente tegninger av eiendommen av snitt og fasader fra 2013 og det er ustedt ferdigattest for tilbygg/påbygg og carport bolig den 27.03.2015.
Det er sendt inn tegninger av endret planløsning på seksjon 2 fra 18.10. 2016 og megler har fått bekreftet fra Malvik kommune v/ byggesak at det er de siste godkjente tegningene av seksjon 2 vedrørende innvendig planløsning. Disse stemmer med dagens bruk.

Bygget er opprinnelig oppført i 1968, men det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra opprinnelig byggeår.

I 2013 ble det bygd på huset i sin helhet med sokkel og 1.etg. Påbygget var med tanke på fortsatt utleie av sokkel. Seksjon 2 har alltid inneholdt 2 separate boenheter og det er ikke trapp eller tilgang mellom boenhetene. Det vises også til brev av 12.10.2016 fra Riis eiendom hvor det bekreftes at oppbygning av brann og lydskille med underetasje og 1.etg i Granholtvegen 13 (nå ekornvegen 10B) er iht gjeldende krav og forskrift. Det ble lagt til grunn at det skulle være mulig å ha 2 separate boenheter i forbindelse med prosjektering og utførelse.

Oppvarming
Elektrisk

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

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

I henhold til matrikkelrapport er eiendommen registrert med en boenhet. Og det betales i dag for 1 kommunal avgift. Kjøper oppfordres til å sende en e-post til Malvik Kommune v/ byggesak og be om at matrikkelen rettes fra 1 til 2 boenheter i henhold til tegninger fra 2013 og 2016 samt bekreftelse fra Riis Eiendom AS at seksjonen er prosjektert med utførelse av 2 boenheter. Det må og påregnes doble kommunale avgifter for denne seksjonen.

Nåværende leietaker ønsker å leie videre. Det foreligger en leiekontrakt som har en oppsigelsestid på 3 mnd fra påfølgende 01. i neste måned.

Leieinntekter er i dag på kr. 11.000,- inkl. strøm. Egen måler er i garasje og regnes av slik ordningen er i dag. Internett og streamingtjenester er inkludert i leien.

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

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 979 849,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 919 396,-.

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
Kevin Bergh-Hansen og Karina Bergh-Hansen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 3946
Dato: 17.06.1986
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 2

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 4046
Dato: 09.08.2004
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Dagboknr.: 308035
Dato: 10.04.2015

Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
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. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja.
Sprekk i to fliser hoveddel. Disse har oppstått før 2017 og har ikke utviklet seg.
Liten sprekk i vask/emalje bad utleiedel.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- 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?
- Ja.
Liten vannlekkasje i øvre venstre hjørne ved garasjeport, inn til garasje.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Firmanavn: Riis
Beskrivelse av arbeidet: Opplyst av tidligere eier: Nytt tak i 2013.

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
- Ja.
Fuktskader i karmer grunnet plantehold.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Bygd ny terrasse over "nedgravd" garasje. Det er asfaltert under. Ikke gjort noe med integriteten til taktekking.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja.
Støttemur opp bakke/adkomst til hoveddel har vannrett sprekk. Ikke observert utvikling siden 2017
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til.

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Opplyst av tidligere eier: Graving, fylling av pukk og
drenering.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Hele boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Firmanavn: Riis Eiendom
Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør i rør opplegg i forbindelse med nye bad.

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja
Varmepumpe i utleiedel virker ikke. Ikke demontert. Servicemann har feilsøkt og anbefalte ikke forsøk på reparasjon.

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

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013.
Beskrivelse av arbeidet: Opplyst av tidligere eier at pipe er plombert i 2013. Ikke opplyst hvem som har utført dette.

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?: 2013
Firmanavn: Henninen Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Nytt el anlegg.

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Boligdel bygget ut to ganger. Først i 1976 så i 2013. Garasje bygget i 2013.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja.
Opplyst i tidligere eiers egenerklæring uten videre kommentar.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- Ja.
Leilighet i sokkeletasje. 3 soverom.
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- Ja.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Gjengitt fra tidligere eiers egenerklæring:
Det er montert radonduk. Måling utført 19/03-14.

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

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- Ja.
Varmepumpe i utleiedel virker ikke. Integrert mikrobølgeovn i hoveddel: Dreieskive roterer ikke.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja.
Ekornvegen 12 har veirett/adkomstrett da bakken opp til hoveddel er privat vei som tilhører Ekornvegen 10B.

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (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.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 500,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5.482,-
Fotograf kr. 7.150,-
Tilstandsrapport kr. 16.640,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 265,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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 av Jan Erik Karlsnes i ByggTakst Trøndelag AS den 13-02-2025.
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):

- Balkonger, terrasser og rom runder balkonger - 2
Platt ved inngang i sokkeletasjen mangler det rekkverk, høyde på 55 cm.
Hovedregelen er at trapper, terrasser og forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk med en høyde på minimum 100 cm. Rekkverk skal ikke ha større avstand mellom vertikale bord enn 10 cm. Ved liggende rekkverk, er 2 cm. maks avstand.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av betongdekke i 1.etg. Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et avvik på 33 mm som skal anmerkes på målte gulv. Det ble målt fra yttervegg på stur mot bad. Noe stedvis knirk i gulv.
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig
som dette.
Når TG 3 blir gitt, betyr dette at det skal estimeres hva det vil koste å utbedre påviste forhold. Utbedringene vil sikker koste mellom 10.000,- og 50.000,-. Det gjøres oppmerksom på at dette er kun et anslag. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Forstøtningsmurer - 2
Det er en forstøtningsmur på oversiden av gårdsplasser mot skråningen, denne er oppfør delvis av betong (nederste del) og betongstein andre halvdel.
Det er ikke etablert rekkverk på denne. Hovedregelen er at forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk. Rekkverk skal ikke ha større avstand mellom vertikale bord enn 10 cm. Ved liggende rekkverk, er 2 cm. maks avstand.
Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
• Det er avvik:
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
For å tilfredsstille dagens krav, må det settes opp gjerde. Muren har behov for spyling og rengjøring da det er en del mose.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2):

- Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Taktekkingen er av profilerte stål/aluminiumsplater og taket er besiktiget fra bakkenivå. I følge en tidligere rapport er taktekkingen fra 80 tallet og fra 2013. Det er montert snøfangere, men takstigen må byttes til en som er godkjent.
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:
Takstigen må erstattes med en godkjent takstige før pipen vil bli feid.

- Nedløp og beslag
Renner og nedløp er oppført i plastbelagt metall fra byggeår. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystem i grunnen ikke er vurdert.
Renne på forsiden av boligen er fra 80 tallet.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Takkonstruksjon/loft
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med taktro som undertak. Avstand mellom takåser er på ca.115cm, dette må det tas hensyn til ved eventuell ny tekking.
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ingen tiltak påkrevet på befaringsdagen.
Kostnadsestimat: Under 10 000

- Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger på eldre del av boligen, 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 anbefales på et generelt grunnlag og for egen sikkerhet skyld, og utføre en kontroll av radonforekomst.

- Overflater gulv (bad 1. etasje)
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 11 mm fra topp slukrist og til laveste punkt på membran ved dørterskel. Dagens krav er minimum 25 mm. Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på gulvet og på vegg under blandebatteri i dusjsonen, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade. Det registreres at at dusjhjørnets gulvskinne danner en avgrensning på gulvet mot sluket. Da det kan oppstå lekkasjer fra øvrige tappesteder i rommet, anbefales det å etablere avgrensningsmulighet til sluk.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke
ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det anbefales å etablere avrenningsmulighet til sluket, for å forhindre at vann kan renn ut av rommet på grunn av at terskelen er lavere en dusjhjørnets gulvskinne.

- Sluk, membran og tetsjikt (bad 1. etasje)
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er ikke mulig å verifisere bruk av membran i sluk på grunn av flislim etc.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon, ikke på grunn av feil eller mangler.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig rengjøring av sluk for god avrenning.
Framskaff dokumentasjon om mulig.

- Avløpsrør
Det er avløpsrør av plast/støpejern.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert på støpejerns rør.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Andre installasjoner
Varmepumpe fra 2014. Estimert levetid for varmepumper er 12-15.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tiltak som service eller utskifting må etter hvert påregnes, selv om det er vanskelig å si når det vil bli behov for det.

Andre installasjoner - 2
Det er montert en varmepumpe i sokkel, pumpen er produsert i 2011. Selger opplyser om at den ikke virker og ikke drift. Estimert levetid for varmepumper er 12-15 år, som vil si at service eller utskifting etter hvert må påregnes.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ikke i drift.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Selger opplyser om at ute del må byttes.

- Elektrisk anlegg
Se vedlagt tilstandsrapport.

- Fuktsikring og drenering - 2
En vegg har drenering fra 1968 (oversiden ved kjøkken på hoveddel. Denne skal våre fra opprinnelig byggeår.
Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig for å se etter fukt/saltutslag. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Terrengforhold
På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering.
Terrenget er tilnærmet flatt på oversiden av boligen.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det bør foretas terrengjusteringer.

- Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1968. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1968. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema

Datert: 13.05.2025
- Tilstandsrapport
Datert: 13.06.2025
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggetegninger
- Situasjonskart
- Seksjonering

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 Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 901 31 606
E-post: morten.lovseth@em1.no

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


























TRONDHEIM
STAVANGER


TRONDHEIM
STEIGEN


TRONDHEIM
STEIGEN


2025
JUL 11
FRI


2025
JUL 11
FRI
LOCAL & FRESH
THE GREEN MARKET




ELVIRA
SIMONE


2025
JUL
11
FRI


2025
JUL 11
FRI
LOCAL & FRESH
THE GREEN MARKET


ELVIRA
SIMONE










SAMSUNG






























10 B












CAT
AIRBOUNCE













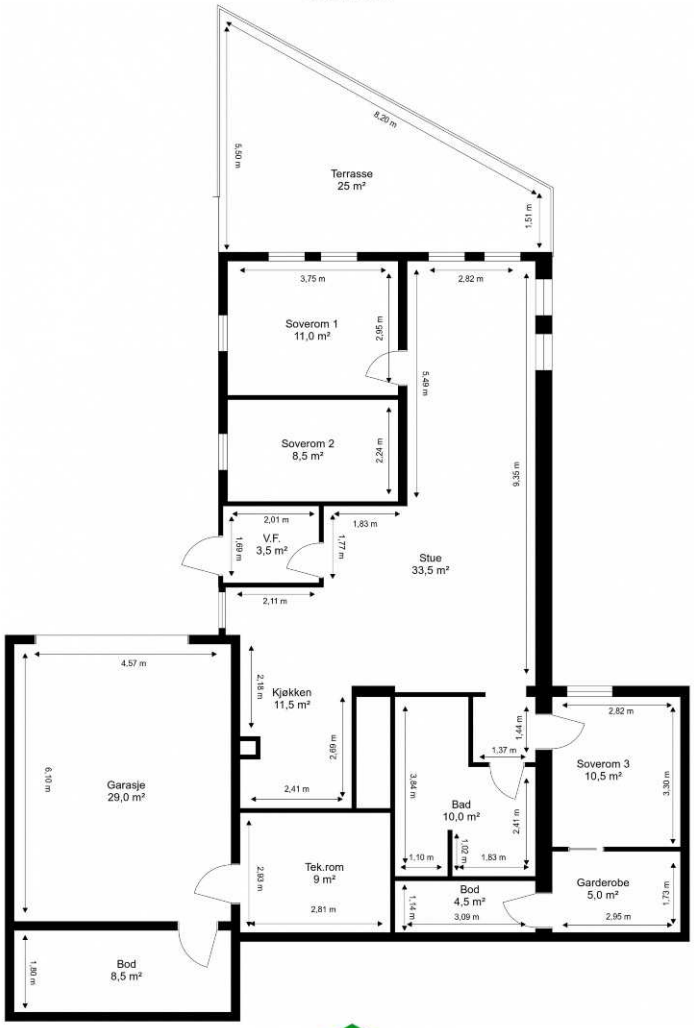




Plantegning

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.

