

Velkommen til

Olav Magnussons veg 57, 7562 Saksvik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Olav Magnussons veg 57
7562 Saksvik

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 490 000,-
Omkostninger	kr	138 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 628 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1970
BRA/BRA-i	203 / 193 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Morten Kjelsberg
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Olav Magnussons veg 57, 7562 Saksvik

Registerbetegnelse
Gnr. 1, Bnr. 191, Malvik kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 490 000,-
Omkostninger	kr	138 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 628 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 643 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 137 250,-

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

Sum omkostninger kr 138 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 16 727,- pr. år 2024
Kommunale avgifter inkluderer:
Vann: kr. 9.888,-
Avløp: kr. 6.568,-
Branntilsyn, feiing: kr. 271,-

Det gjøres oppmerksom på at dersom sokkelleiligheten blir omsøkt og godkjent som en egen enhet, vil det påløpe ekstra kommunale avgifter knyttet til dette.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Eiendomsskatt: kr 6 597,-

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 348,- pr. 2024

Areal
BRA - i: 193 m²
BRA - e: 10 m²
BRA totalt: 203 m²
TBA: 85 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
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I carport og på egen tomt.

I carporten er det etablert godkjent elbillader.

Tomt
Tomtestørrelse er 770 m² på eiet tomt.

Frodig utsiktstomt på toppen av Saksvik.

Byggeår
1970 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Enebolig over 2 etasjer bestående av:
Underetasje: Entre/gang, 2 soverom, stue, kjøkken, toalettrom, bad og bod.
Hovedetasje: Entre, gang, stue, 2 soverom, kjøkken, bad, vaskerom og bod.

Utgang fra stue hovedetasje til veranda på ca. 23 m².
Terrasse tilknyttet inngangsparti til underetasje på ca. 40 m².

Standard
Hovedetasje:
Entre og gang: Flislagt gulv. Vegger av trepanel. Malte takplater i himling.
Mellomgang: Gulv belagt med laminat. Vegger og himling av trepanel. Garderobe.
Soverom: Gulvflater belagt med laminat. Vegger av trepanel. Malte takplater i himling. Garderobe.
Stue: Gulv belagt med parkett. Trepanel vegg og himling av malte plater. Pipe og lukket ildsted samt vegghengt varmepumpe.
Bad: Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Trepanel i himling. Vegghengt servantskap med overliggende servant og ett-greps armatur. Dusjkabinett med integrert blandebatteri med garnityr. Rommet har naturlig ventilasjon.
Vaskerom: Flislagt gulv med varme. Vegger av trepanel. Vegghengt utslagsvask med vegghengt blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Kjøkken: Flislagt gulv med varme. Vegger og himling av malt trepanel. Folierte skrog med slette fronter. Laminert benkeplate med utslagsvask i rustfritt stål og ett-greps armatur. Frittstående hvitevarer. Vegghengt avtrekksvifte.

Underetasje:
Entre/gang: Flislagt gulv. Vegger av trepanel. Malt slett himling. Skyvedørsgarderobe.
Soverom: Flislagt gulv. Vegger av trepanel. Malt slett himling. Garderobe.
Stue: Gulv belagt med laminat over tilfarere. Vegger og himling av trepanel.
Kjøkken: Flislagt gulv. Vegger av trepanel og flis. Malt trepanel i himling. Folierte skrog med slette fronter. Laminert benkeplate med utslagsvask i rustfritt stål og ett-greps armatur. Flis på vegg over kjøkkenbenk. Frittstående hvitevarer. Vegghengt avtrekksvifte.
Bad: Flislagt gulv. Vegger belagt med flis, sokkelflis våtromsstrie. Himling av trepanel. Vegghengt servantskap med over overliggende servant og ett-greps armatur. Dusjhjørne med dører av glass og vegghengt blandebatteri med garnityr.
Toalettrom: Flislagt gulv. Vegger og himling av trepanel. Gulvmontert toalett. Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Bod: Gulv av ubehandlet betong. Vegger av trepanel og ubehandlet gips. Varmtvannsbereder i hjørne.

Beliggenhet
Boligen ligger i et attraktivt og svært barnevennlig boområde øverst på Saksvik. Dette er et stille og fredelig område som passer perfekt for alle som ønsker en rolig tilværelse. Fra boligen er det ca. 700 meter gangavstand til Saksvik skole. I tillegg er det kort vei til barnehage og Malvik Videregående skole. Man finner også treningssenteret Sport og Trim i nærområdet.

Videre er det kort vei til dagligvarebutikk, samt restaurant, frisør og legesenter. Det gode kollektivtilbudet i området gir nærhet til både Trondheim sentrum og Stjørdal, da det går buss i umiddelbar nærhet, samt tog fra Vikhammer. Med bil bruker man ca. 15 minutter til Trondheim og 20 min til Værnes.

Adkomst
Fra Trondheim kjør retning Ranheim og følg Fv950 eller Ranheimsvegen frem til Være, ta til høyre inn på Væresvegen og følg vegen i 1,7 km. Ta så til venstre inn på Saksvikkorsen og hold mot venstre inn på Olav Magnussons veg. Følg vegen i ca 330 meter, og du får eneboligen på venstre side.

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

Byggemåte
Enebolig med utleieleilighet i sokkeletasje beliggende på Saksvik i Malvik kommune. Tomt opparbeidet med grus, diverse beplantninger, plenareal, terrasse på terreng, blomsterkasser og biloppstillingsplass. Carport tilknyttet bolig med lader for elbil montert. Frittstående uthus på ca. 7 m² og redskapsbod på ca. 3 m².
Boligbygg oppført i 1970. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med asfaltpapp. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass. Varmepumpe samt peisovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 03.02.1970 på opprinnelig bolig. Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 1997 for tilbygg. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Malvik kommunes arkiv. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Malvik kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Det er gitt igangsettingstillatelse fra 01.02.2002 om bruksendring av sokkel til egen leilighet i medhold av plan- og bygningsloven § 93 med vilkår. Igangsettingstillatelsen har en gyldighet på 3 år og har dermed utløpt, og kommunen kan kreve ny søknadsprosess som innebærer at alt må omsøkes på nytt. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser av at igangsettingstillatelse er utløpt. Kjøper overtar også ansvar for å fremskaffe ferdigattest. Inntil ferdigattest er gitt er sokkelen per i dag ikke lovlig å bebo da det er avvik mellom godkjent bruk og dagens situasjon, da kjeller er utgravd i ettertid. Ferdigattest er ikke omsøkt. Det medfører at kommunen vil kunne pålegge eier å iverksette tiltak for å bringe enheten i lovlig stand, som vil kunne bety omfattende byggearbeider og vil også kunne påløpe betydelige kostnader. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser samt kostnader knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no

Adgang til utleie
Deler av boligens areal i kjeller har vært/er utleid og fremstår som en egen enhet. Etableringen av en egen enhet er ikke godkjent av kommunen, og rommene er ikke godkjent for beboelse,(opprinnelig godkjent som ikke utgravd kjeller hvor soverom og entré, gang er i dag samt deler av stuen, det andre er opprinnelig godkjent som matbod, vask og bod), og kommunen kan kreve ny søknadsprosess i forhold til etablering av en egen enhet i forhold til Igangsettingstillatelse og både etableringen av en selvstendig boenhet, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige tiltak. Det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egen boenhet vil bli godkjent, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess, og det er heller ikke sikkert at tiltakene vil bli godkjent av kommunen. Fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie. Konfr. megler.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten har vært leid ut, men at nåværende leietaker har sagt opp og flytter ut 31.05.2025. Nåværende leietaker har betalt kr 8.700 pr mnd.

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

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 383 156,- for 2022
Sekundærverdi kr 5 255 994,-.

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
Ernst Berg Dekkerhus

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 3200
Dato: 08.09.1969
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 355
Dato: 20.01.1988
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

UTFØRT ARBEID:
Ja (1 av 2): Legging av varmekabel (thermofloor) Faglært arbeid utført av Kvål El-Installasjon. Arbeidet ble ferdigstilt i 2002.
Ja (2 av 2): Nytt bad
Strie og maling
rivning og meisling
Modulskap, Benkeskap, skuffseksjon
Faglært arbeid utført av Setsaas Rørteknikk. Arbeidet ble ferdigstilt i 2001.