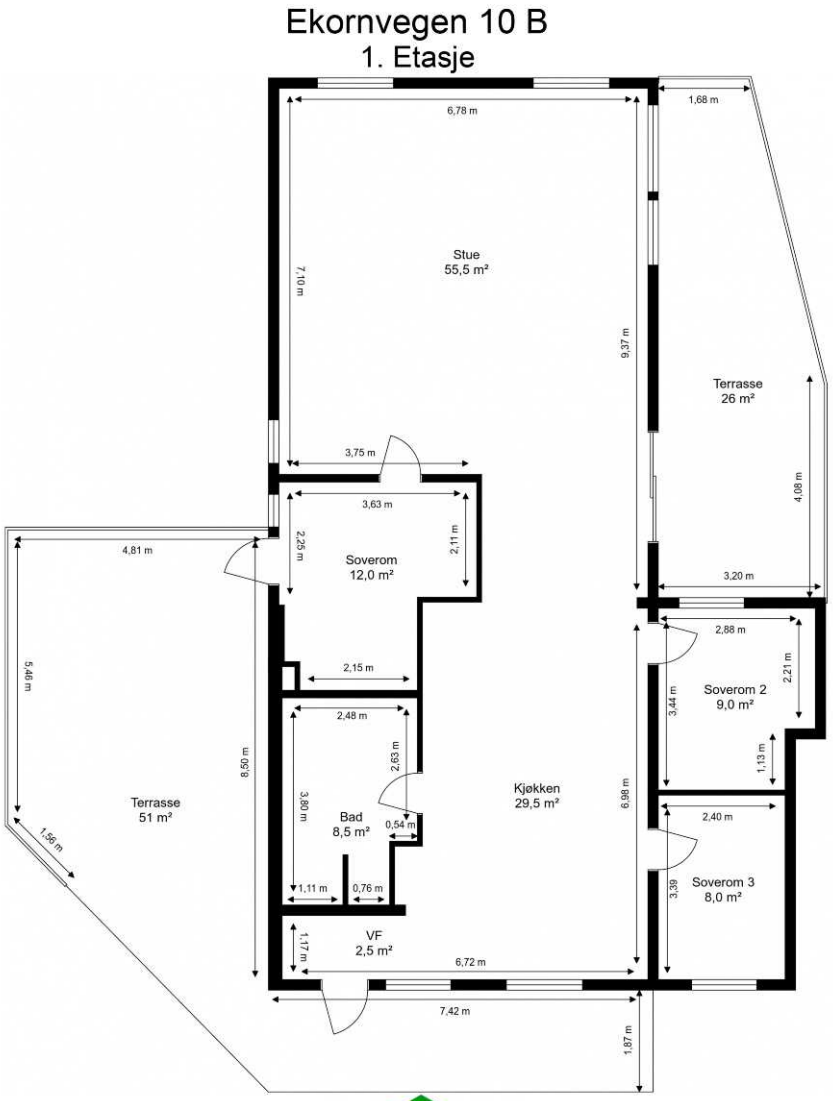
Ekornvegen 10 B
Sokkel



BYGGTAKST
TRØNDELAG

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Plantegning



BYGGTAKST
TRØNDELAG

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

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.

EKORNVEGEN 10B

Nabolaget Vikhammer sentrum - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hansensvingen	Linje 70, 79, 116	4 min / 0.4 km
Vikhammer stasjon	Linje R60, R70, R71	11 min / 0.9 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min / 12.9 km
Trondheim Værnes		20 min

SKOLER

Vikhammer skole (1-10 kl.)	339 elever, 21 klasser	13 min / 1.1 km
Saksvik skole (1-7 kl.)	282 elever, 18 klasser	16 min / 1.2 km
Vikhammeråsen grendaskole (1-4 kl.)	68 elever, 4 klasser	27 min / 1.9 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.)	290 elever, 22 klasser	10 min / 0.9 km
Malvik videregående skole	400 elever	8 min / 0.7 km
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	14 min / 9.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

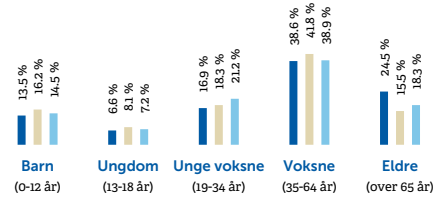
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vikhammer sentrum	670	307
Malvik	6 304	2 586
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Saksvik barnehage (1-5 år)	99 barn	18 min / 1.4 km
Vikhammer barnehage (0-5 år)	102 barn	19 min / 1.7 km
Vikhammeråsen barnehage (1-5 år)	44 barn	27 min / 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vikhammer		7 min
Coop Extra Vikhammer	Post i butikk	8 min / 0.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

GATEPARKERING

Lett 89/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

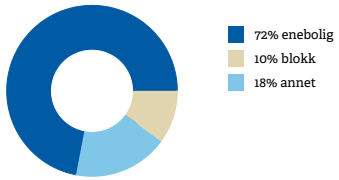
STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

SPORT

Malvik videregående skole idrettsh...	Aktivitetshall	10 min / 0.8 km
Viksletta stadion	Fotball, friidrett	12 min / 1 km
Sport og Trim		16 min
Fitnesspoint Malvik		16 min

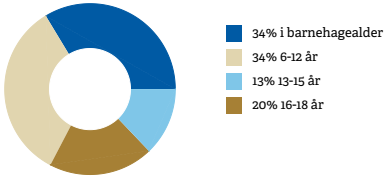
BOLIGMASSE



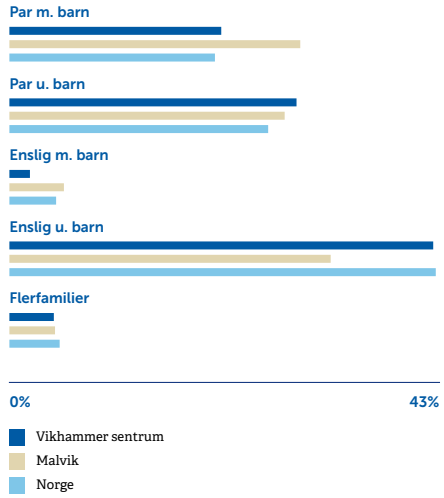
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	13 min
Apotek 1 Malvik	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



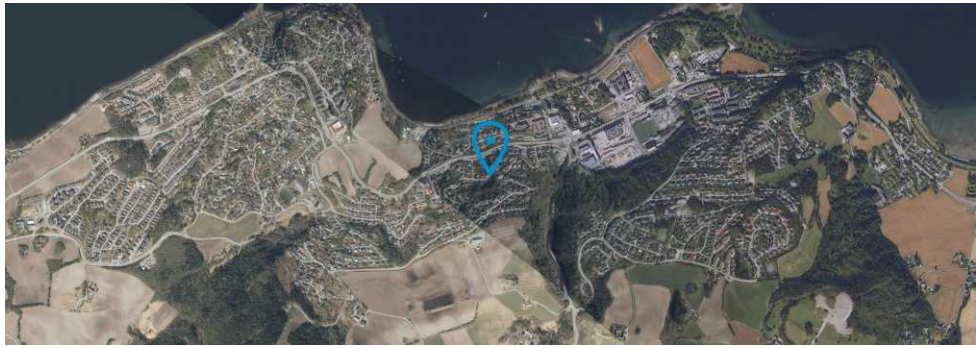
FAMILIESAMMENSETNING

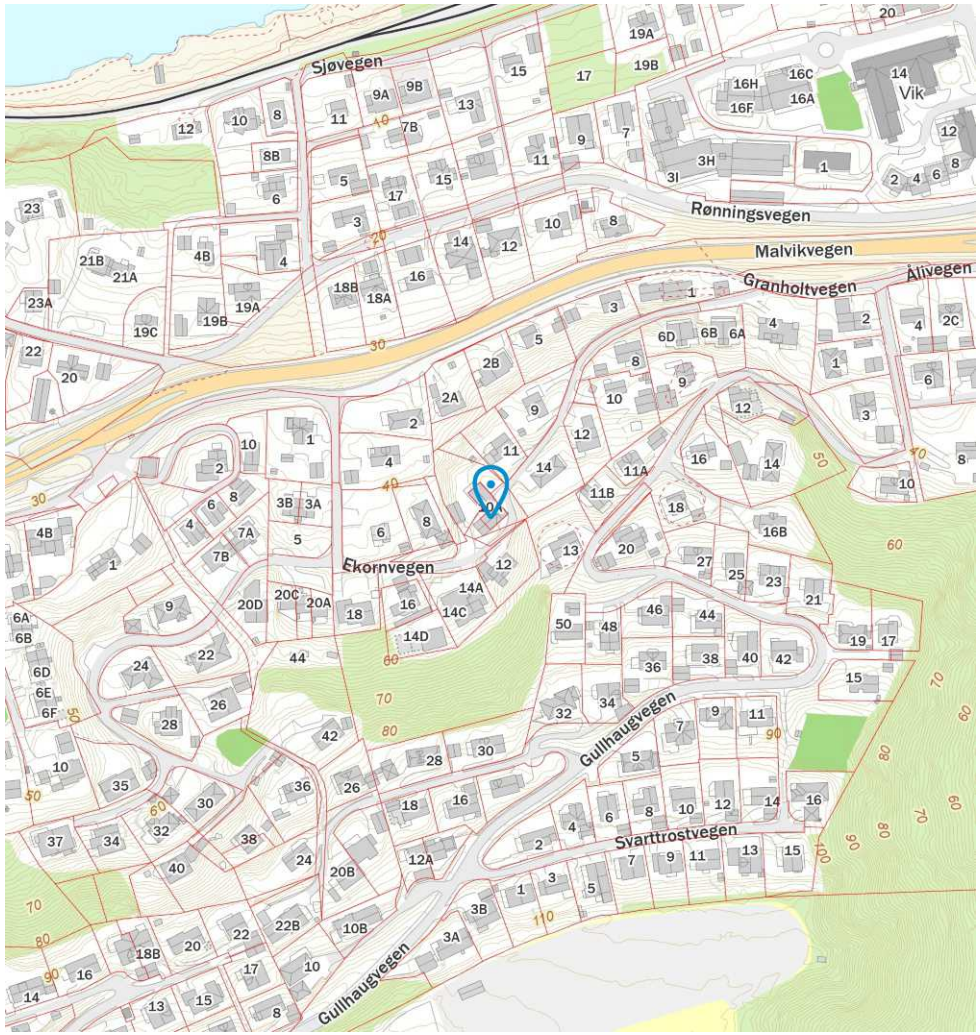


SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





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

bankID SIGNERT 13.05.2025 Bergh-Hansen, Kevin

bankID SIGNERT 13.05.2025 Bergh-Hansen, Karina

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

Karina Bergh-Hansen

Kevin Bergh-Hansen

Boligen

Ekornvegen 10B
7560 Vikhammer

5031-4/84/0/2

- Boligen ble kjøpt 2017
- 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?

• **Ja**

Sprekk i to fliser hoveddel.Disse har oppstått før 2017 og har ikke utviklet seg.
Liten sprekk i vask/emalje bad utleiedel.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Ja**

Liten vannlekkasje i øvre venstre hjørne ved garasjeport, inn til garasje.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Firmanavn: Riis
   Beskrivelse av arbeidet: Opplyst av tidligere eier: Nytt tak i 2013

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Ja**

Fuktskader i karmer grunnet plantehold.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Bygd ny terrasse over "nedgravd" garasje. Det er asfaltert under. Ikke gjort noe med integriteten til taktekking.

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

• **Ja**

Støttemur opp bakke/adkomst til hoveddel har vannrett sprekk. Ikke observert utvikling siden 2017

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Firmanavn: Ukjent
   Beskrivelse av arbeidet: Opplyst av tidligere eier: Graving, fylling av pukk og drenering

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Riis Eiendom

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør i rør opplegg i forbindelse med nye bad.

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?

• **Ja**

Varmepumpe i utleiedel virker ikke. Ikke demontert. Servicemann har feilsøkt og anbefalte ikke forsøk på reparasjon.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Opplyst av tidligere eier at pipe er plombert i 2013. Ikke opplyst hvem som har utført dette.

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?:** 2013

   Firmanavn: Henninen Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt el anlegg

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Boligdel bygget ut to ganger. Først i 1976 så i 2013. Garasje bygget i 2013.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Opplyst i tidligere eiers egenerklæring uten videre kommentar.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Leilighet i sokkeletasje. 3 soverom.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

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?

• **Ja**

Gjengitt fra tidligere eiers egenerklæring:
Det er montert radonduk. Måling utført 19/03-14

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Varmepumpe i utleiedel virker ikke.
Integrert mikrobølgeovn i hoveddel: Dreieskive roterer ikke.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Ja**

Ekornvegen 12 har veirett/adkomstrett da bakken opp til hoveddel er privat vei som tilhører Ekornvegen 10B.

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

Ekornvegen 10 B , 7560 VIKHAMMER
MALVIK kommune
gnr. 4, bnr. 84, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 286 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 21.05.2025 **Rapportdato:** 13.06.2025 **Oppdragsnr.:** 14250-1373 **Referansenummer:** JQ7269

Autorisert foretak: ByggTakst Trøndelag AS

Vår ref:

BYGGTAKST TRØNDELAG

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



Rapportansvarlig

Jan Erik Karlsnes

janerik@byggtaksttrondelag.no
950 04 442

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Ekornvegen 10 B , 7560 VIKHAMMER
Gnr 4 - Bnr 84
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

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 bærer preg av et normalt godt vedlikehold og vurderes til å være i god stand. Det bemerkes et tilfelle av behov for strakstiltak, og det er takkonstruksjonen som har en taksperre som er kuttet ved pipe. For videre omtale se respektive punkter i rapporten.

Det er en garasje på 29 m² + bod på 8,5 m², garasjen er fra 2013 i sokkeletasje, garasje er oppført med gulv og vegger i støpt betong. Vegger er innvendig platebeslått. Aluminium ledd port med motorstyring. Utover dette er ikke garasjen videre vurdert.

Tomannsbolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av profilerte stål/aluminiumsplater og taket er besiktiget fra bakkenivå. I følge en tidligere rapport er taktekkingen fra 80 tallet og fra 2013. Det er montert snøfangere, men takstigen må byttes til en som er godkjent.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen er av profilerte stål/aluminiumsplater og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renne på forsiden av boligen er fra 80 tallet og øvrige renner er fra 2013. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystem i grunnen ikke er vurdert.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med taktro som undertak. Avstand mellom takåser er på ca.115cm, dette må det tas hensyn til ved eventuell ny tekking.

Bjelke mot pipe er kuttet og det mangler utveksling.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra -2007 og 2013. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer, uten at det registreres negative bemerkninger.

Det er malte hovedytterdører med glassfelt i begge etasjer, dør i første etasje er fra 2007 og dør i sokkel fra 2013.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre fra 2007 og en terrassedør med utgang fra soverom fra 2013. Etter en enkel funksjonstest ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal aldrings slitasje.

Boligen har et terrasse med utgang fra stue i 1.etg. Terrassen er innfestet i veggliv og på drage av tre i front som står på stolper av tre, på støpte fundamenter som er ført ned i grunn.
Rekkverk i en kombinasjon av tre og glass med en høyde på 94 cm, mot dagens krav på 100 cm. Rekkverket har behov for overflatebehandling.

Terrasse med utgang fra soverom er delvis bygd oppå garasjen, og har terrassegulv av impregnerte materialer. Rekkverket har liggende rekkverksspiler og en høyde på 103 cm. Terrassen strekker seg videre rundt boligen og videre foran kjøkken. Her ligger terrassen på bakkeplan.

I sokkeletasjen er det en terrasse på gavelveggen, denne er oppført på drager som delvis er opplagret på støttemur i forkant. Terrassen er oppført med impregnerte materialer og rekkverk i glass, rekkverk med godkjent høyde.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, vegger har malte MDF-plater og malte slette flater. Taket har malte slette flater og malte Tak-Ess plater i tak.
Etasjeskiller er av betongdekke i 1.etg. Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et avvik på 33 mm som skal anmerkes på målte gulv. Det ble målt fra yttervegg på stue mot bad.

Noe stedvis knirk i gulv.

Etter 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre med tanke på, gjeldene forskrift når bygget ble byggemeldt, men ingen dokumentasjon foreligger. Bygget har imidlertid fått ferdigattest som betinger at utførende har erklært at forskriftens krav til radon er ivaretatt. Det er ikke framlagt dokumentasjon.

Pipen er plombert og ikke i bruk.

Gulvet har parkett. Veggene har malte MDF-plater og malte flater. Hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.6 % som er helt normale verdier.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Etter en enkel funksjonstest ble det registrert at dør til bod kniper i karm/dørterskel og har behov for justeringer for å kunne gå friksjonsfritt.

Det er montert en varmepumpe i 1.etg, pumpen er produsert i 2011. Selger opplyser om at den ikke virker og ikke drift.

VÅTROM Gå til side

Bad sokkel
Badet er fra 2013.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og taket har malte flater i tak.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13.
Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membran/slukmansjett under klemring.

Badet er utstyrt med innredning med glatte fronter med heldekkende servant. Av utstyr finnes det dusjnisje med dør, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel. Gulvvarme som varmekilde.

Det er mekanisk avtrekk uten tilluft.

Hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold.

Med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode i trevirke, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade på befaringsdagen. Fuktprosenten (vekt%) er så lav at det ikke gir utslag på Protimeter.

Bad 1.etg
Badet er fra 2013 og er utført av firma. Det er framlagt papirer.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har fliser og taket er malt og har downlight. Tre veggflis ved toalett har sprukket og en flis over vaskemaskin.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 11 mm fra topp slukrist og til laveste punkt på membran ved dørterskel. Dagens krav er minimum 25 mm.

Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på gulvet og på vegg under blandebatteri i dusjsonen, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade.

Det registreres at at dusjhjørnets gulvskinne danner en avgrensning på gulvet mot sluket. Da det kan oppstå lekkasjer fra øvrige tappesteder i rommet, anbefales det å etablere avgrensningsmulighet til sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er ikke mulig å verifisere bruk av membran i sluk på grunn av flislim etc.

Badet er utstyrt med servant, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, dusjnisje med glassdør og mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel. Gulvvarme som varmekilde.

Det er mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Hulltaking er forsøkt foretatt, men det er ikke fysisk mulig på grunn av bakenforliggende konstruksjoner. Det ble isteden med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på gulvet og på vegg under blandebatteri i dusjsonen, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1.etg:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Av utstyr finnes det integrerte hvitevarer som oppvask maskin, stekeovn, induksjon topp, mikrobølgeovn og mekanisk avtrekk over stekesone. Frittstående kjøleskap.

Kjøkken sokkel:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksviften fungerte etter en enkel funksjonstest på befaringsdagen.
Kjøkkenet er fra 2008 og 2016 og har innredning med glatte fronter med betong benkeplater. Av utstyr finnes det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksviften fungerte etter en enkel funksjonstest på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i teknisk romm i 1.etg.
Det er avløpsrør av plast/støpejern.

Boligen har mekanisk ventilasjon med vifte på loft, viften har avtrekk fra våtrom.

Varmtvannstanken er på 190 liter og har sikker avrenning fra sikkerhetsventil, det er ingen opplysninger på varmtvannstanken om alder. Tanken er byttet i senere år og er ikke over 20 år.

Varmtvannstank nr.2 er på 300 liter og er fra 2009.

Varmepumpe fra 2011.Estimert levetid for varmepumper er 12-15.Pumpen er defekt.

Skult el-anlegg og sikringsskapet med vippebrytere (automatsikringer) er plassert i teknisk rom.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Det understrekes at jeg ikke har foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.
Tilstandsgrad ikke vurdert.

Dreneringen er fra 2013 på tilbygg og alle vegger foruten oversiden av boligen (ved kjøkken)
En vegg har drenering fra 1968 (oversiden ved kjøkken på hoveddel. Denne skal våre fra opprinnelig byggeår.

Bygningen har betonggrunnmur på tilbygg. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Grunnmuren innside er ikke inspisert da det er kledde flater. Over terreng , ble det ikke registrert sprekker av konstruksjonsmessig betydning.

Bygningen har grunnmur i betongstein på eldre del. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Grunnmuren innside er ikke inspisert da det er kledde flater. Over terreng , ble det ikke registrert sprekker av konstruksjonsmessig betydning.

Forstøtningsmurer av betong utenfor sokkeletasje. Muren har noen sprekker, men ser ut til å utfylle sin funksjon. Rekkverket er liggende og har en høyde på 100 cm.

Det er en forstøtningsmur på oversiden av gårdsplasser mot skråningen, denne er oppfør delvis av betong (nederste del) og betongstein andre halvdel. Det er ikke etablert rekkverk på denne.

Hovedregelen er at forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk. Rekkverk skal ikke ha større avstand mellom vertikale bord enn 10 cm. Ved liggende rekkverk, er 2 cm. maks avstand.

I sokkeletasje er det oppført en forstøtningsmurer av betongstein. Muren vurderes til å være i god stand.

På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering.
Terrenget er tilnærmet flatt på oversiden av boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1968. Det er offentlig

Beskrivelse av eiendommen

avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1968.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

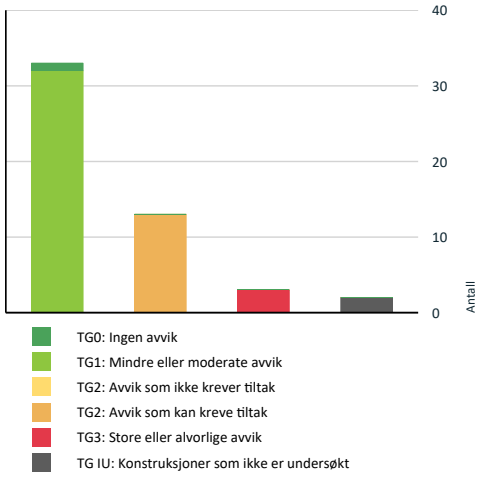
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Soverom på stue har byttet side av stuen.

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Ekornvegen 10 B , 7560 VIKHAMMER
Gnr 4 - Bnr 84
5031 MALVIK

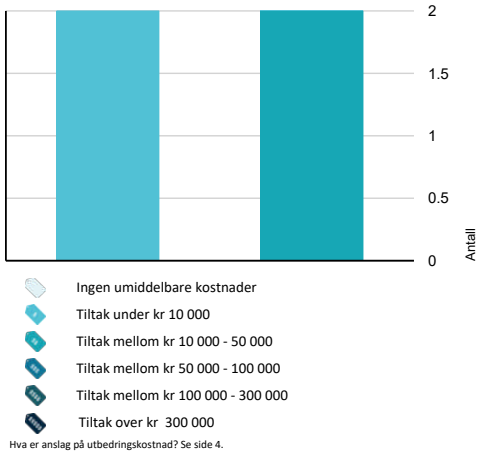
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetrakninger. I mange tilfeller kan levetiden i praksis være både kortere og lengre.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon - 2** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etg > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etg > Overflater Gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Ekornvegen 10 B , 7560 VIKHAMMER
Gnr 4 - Bnr 84
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Tilbygg i 1976 og i 2013.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av profilerte stål/aluminiumsplater og taket er besiktiget fra bakkenivå. I følge en tidligere rapport er taktekkingen fra 80 tallet og fra 2013. Det er montert snøfangere, men takstigen må byttes til en som er godkjent.

Årstall: 1980 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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:

Takstigen må erstattes med en godkjent takstige før pipen vil bli feid.