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja (1 av 4): Omgjøring av 2 døråpninger
Tilbygg:
vegger
gulv
hems
himling kjøkken
Faglært arbeid utført av Byggmester M.Olsø. Arbeidet ble ferdigstilt i 1998.
Ja (2 av 4): Sanitæranlegg Tilbygg
Faglært arbeid utført av Rørleggermester Sandmark VVS. Arbeidet ble ferdigstilt i 1998.
Ja (3 av 4): Totalarbeid tilbygg
Snekker og tømrerarbeid
Pilarer til frostfritt underlag
Innvendige dører
Himling, Sponplater og gipsplater
Faglært arbeid utført av Byggmester M.Olsø. Arbeidet ble ferdigstilt i 1998.
Ja (4 av 4): Malerarbeid i sokkel
Faglært arbeid utført av Kjølsaas og Berg AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2000.

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: El installasjon nybygg
Utvendig
VIndfang
Vaskerom
Kjøkken
Faglært arbeid utført av El. Installatør Egil Rød A/S. Arbeidet ble ferdigstilt i 1998.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja: Installasjon av Elbil lader
Faglært arbeid utført av NTE. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja (1 av 2): Graving Kloakk
Faglært arbeid utført av Pedersen Peder a.j. Pedersen og SØnn. Arbeidet ble ferdigstilt i 1998.
Ja (2 av 2): Høytrykkspyling Kloakk
Faglært arbeid utført av Setsaas. Arbeidet ble ferdigstilt i 1998.

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja (1 av 6): Innredningsarbeid sokkel
Faglært arbeid utført av Tømrer Ivar Raustad. Arbeidet ble ferdigstilt i 2000.
Ja (2 av 6): Fjerning av fjell i kjellerrom, innfylling med pukk, planering for gulvstøp
Faglært arbeid utført av Odd Kolstad AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2000.
Ja (3 av 6): El installasjoner i sokkel
Faglært arbeid utført av ABB Installasjon. Arbeidet ble ferdigstilt i 1999.
Ja (4 av 6): Montering av Elflex varmefolie vaskerom og kjøkken
Faglært arbeid utført av Randsborg AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 1998.
Ja (5 av 6): Tilbygg av stue
Faglært arbeid utført av Byggmester M.Olsø. Arbeidet ble ferdigstilt i 1998.
Ja (6 av 6): Sette opp Carport
Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2009.

FEIL OG MANGLER:
12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?
Ja: Det foreligger feil på fall mot sluk inne på vaskerom.

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?
Ja: Angivelig skal det være skeivheter i gulv på tilbygg mot gate.
18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?
Ja: Det er observert skadedyr som mus i boligen. Rentokill har tidligere konstantert lite til ingen skadedyr.

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

Eiendommen har følgende pålegg vedr. pipe de siste 8 år:
- Anm: Røykvarsler mangler. Gjelder: U0101 Har en montert i gangen, den er for gammel må skiftes. 24.01.2020
- Anm: Slukkeutstyr bør byttes/service. H0101 24.01.2020 Anm: Slukkeutstyr bør byttes/service. U0101 24.01.2020
- Anm: Ta kontakt for ny avtale. -142324917 Ta kontakt for ny avtale når takstige er skiftet. 24.02.2021
- Skorstein er innkledd H0101 Vises kun på to sider i stue. Skal vises på 4. 24.01.2020
- Skorstein er innkledd U0101 Bad 28.06.2022 Skorstein er innkledd U0101
- Skorstein vises kun på to sider i sokkel. Den skal vises på 4 sider i hver etg. 24.01.2020
- Takstige ikke sikret i tak-konstruksjon / bærende -142324917 Takstige/taktrinn skal være typegodkjent og festet i takkonstruksjonen i både topp og bunn. Bøylestige som henger over møne og er sikret med kjetting er ikke lenger en godkjent løsning. For mer informasjon vedrørende krav til takstiger, se vår hjemmeside www.TBRT.no. 24.02.2021

- Takstige ikke sikret i tak-konstruksjon / bærende H0101 Må skiftes til typegodkjent takstige som er festet i takets bærende konstruksjon. 24.01.2020.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det fremkommer av kommunepakke og eier dokumentasjon
for det enkelte tiltak på bolig ned unntak av påbygg stue (balkong omgjort til stue). Det er noe usikkerhet med datering og hvilket tiltak noe av dokumentasjonen tilhører. Dagens planløsning er kontrollert opp mot fremlagt grunnlag. Følgende avvik/ endringer er funnet: 3 soverom omgjort til 2 soverom omdisponering av balkong tilknyttet stue, til utvidelse av stue. Endringene vedrørende omgjøring av soverom er ikke ansett som søknadspliktige endringer, utvidelse av stue er søknadspliktig tiltak. Da dette ikke fremkommer tydelig i fremlagt dokumentasjon anbefales ytterligere undersøkelser.

Det er heller ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger og dagens utnyttelse av kjeller da den opprinnelig er godkjent som ikke utgravd og med matbod, vask og bod. I dag er det entre/gang, 2 soverom stue og kjøkken og fremstår som en egen enhet. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Kfr,. oppdragsansvarlig.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 16 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 990,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 03-10-2025 av Nikolai Halse i Halse Takst AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
Utvendig - Taktekking
Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Ved inspeksjon av tekking bemerkes det krakkelering samt sprøtt takbelegg. Det er også synlig sprekkdannelser med tendens av sprø tekking
ved overganger. Det opplyses av eier at det ved mye vind fra spesiell retning sammen med nedbør kommer inn vann i himling over

kjøkken, noe som høyst sannsynelig har sammenheng med avdekte avvik på tekkingen. Det bemerkes også tegn til fuktgjennomtrenging i taktro i carport.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevhet i bjelkelag er i følge eier kjent og skal ha oppstått tidlig etter etablering av tilbygg grunnet sig i grunnen samt at søyler ikke er etablert på frostfri dybde. Det registreres flere søylepunkt under tilbygg som er satt inn for å støtte opp konstruksjonen.

Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist symptom på fukt/råteskader. Det registreres motfall fra gulv ved sluk mot inngang til kjøkken.

Våtrom - Underetasje(leilighet) - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er tydelige tegn på tiltak i form av elastiske fuger i våtsone. Årsaken til dette er ikke kjent og med bakgrunn i dette samt overnevnte forhold kan skjulte avvik i lukket konstruksjon ikke utelukkes. Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i alder og tilstand på fuktsikringen.

TG2:
Utvendig - Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er påvist andre avvik:
Det regnet ikke på befaringsdagen og lekkasjer er ikke besiktiget av takstmann. Eier opplyser om lekkasje fra takrenne i hjørne ved overgang til nabo. Det synlige tegn på lekkasjer i form av slitasje og fukt i tilstøtende trekonstruksjon.

Utvendig - Veggkonstruksjon
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det bemerkes stedvis høy slitasje i form av oppsprekking i treverk, malingslitasje og utstående spiker. Musetetting med museklosser er stedvis manglende. Det registreres ingen musetetting bak kledning tilhørende tilbygg.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er vesentlige tegn til forhøyet fukt i sperrer og taktro ved pipe og gjennomføring for lufting over tak. Det bemerkes også indikasjoner på fukt i forbindelse med lekkasje over kjøkken. Det må utover dette bemerkes at øvrig tak og gulv på kaldloft ikke er inspisert grunnet mye innbo og manglende adkomst.

Utvendig - Vinduer
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Utvendig - Dører
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdør på kjøkken har treg låsekasse. Balkongdør på stue er preget av svelleskader i nedre del av panel, samt høy slitasje grunnet fuktpåkjenning.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er avvik:
Rekkverkshøyde på veranda er iht. krav på oppføringstidspunkt, men tilfredstiller ikke dagens
høydekrav. Det registreres samtidig åpninger i rekkverk som overstiger 10 cm. Ved visuell inspeksjon av utvendig veranda og terrasser bemerkes det generell høy slitasje med vedlikeholdsbehov.

Innvendig - Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gulvflater i mellomgang utenfor bod er preget av høy slitasje. Det bemerkes også stedvis bom under gulvfliser samt løse fliser.

Innvendig - Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er avvik:
Radonmåling er et krav og skal utføres i de tilfeller det drives utleievirksomhet. I følge eier skal radonmåling være utført uten funn av farlige verdier. Rapport er ikke fremvist.

Innvendig - Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er avvik:
Det bemerkes bom i flere gulvflis samt stedvis løse og sprukkede fliser. Det bemerkes også løse veggfliser over kjøkkenbenk. Årsak er ukjent men kan knyttes til saltutslag og/eller fuktgjennomtrenging i grunnmur. I luke for stoppekran bemerkes det saltutslag samt malingsflassing på murvegg.

Innvendig - Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til vaskerom lar seg ikke fullstendig åpne da den stopper i flisgulvet. Årsak knyttes til retningsavvik i etasjeskiller.

Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er uegnede materialer i våtsoner som ikke tåler vann. Løsningen er relativt vanlig på eldre våtrom men oppfyller ikke kravet til tettesjikt på vegger i fuktutsatte områder.