TG 1 Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Taktekkingen er av profilerte stål/aluminiumsplater og taket er besiktiget fra bakkenivå. I følge en tidligere rapport er taktekkingen fra 2013. Det er montert snøfangere.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er oppført i plastbelagt metall fra byggeår. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystem i grunnen ikke er vurdert.

Renne på forsiden av boligen er fra 80 tallet.

Årstall: 1968 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG 1 Nedløp og beslag - 2

Renner og nedløp er oppført i plastbelagt metall fra byggeår. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystem i grunnen ikke er vurdert.

Renne på forsiden av boligen er fra 80 tallet og øvrige renner er fra 2013.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med taktro som undertak. Avstand mellom takåser er på ca.115cm, dette må det tas hensyn til ved eventuell ny tekking.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak påkrevet på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra -2007 og 2013. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer, uten at det registreres negative bemerkninger.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt i begge etasjer, dør i første etasje er fra 2007 og dør i sokkel fra 2013.

Årstall: 2007

TG 1 Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre fra 2007 og en terrassedør med utgang fra soverom fra 2013. Etter en enkel funksjonstest ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal aldrings slitasje.

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Ekornvegen 10 B , 7560 VIKHAMMER
Gnr 4 - Bnr 84
5031 MALVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har et terrasse med utgang fra stue i 1.etg. Terrassen er innfestet i veggliv og på drage av tre i front som står på stolper av tre, på støpte fundamenter som er ført ned i grunn.
Rekkverk i en kombinasjon av tre og glass med en høyde på 94 cm, mot dagens krav på 100 cm. Rekkverket har behov for overflatebehandling.

Terrasse med utgang fra soverom er delvis bygd oppå garasjen, og har terrassegulv av impregnerte materialer. Rekkverket har liggende rekkverksspiler og en høyde på 103 cm. Terrassen strekker seg videre rundt boligen og videre foran kjøkken. Her ligger terrassen på bakkeplan.

I sokkeletasjen er det en terrasse på gavelveggen, denne er oppført på drager som delvis er opplagret på støttemur i forkant. Terrassen er oppført med impregnerte materialer og rekkverk i glass, rekkverk med godkjent høyde.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Platt ved inngang i sokkeletasjen mangler det rekkverk, høyde på 55 cm.

Hovedregelen er at trapper, terrasser og forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk med en høyde på minimum 100 cm. Rekkverk skal ikke ha større avstand mellom vertikale bord enn 10 cm. Ved liggende rekkverk, er 2 cm. maks avstand.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, vegger har malte MDF-plater og malte slette flater. Taket har malte slette flater og malte Tak-Ess plater i tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke i 1.etg. Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et avvik på 33 mm som skal anmerkes på målte gulv. Det ble målt fra yttervegg på stur mot bad.

Noe stedvis knirk i gulv.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Når TG 3 blir gitt, betyr dette at det skal estimeres hva det vil koste å utbedre påviste forhold. Utbedringene vil sikker koste mellom 10.000,- og 50.000,-.
Det gjøres oppmerksom på at dette er kun et anslag.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger på eldre del av boligen, 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 anbefales på et generelt grunnlag og for egen sikkerhet skyld, og utføre en kontroll av radonforekomst.

TG IU Radon - 2

Etter 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre med tanke på, gjeldene forskrift når bygget ble byggemeldt, men ingen dokumentasjon foreligger. Bygget har imidlertid fått ferdigattest som betinger at utførende har erklært at forskriftens krav til radon er ivaretatt.
Det er ikke framlagt dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Pipe og ildsted

Pipen er plombert og ikke i bruk.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har malte MDF-plater og malte flater. Hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.6 %

Årstall: 2025

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Etter en enkel funksjonstest ble det registrert at dør til bod kniper i karm/dørterskel og har behov for justeringer for å kunne gå friksjonsfritt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

VÅTROM

SOKKEL > BAD SOKKEL

Generell

Badet er fra 2013.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon fra Riis Eiendom.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Ekornvegen 10 B , 7560 VIKHAMMER
Gnr 4 - Bnr 84
5031 MALVIK

Tilstandsrapport

SOKKEL > BAD SOKKEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har malte flater i tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SOKKEL > BAD SOKKEL

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SOKKEL > BAD SOKKEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membran/slukmansjett under klemring.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier





SOKKEL > BAD SOKKEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med innredning med glatte fronter med heldekkende servant. Av utstyr finnes det dusjnisje med dør, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel. Gulvvarme som varmekilde.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier





SOKKEL > BAD SOKKEL

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk uten tilluft.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

SOKKEL > BAD SOKKEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold.
Med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode i trevirke, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade på befaringsdagen. Fuktprosenten (vekt%) er så lav at det ikke gir utslag på Protimeter.

Årstall: 2025

1.ETASJE > BAD 1.ETG

Generell

Badet er fra 2013 og er utført av firma. Dokumentasjon mangler, selger er på saken ov vil prøve å framskaffe dokumentasjon.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD 1.ETG

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt og har downlight. Tre veggflis ved toalett har sprukket og en flis over vaskemaskin.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD 1.ETG

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 11 mm fra topp slukrist og til laveste punkt på membran ved dørterskel. Dagens krav er minimum 25 mm.

Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på gulvet og på vegg under blandebatteri i dusjsonen, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade.

Det registreres at at dusjhjørnets gulvskinne danner en avgrensning på gulvet mot sluket. Da det kan oppstå lekkasjer fra øvrige tappesteder i rommet, anbefales det å etablere avgrensningsmulighet til sluk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det anbefales å etablere avrenningsmulighet til sluket, for å forhindre at vann kan renn ut av rommet på grunn av at terskelen er lavere en dusjhjørnets gulvskinne.

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Ekornvegen 10 B , 7560 VIKHAMMER
Gnr 4 - Bnr 84
5031 MALVIK

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD 1.ETG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er ikke mulig å verifisere bruk av membran i sluk på grunn av flislim etc.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon, ikke på grunn av feil eller mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig rengjøring av sluk for god avrenning.
Framskaff dokumentasjon om mulig.



1.ETASJE > BAD 1.ETG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med servant, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, dusjnisje med glassdør og mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel. Gulvvarme som varmekilde.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD 1.ETG

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD 1.ETG

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er forsøkt foretatt, men det er ikke fysisk mulig på grunn av bakenforliggende konstruksjoner.

Det ble isteden med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på gulvet og på vegg under blandebatteri i dusjsonen, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade.

Årstall: 2025



KJØKKEN

SOKKEL > KJØKKEN SOKKEL

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Av utstyr finnes det integrerte hvitevarer som oppvask maskin, stekeovn, induksjon topp, mikrobølgeovn og mekanisk avtrekk over stekesone. Frittstående kjøleskap.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



SOKKEL > KJØKKEN SOKKEL

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksviften fungerte etter en enkel funksjonstest på befaringsdagen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN 1.ETG

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2008 og 2016 og har innredning med glatte fronter med betong benkeplater. Av utstyr finnes det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > KJØKKEN 1.ETG

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Ekornvegen 10 B , 7560 VIKHAMMER
Gnr 4 - Bnr 84
5031 MALVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksviften fungerte etter en enkel funksjonstest på befaringsdagen.

Årstall: 2016

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i teknisk romm i 1.etg.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast/støpejern.

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert på støpejerns rør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med vifte på loft, viften har avtrekk fra våtrom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 190 liter og har sikker avrenning fra sikkerhetsventil, det er ingen opplysninger på varmtvannstanken om alder. Tanken er byttet i senere år og er ikke over 20 år.

Varmtvannstank nr.2 er på 300 liter og er fra 2009.

TG 2 Andre installasjoner

Varmepumpe fra 2014.

Estimert levetid for varmepumper er 12-15.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak som service eller utskifting må etter hvert påregnes, selv om det er vanskelig å si når det vil bli behov for det.

TG 2 Andre installasjoner - 2

Det er montert en varmepumpe i sokkel, pumpen er produsert i 2011. Selger opplyser om at den ikke virker og ikke drift.

Tilstandsrapport

Estimert levetid for varmepumper er 12-15 år, som vil si at service eller utskifting etter hvert må påregnes.

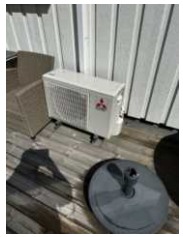
Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke i drift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selger opplyser om at ute del må byttes.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skult el-anlegg og sikringsskapet med vippebrytere (automatsikringer) er plassert i teknisk rom.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Ekornvegen 10 B , 7560 VIKHAMMER
Gnr 4 - Bnr 84
5031 MALVIK

Tilstandsrapport

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. Det understrekes at jeg ikke har foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.
Tilstandsgrad ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2013 på tilbygg og alle vegger foruten oversiden av boligen (ved kjøkken)

TG 2 Fuktsikring og drenering - 2

En vegg har drenering fra 1968 (oversiden ved kjøkken på hoveddel. Denne skal våre fra opprinnelig byggeår.

Årstall: 1968 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig for å se etter fukt/saltutslag.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur på tilbygg. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Grunnmuren innside er ikke inspisert da det er kledde flater. Over terreng , ble det ikke registrert sprekker av konstruksjonsmessig betydning.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Bygningen har grunnmur i betongstein på eldre del. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Grunnmuren innside er ikke inspisert da det er kledde flater. Over terreng , ble det ikke registrert sprekker av konstruksjonsmessig betydning.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betong utenfor sokkeletasje. Muren har noen sprekker, men ser ut til å utfylle sin funksjon. Rekkverket er liggende og har en høyde

på 100 cm.

TG 3 Forstøtningsmurer - 2

Det er en forstøtningsmur på oversiden av gårdsplasser mot skråningen, denne er oppfør delvis av betong (nederste del) og betongstein andre halvdel. Det er ikke etablert rekkverk på denne.
Hovedregelen er at forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk. Rekkverk skal ikke ha større avstand mellom vertikale bord enn 10 cm. Ved liggende rekkverk, er 2 cm. maks avstand.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav, må det settes opp gjerde. Muren har behov for spyling og rengjøring da det er en del mose.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Forstøtningsmurer - 3

I sokkeletasje er det oppført en forstøtningsmurer av betongstein. Muren vurderes til å være i god stand.

TG 2 Terrengforhold

På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering.

Terrenget er tilnærmet flatt på oversiden av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Ekornvegen 10 B , 7560 VIKHAMMER
Gnr 4 - Bnr 84
5031 MALVIK

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1968. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1968. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

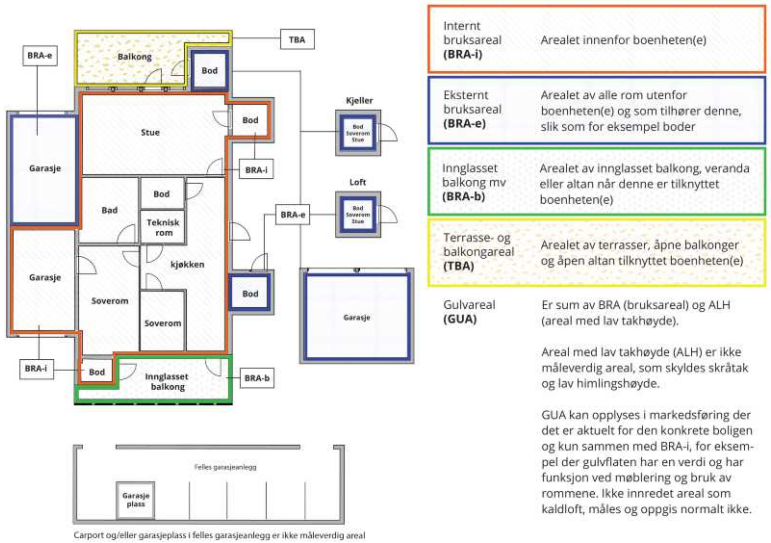
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Sokkel	107	48		155	25
1.Etasje	131			131	77
SUM	**238**	**48**			**102**
SUM BRA	**286**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkel	Vindfang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken sokkel, Garderobe, Bod, Bad sokkel		
1.Etasje	Vindfang 1.etg, Kjøkken 1.etg, Stue 1.etg, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6, Bad 1.etg		

Kommentar

Leiligheten i sokkel er på 106 m².
Bra-e er garasje med bod og teknisk rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Soverom på stue har byttet side av stuen.