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

Det er avvik:
Ved synlig inspeksjon kan membran og slukmansjett ikke bekreftes å være etablert.

Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig avtrekk.

Våtrom - Underetasje(leilighet) - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er åpne hull fra tidligere innredning på vegger samt utvaskede fuger innenfor dusjvegger i våtsone.

Våtrom - Underetasje(leilighet) - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom - Underetasje(leilighet) - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks.
spalte/ventil ved dør.

Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er avvik:
Det er påvist utette skruehull etter gammel innredning på vegg i våtsone.

Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til
sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom - Hovedetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje rundt sluket. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Våtrom - Hovedetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er avvik:
Rommet er ikke vurdert som tilstrekkelig ventilert da det kun er naturlig ventilasjon via ventil i pipe.

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

Kjøkken - Hovedetasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Kjøkken - Underetasje(leilighet) > Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Benkeplate er noe preget av svelleskader. Ingen nevneverdige avvik utover dette.

Spesialrom - Underetasje(leilighet) - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner - Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Det er avvik:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre avløps installasjoner, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for avløpsrør av støpejern og plast.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Det er avvik:
Berederen er plassert i rom uten sluk eller sikker avrenning. Overtrykksventil er koblet til avløpsrør. Varmtvannsbereder er over 20 år gammel og utskifting kan med fordel utføres.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Elektrisk anlegg bestående av åpent anlegg fra varierende årstall. Sikringsskap med skrusikringer er plassert i bod.

Tomteforhold - Drenering
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. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Det bemerkes saltutslag og tegn på fuktgjennomtrenging i grunnmur i kjeller.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

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

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du

oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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: 02.10.24
- Tilstandsrapport
Datert: 03.10.24
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggetegninger
- Situasjonskart

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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










Keys
1
2
3
4
5































Olav Magnussons veg 57

Hovedetasje



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

HalseTakst

Olav Magnussons veg 57

Kjeller



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

HalseTakst

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

OLAV MAGNUSSONS VEG 57

Nabolaget Hundhammeren sør - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Saksvikkorsen Linje 79	3 min 0.2 km
Vikhammer stasjon Linje R60, R70, R71	6 min 2.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 11.3 km
Trondheim Værnes	21 min

SKOLER

Saksvik skole (1-7 kl.) 285 elever, 16 klasser	11 min 0.8 km
Vikhammer skole (1-10 kl.) 334 elever, 22 klasser	5 min 2.7 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 22 klasser	5 min 2.6 km
Malvik videregående skole 400 elever	5 min 2.4 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	10 min 8.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

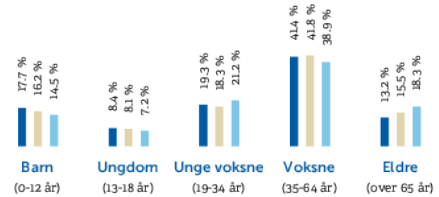
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hundhammeren sør	1 187	472
Malvik	6 304	2 586
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Saksvik barnehage (1-5 år) 99 barn	8 min 0.5 km
Sjølyst Fus barnehage (1-5 år) 61 barn	13 min 0.9 km
Humlehaugen Doremi barnehage (0-5 ... 90 barn	6 min 3.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Hundhamaren Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	15 min 1.1 km
Rema 1000 Vikhammer	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

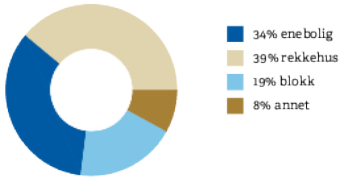
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

SPORT

Saksvik skole Ballspill, fotball	10 min 0.7 km
Væretrøa kunstgressbane 5èr Fotball	13 min 1 km
Sport og Trim	24 min
Fitnesspoint Malvik	6 min

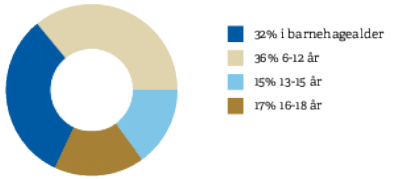
BOLIGMASSE



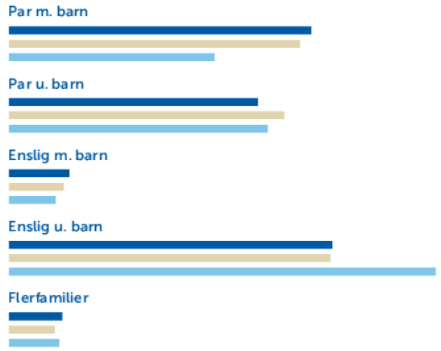
VARER/TJENESTER

Sirkus Shopping	9 min
Apotek 1 Malvik	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

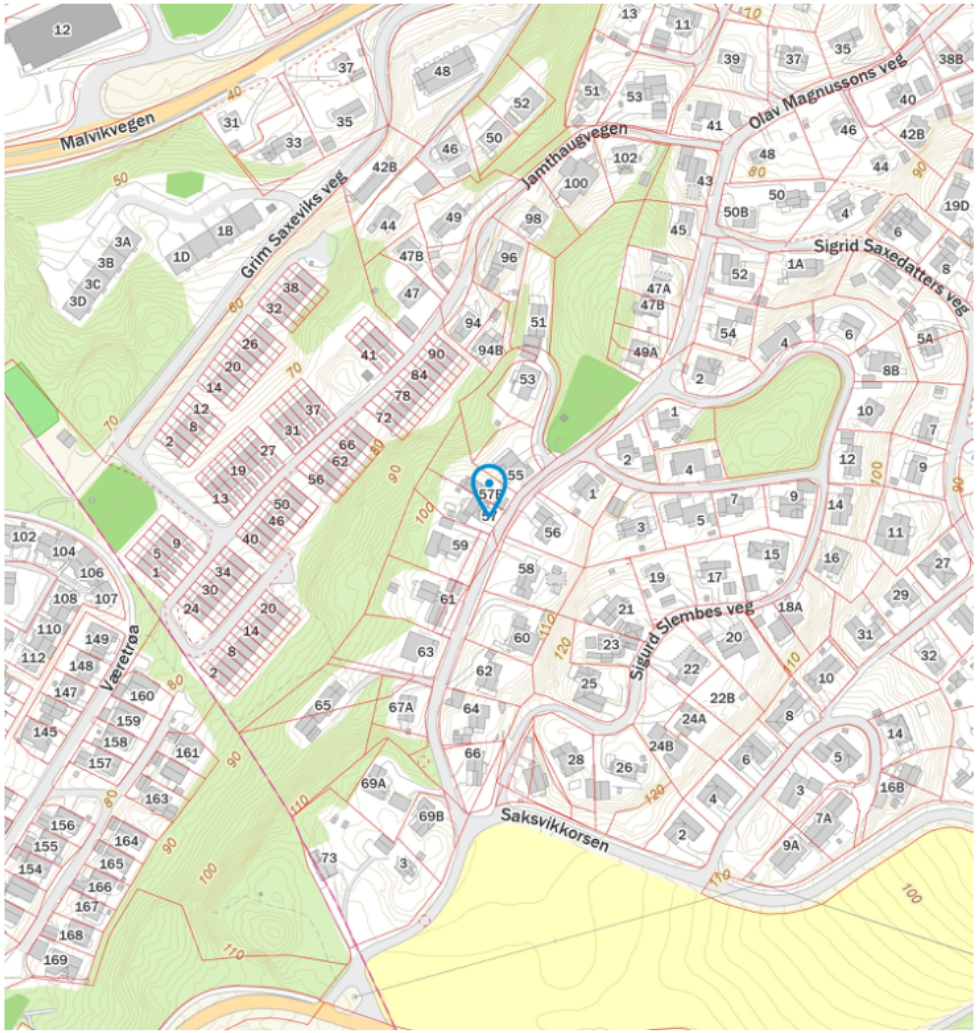


SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





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 2024

bankID SIGNERT: 02.10.2024
Dekkerhus, Ernst Christian Berg

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Olav Magnussons veg 57,
7562 SAKSVIK

- Utfylt av: Ernst Berg Dekkerhus
- Utfylt dato: 02.10.2024 kl. 19:50
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2013

Fremtind

Utført arbeid

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

Ja (1 av 2): Legging av varmekabel (thermofloor)

Faglært arbeid utført av Kvål El-Installasjon. Arbeidet ble ferdigstilt i 2002.

Ja (2 av 2): Nytt bad
Strie og maling
rivning og meisling
Modulskap, Benkeskap, skuffseksjon

Faglært arbeid utført av Setsaas Rørteknikk. Arbeidet ble ferdigstilt i 2001.