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)
Tomannsbolig	238	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Jan Erik Karlsnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5031 MALVIK	4	84		2	345 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ekornvegen 10 B (To leiligheter

Hjemmelshaver
Bergh-Hansen Karina, Bergh-Hansen Kevin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger i Vikhammer 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
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

År
2017

Ekornvegen 10 B , 7560 VIKHAMMER
Gnr 4 - Bnr 84
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	05.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.05.2025		Fremvist		Ja
Fra Infoland	15.05.2025		Fremvist		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

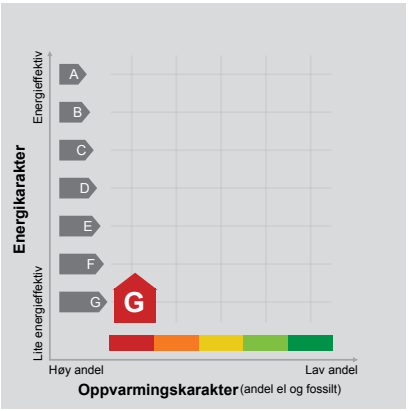
Personvern

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Ekornvegen 10B
Postnummer	7560
Sted	VIKHAMMER
Kommunenavn	Malvik
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	84
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21648426
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-128701
Dato	31.05.2025



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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå el.apparater helt av
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	285
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

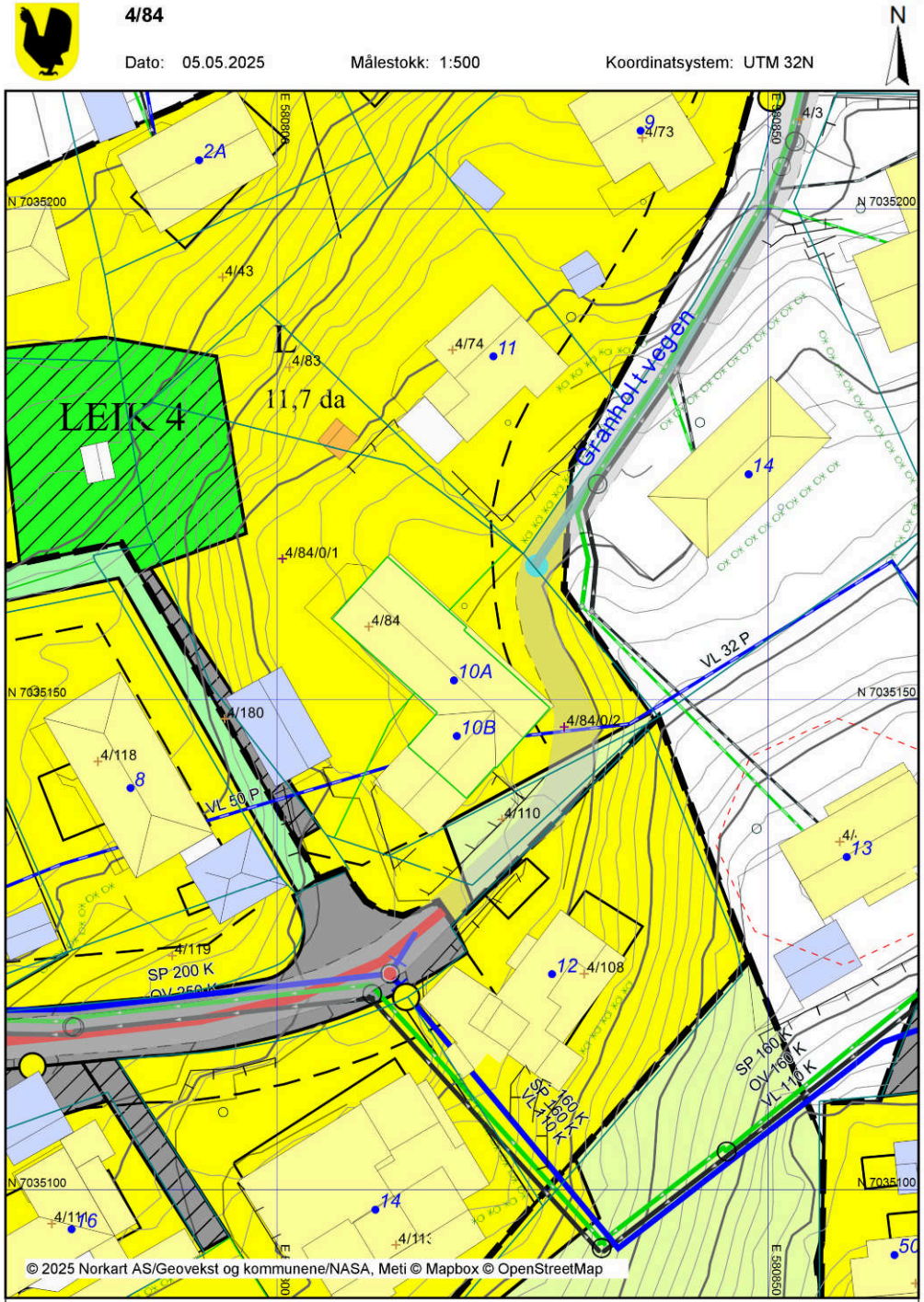
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: 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.

4/84

Dato: 05.05.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



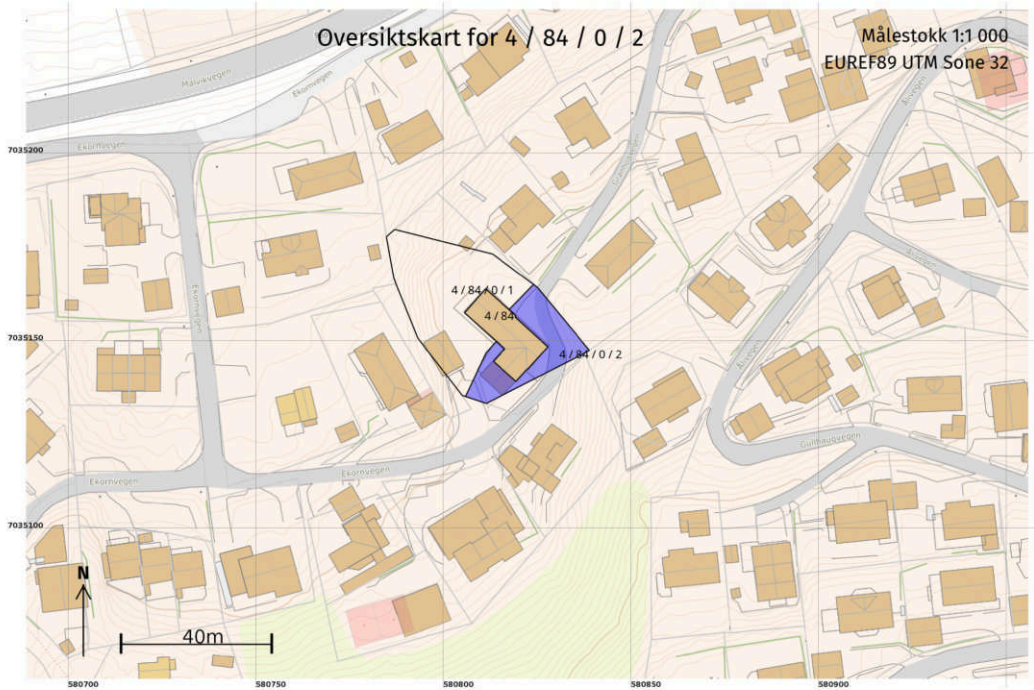
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

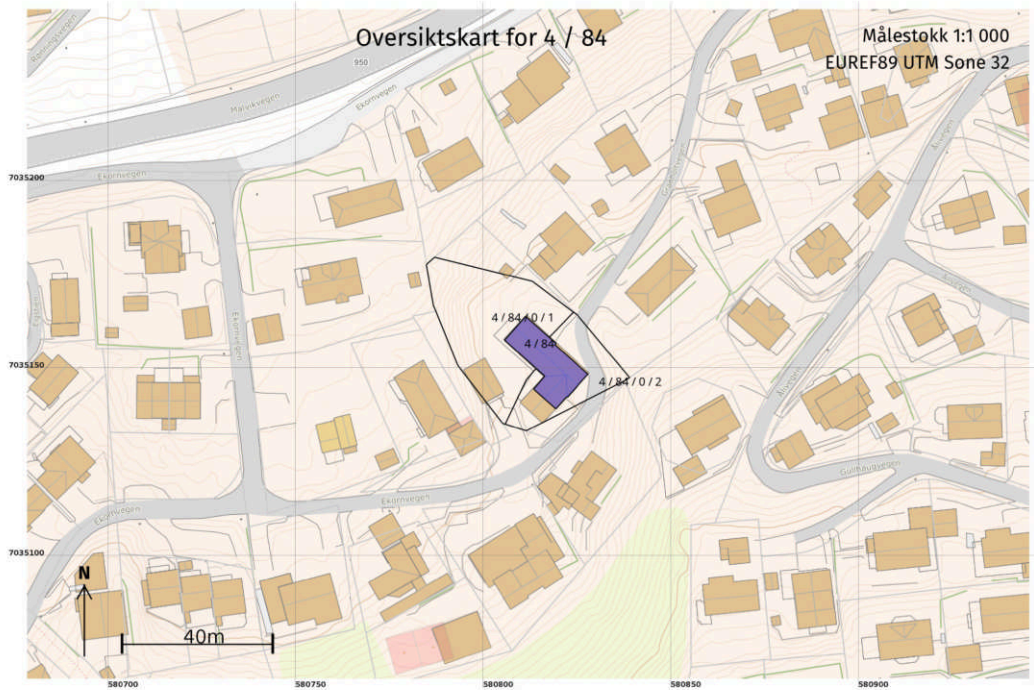
Tegnforklaring

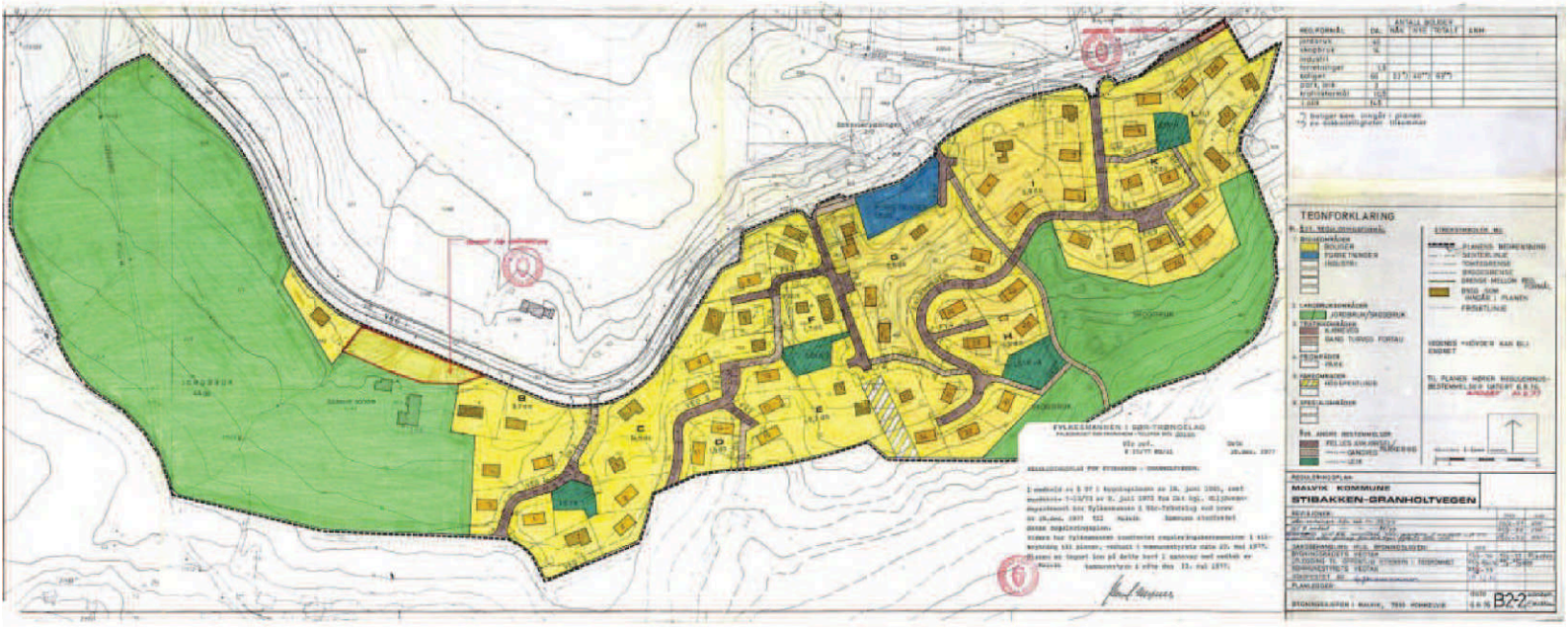
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gangveg
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

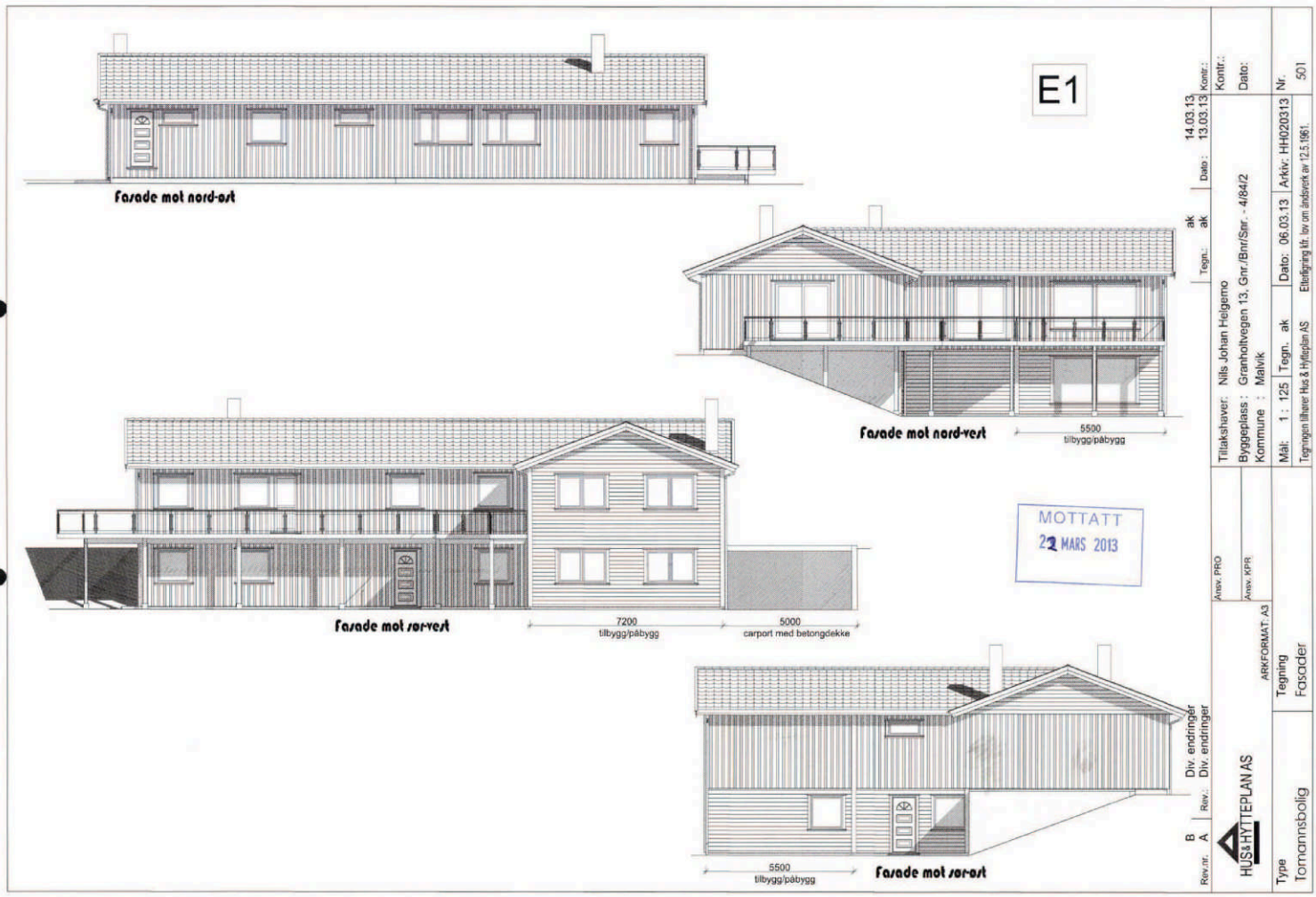
Reguleringsplan PBL 2008
- Boligbebyggelse
- Veg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift


Oversiktskart for 4 / 84 / 0 / 2
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
4 / 84 / 0 / 1
4 / 84
4 / 84 / 0 / 2
Ekornvegen
Gullhaugvegen
Ekornvegen
7035200
7035150
7035100
N
40m
580700
580750
580800
580850
580900


Oversiktskart for 4 / 84
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
4 / 84 / 0 / 1
4 / 84
4 / 84 / 0 / 2
Ekornvegen
Gullhaugvegen
Ekornvegen
7035200
7035150
7035100
N
40m
580700
580750
580800
580850
580900


TEGNFORKLARING
MALVIK KOMMUNE
STIBAKKEN-GRANHOLTVEGEN


E1
Fasade mot nord-øst
Fasade mot nord-vest
5500
tilbygg/påbygg
MOTTATT
22 MARS 2013
Fasade mot sør-vest
7200
tilbygg/påbygg
5000
carport med betongdekke
5500
tilbygg/påbygg
Fasade mot sør-øst
Tiltakshaver: Nils Johan Helgemo
Byggeplass: Granholtvegen 13, Gnr./Bnr/Snr. - 4/84/2
Kommune: Malvik
Mål: 1 : 125
Tegn. ak
Dato: 06.03.13
Arkiv: HH020313
Nr. 501
Etterføring tilr. tov om ändsverk av 12.5.1961.
Tegningen tilhører Hus & Hytteplan AS
Kontr.:
Dato:
14.03.13
13.03.13
Tegn.:
ak
ak
Dato :
Kontr.:
Anov. PRO
Anov. KPR
ARKFORMAT: A3
Tegning
Fasader
Type
Tomannsbolig
HUS&HYTTEPLAN AS
B
A
Rev.nr.
Div. endringer
Div. endringer
Rev.:



Rev.nr.	Rev.		Tegn.	Dato	Kontr.
B	Div. endringer		ak	14.03.13	
A	Div. endringer		ak	13.03.13	

HUS & HYTTEPLAN AS — ARKFORMAT: A3

Ansv. PRO

Ansv. KPR

Tiltakshaver: Nils Johan Helgemo
Byggeplass : Granholtvegen 13, Gnr./Bnr/Snr. - 4/84/2
Kommune : Malvik

Kontr.:

Dato:

Type	Tegning	Mål	Tegn.	Dato	Arkiv	Nr.
Tomannsbolig	Sokkel/1 Etg.	1 : 100	ak	06.03.13	HH020313	503

Tegningen tilhører Hus & Hytteplan AS — Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.



Rev.nr.	Rev.		Tegn.	Dato	Kontr.
B	Div. endringer		ak	14.03.13	
A	Div. endringer		ak	13.03.13	

HUS & HYTTEPLAN AS — ARKFORMAT: A3

Ansv. PRO

Ansv. KPR

Tiltakshaver: Nils Johan Helgemo
Byggeplass : Granholtvegen 13, Gnr./Bnr/Snr. - 4/84/2
Kommune : Malvik

Kontr.:

Dato:

Type	Tegning	Mål	Tegn.	Dato	Arkiv	Nr.
Tomannsbolig	Hovedplan/ 2 Etg.	1 : 100	ak	06.03.13	HH020313	504

Tegningen tilhører Hus & Hytteplan AS — Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.



MOTTATT
22 MARS 2013

E4

Rev.nr.	Rev.:		Tegn.:	Dato:	Kontr.:
B	Div. endringer		ak	14.03.13	
A	Div. endringer		ak	13.03.13	

HUS & HYTTEPLAN AS
ARKFORMAT: A3

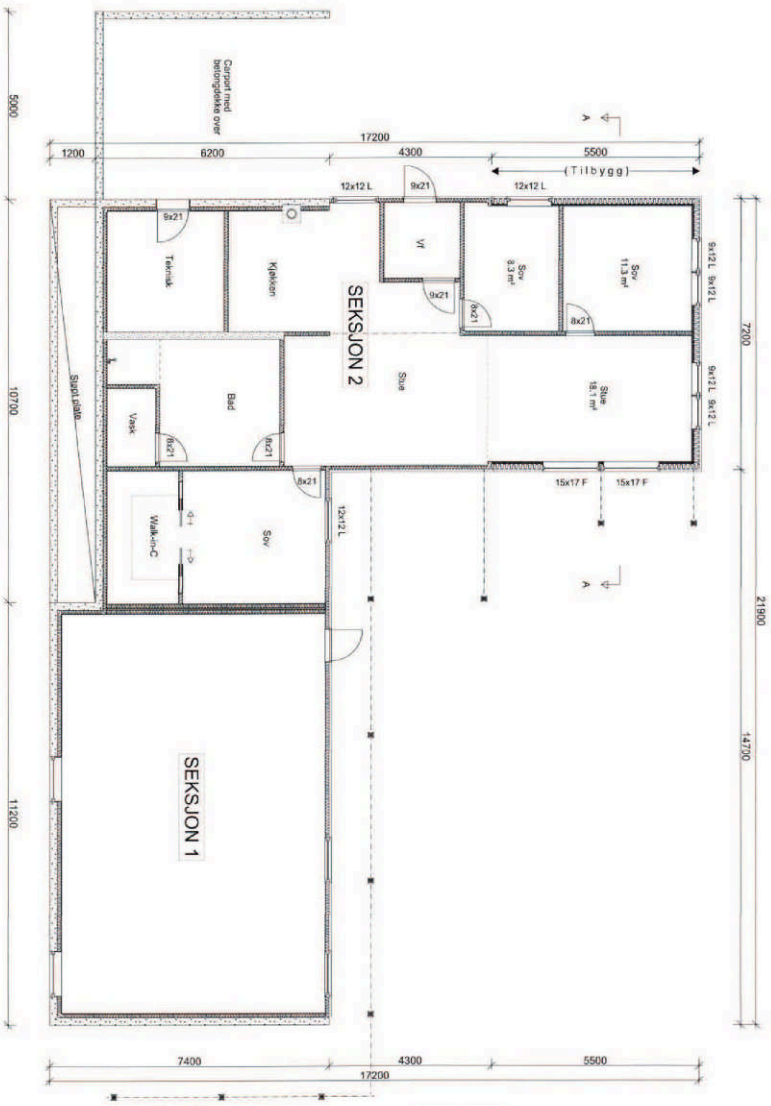
Ansv. PRO
Ansv. KPR

Tiltakshaver: Nils Johan Helgemo
Byggeplass : Granholtvegen 13, Gnr./Bnr/Snr. - 4/84/2
Kommune : Malvik

Kontr.:
Dato:

Type	Tegning	Mål:	Tegn.	Dato:	Arkiv:	Nr.
Tomannsbolig	Hovedplan/ 2 Etg.	1 : 100	ak	06.03.13	HH020313	504

Tegningen tilhører Hus & Hytteplan AS Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.



MOTTATT
22 MARS 2013

E3

Rev.nr.	Rev.:		Tegn.:	Dato:	Kontr.:
B	Div. endringer		ak	14.03.13	
A	Div. endringer		ak	13.03.13	

HUS & HYTTEPLAN AS
ARKFORMAT: A3

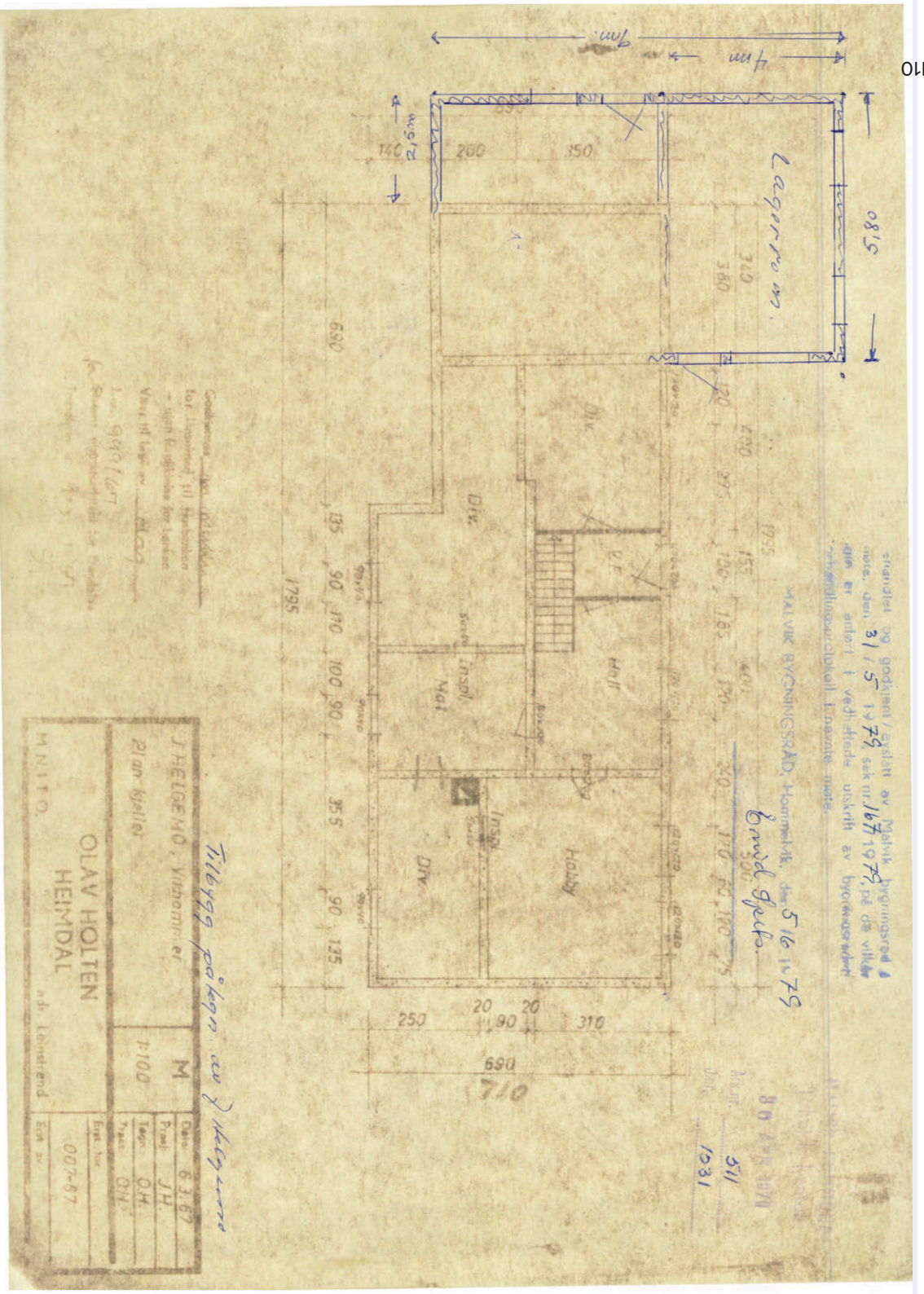
Ansv. PRO
Ansv. KPR

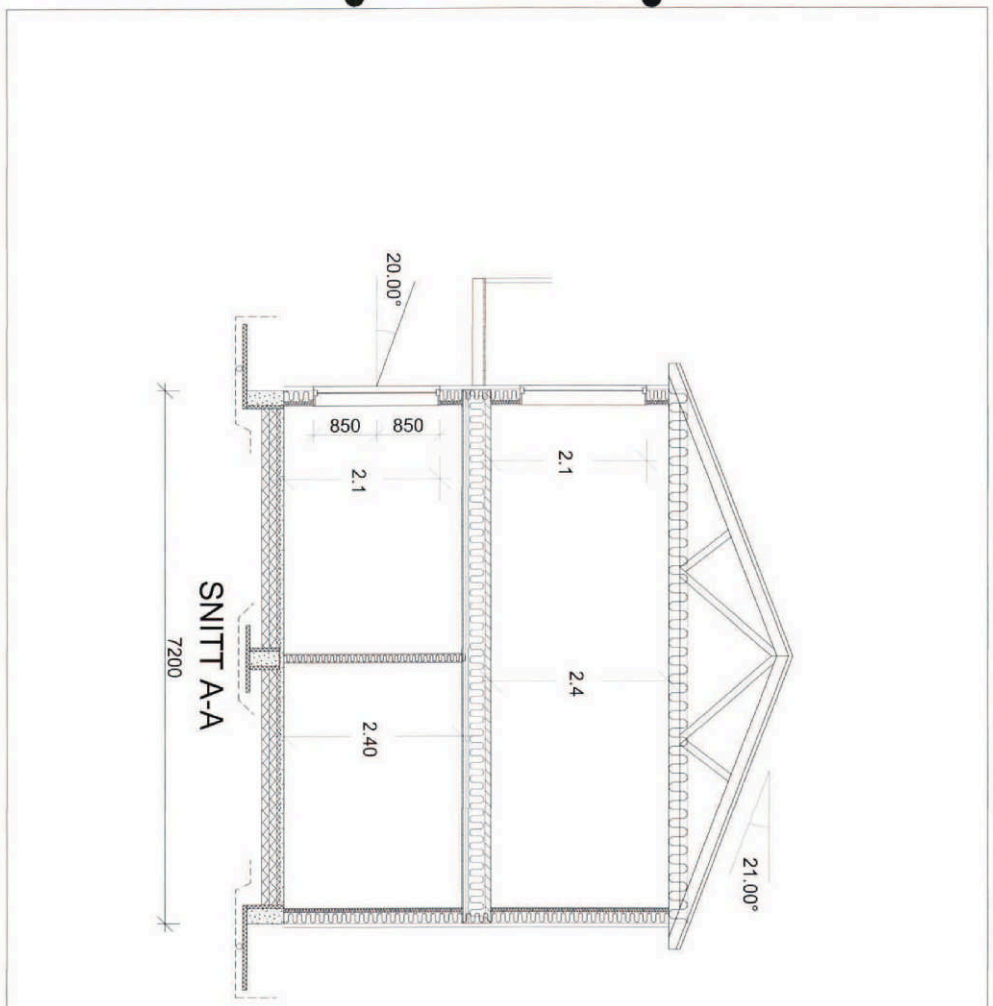
Tiltakshaver: Nils Johan Helgemo
Byggeplass : Granholtvegen 13, Gnr./Bnr/Snr. - 4/84/2
Kommune : Malvik

Kontr.:
Dato:

Type	Tegning	Mål:	Tegn.	Dato:	Arkiv:	Nr.
Tomannsbolig	Sokkel/1 Etg.	1 : 100	ak	06.03.13	HH020313	503

Tegningen tilhører Hus & Hytteplan AS Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.





MOTTATT
22 MARS 2013

E2

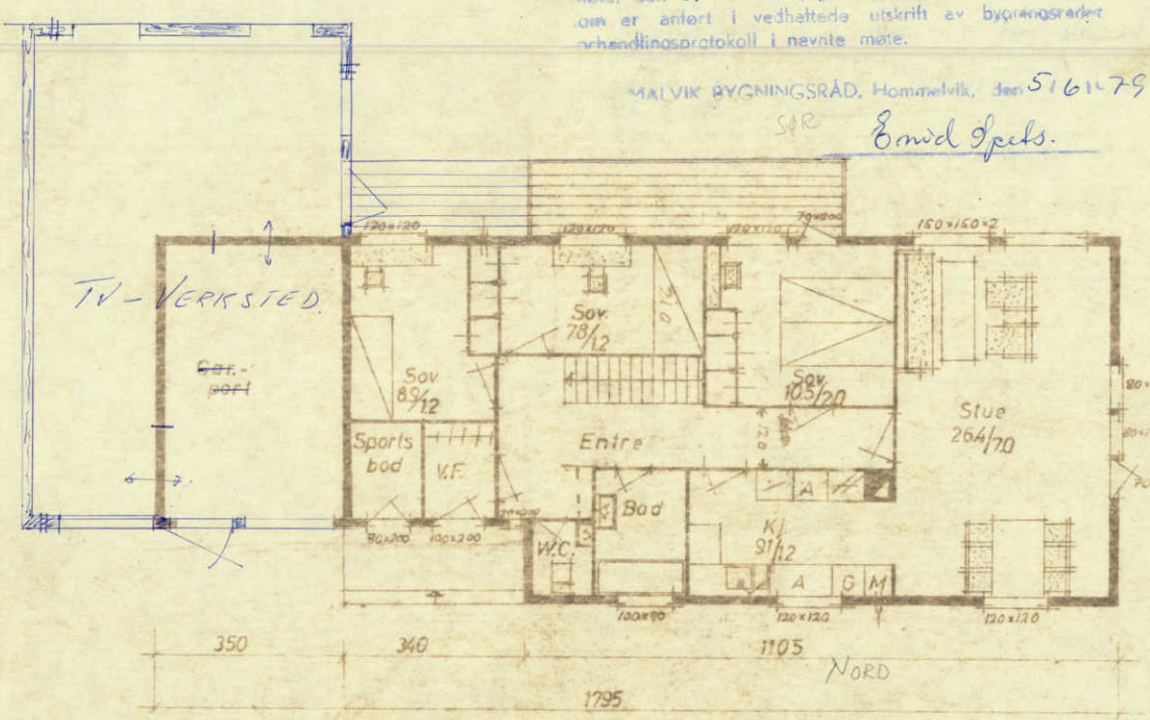
Rev.nr.	Rev.:			Tegn.:	Dato:	Kontr.:
HUS&HYTTEPLAN AS		Ansv. PRO	Tiltakshaver: Nils Johan Helgemo			Kontr.:
		Ansv. KPR	Byggeplass : Granholtvegen 13, Gnr./Bnr/Snr. - 4/84/2			Dato:
ARKFORMAT: A3			Kommune : Malvik			
Type	Tegning		Mål: 1 : 50	Tegn. ak	Dato: 06.03.13	Arkiv: HH020313
Tomannsbolig	Snitt A-A		Tegningen tilhører Hus & Hytteplan AS		Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.	Nr. 502

Behandlet og godkjent / avslått av Malvik byggingsråd i møte, den 31/5 1979 sak nr 167/1979, på de vilkår som er anført i vedhæftede utskrift av byggingsrådets forhandlingsprotokoll i nevnte møte.

MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 5/6 1979

SØR Ewald Sveen.

MALVIK KOMMUNE
Teknisk kontor
30 APR 1979
Arkivnr. 511
Jnr. 1031



Godkjennes for tillatelse til Hustypen – uten forpliktelse for banken

Vises til brev av 9/5 1967

J.nr. 9469/67

Statens distriktskontor for Trøndelag

Trondheim 9/5 1967

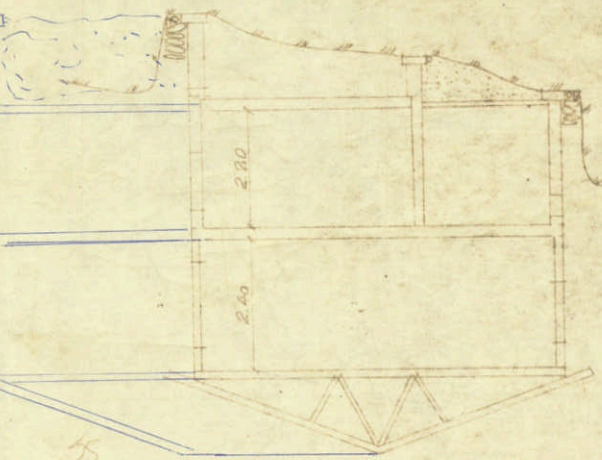
SG

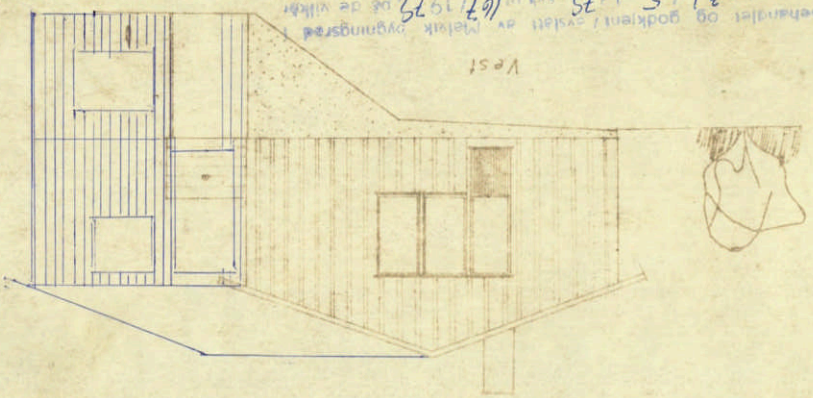
Tilbygg på legan. av J. Helgemo

J. HELGEMO, Vikhammer Plan 1. etg.	M 1:100	Dato 6.3.67 Tegn. OH. Trac. OH.
OLAV HOLTEN HEIMDAL		Kvit. for 006-67
M.N.I.T.O.	adr. Leinstrand	Ferd. år

J.HELGEMO, Vikhammer	M	Dato 6 3 67
Fasade mot nord	1:100	Prosj. JH
		Tegn. OH
		Trac. OH
OLAV HOLTEN HEIMDAL		Erst. for 010-67
M.N.I.T.O.	adr. Leinstrand	

Tilbygg på tegn. av J. Helgemo





MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 5/6 1979

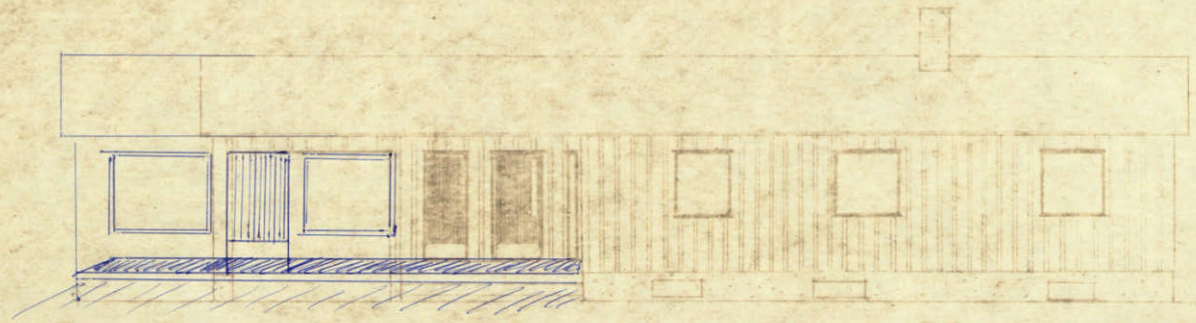
Emil Sjølb

MALVIK KOMMUNE
Teknisk kontor
30 APR 1979
Ark.nr. 511
J.nr. 1031

Behandlet og godkjent / avslått av Malvik bygningsråd i møte den 31/5 1979 sak nr 167/79 på de vilkår som er anført i vedlagte utskrift av byggenemndas forhandlingsprotokoll i nevnte møte.

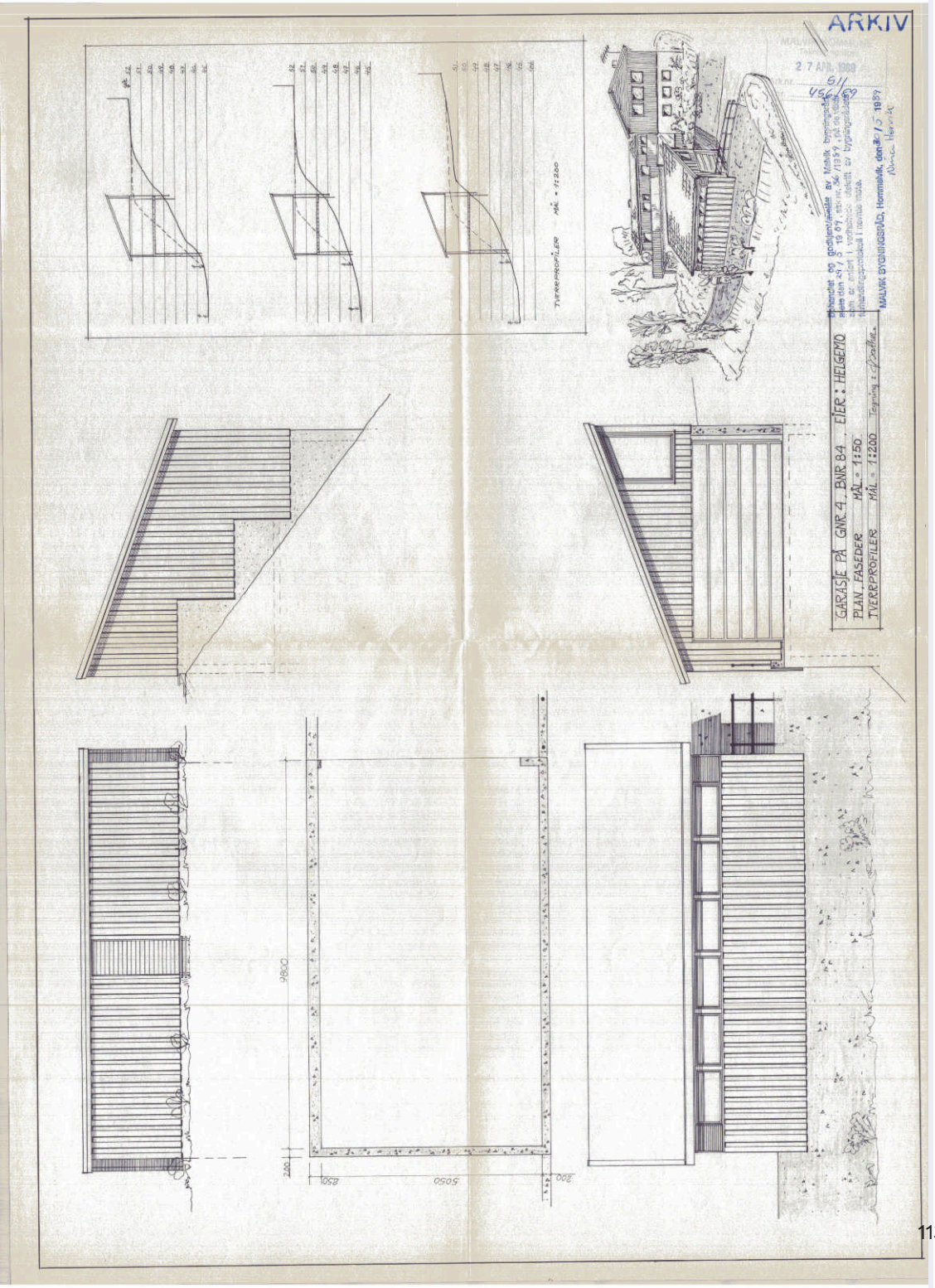
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 5/6 1979

Emil Sjølb



Tilbygg på tegn. av J. Helgemo

J.HELGEMO, Vikhammer	M	Dato 6 3 67
Fasade mot nord	1:100	Prosj. JH
		Tegn. OH
		Trac. OH
OLAV HOLTEN HEIMDAL		Erst. for 010-67
M.N.I.T.O.	adr. Leinstrand	



MALVIK KOMMUNE
Areal og samfunnsplanlegging

Riis Eiendom as
Lade Allè 71
7041 TRONDHEIM

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2013/1232-4	Sølvi Mathisen	27.03.2015

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsloven av 27.06.2008, § 21-10)

Delegert sak nr. 139/15 etter myndighet delegert fra utvalg for areal og samfunnsplanlegging

Tiltakshaver:	Nils Johan Helgemo
Byggested:	Granholtvegen 13, 7560 VIKHAMMER
Gnr/Bnr:	4/84
Deres søknad:	25.03.2015
Byggets art:	Tilbygg/påbygg og carport - bolig
Vedtak dato:	31.05.2013
Saksnr.:	2013/1232

Kontrollerklæring for utførelse foreligger.

I henhold til kontrollplan/kontrollerklæring er tiltaket besiktiget og i medhold av Pbl. § 21-10 gis det ferdigattest for: tilbygg/påbygg og carport - bolig

Med hilsen

Svein Stræte
byggesak

Sølvi Mathisen
byggesak
tlf. 73972087

Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.

Kopi:
Nils Johan Helgemo, Granholtvegen 13, 7560 VIKHAMMER

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bank
Postboks 140, 7551 HOMMELVIK	Torggata	73972000	4218.07.50309
E-post:		**Telefaks**	**Org.nr**
postmottak@malvik.kommune.no	www.malvik.kommune.no	73972001	971035560

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☑ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
Nils Johan Helgemo	MOTTATT 2 - MARS 2015 15/1544-1
Adresse: Granholtvegen 13	
Postnr.: 7560 Poststed: Vikhammer	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 11056322967 Ref.nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1663	Malvik	4	84		1
1663	Malvik	4	84		2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
11056322967	Nils Johan Helgemo	1/1
08016643670	Eva Helgemo Hassel	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1	G	13				25				37				49			
2	B	1	G	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Seksjon 1 og seksjon 2 for lagt til hvert sitt uteareal som tilleggsareal. Disse arealene var tidligere fellesareal.

Dato	Utstederens underskrift
24.3.15	Nils Helgemo

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☐ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☐ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☐ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Vikhammer 24/3	Nils Helgemo	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
Vikhammer 24/3-15	Samme underskrift som i pkt 7.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
4	84		1+2	MALVIK

Dato	Stempel og underskrift
9/4-15	Asbjørn Tiskeng

MALVIK KOMMUNE 7550 HITRA

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
24.3.15	Wils Helge

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2014 PDF

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Nina Indergård
Telefon: +4741667000
Dato: 02.05.2025

Ambita AS
Infoland

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Bergh-Hansen Karina	Ekornvegen 10 B	5031.4.84.0.2	Malvik kommune

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

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0101	Utført	21.06.2011

Feiing	Skorsteins Nr	Status	Dato
Siste varslet feiing	2943	Ikke utført	06.01.2015
Siste feiing utført	2943	Utført	21.06.2011

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

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

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

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

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

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

Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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 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: 50250158 / Morten Løvseth, tlf. 901 31 606
Ekornvegen 10B, 7560 Vikhammer.
Gnr. 4, Bnr. 84, Snr. 2 og Gnr. 4, Bnr. 110, Malvik kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- 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 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse 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, signeres, 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: 50250158
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.08.2025

Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

901 31 606
morten.lovseth@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no