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

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 4): Omgjøring av 2 døråpninger
Tilbygg:
vegger
gulv
hems
himling kjøkken

Faglært arbeid utført av Byggmester M.Olsø. Arbeidet ble ferdigstilt i 1998.

Ja (2 av 4): Sanitæranlegg Tilbygg

Faglært arbeid utført av Rørleggermester Sandmark VVS. Arbeidet ble ferdigstilt i 1998.

Ja (3 av 4): Totalarbeid tilbygg
Snekker og tømrerarbeid
Pilarer til frostfritt underlag
Innvendige dører
Himling, Sponplater og gipsplater

Faglært arbeid utført av Byggmester M.Olsø. Arbeidet ble ferdigstilt i 1998.

Ja (4 av 4): Malerarbeid i sokkel

Faglært arbeid utført av Kjølsaas og Berg AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2000.

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

Nei

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

Ja: El installasjon nybygg
Utvendig
Vlndfang
Vaskerom
Kjøkken

Faglært arbeid utført av El. Installatør Egil Rød A/S. Arbeidet ble ferdigstilt i 1998.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja: Installasjon av Elbil lader

Faglært arbeid utført av NTE. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

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

Ja (1 av 2): Graving Kloakk

Faglært arbeid utført av Pedersen Peder a.j. Pedersen og SØnn. Arbeidet ble ferdigstilt i 1998.

Ja (2 av 2): Høytrykkspyling Kloakk

Faglært arbeid utført av Setsaas. Arbeidet ble ferdigstilt i 1998.

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

Ja (1 av 6): Innredningsarbeid sokkel

Faglært arbeid utført av Tømrer Ivar Raustad. Arbeidet ble ferdigstilt i 2000.

Ja (2 av 6): Fjerning av fjell i kjellerrom, innfylling med pukk, planering for gulvstøp

Faglært arbeid utført av Odd Kolstad AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2000.

Ja (3 av 6): El installasjoner i sokkel

Faglært arbeid utført av ABB Installasjon. Arbeidet ble ferdigstilt i 1999.

Ja (4 av 6): Montering av Elflex varmefolie vaskerom og kjøkken

Faglært arbeid utført av Randsborg AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 1998.

Ja (5 av 6): Tilbygg av stue

Faglært arbeid utført av Byggmester M.Olsø. Arbeidet ble ferdigstilt i 1998.

Ja (6 av 6): Sette opp Carport

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2009.

Vet du om det mangler godkjent byggesøknad for noen av arbeidene?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Ja: Det foreligger feil på fall mot sluk inne på vaskerom.

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

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

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Ja: Angivelig skal det være skeivheter i gulv på tilbygg mot gate

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Ja: Det er observert skadedyr som mus i boligen. Rentokill har tidligere konstantert lite til ingen skadedyr

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Ja

Oppfyller den kommunens krav til utleiedel?

Ja

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

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

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges ikke med boligselgerforsikring

Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring.

Tilstandsrapport

Enebolig
Olav Magnussons veg 57 , 7562 SAKSVIK
MALVIK kommune
gnr. 1, bnr. 191

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 03.10.2024 **Rapportdato:** 14.01.2025 **Oppdragsnr.:** 22258-1004 **Referansenummer:** ZM1915

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

HalseTakst AS

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

Halse Takst

Sertifisert takstmann med over 15 års erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Nikolai Halse

post@halsetakst.no

978 95 569

HalseTakst AS

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

Olav Magnussons veg 57 , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 191
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Beskrivelse av eiendommen

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer.
For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Yttertak i saltaksform utvendig tekket med pappshingel.
Takrenner og nedløp i plastbelagt stål og aluminium.
Yttervegger i bindigsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Yttervegger er kledd med stående trekledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Vinduer med karmer av tre og 2-lags glass.
Malt slett entredør med glassfelt og sikkerhetslås.
To-fløyet balkongdør på stue med karmer av tre og 2-lags glass. med utgang til nordvent veranda.
Balkongdør på kjøkken med karmer av tre og 2-lags glass. Entredør til leilighet i malt slett utførelse med glassfelt og sikkerhetslås.
Nord-øst vendt veranda med adkomst fra utvendig bakkeplan og stue. Veranda i trekonstruksjoner med bjelkelag etablert på søyler. Dekke av terrassebord og rekkverk i trekonstruksjoner.
Nord-øst vendt terrasse tilknyttet inngangsparti i underetasje og redskapsbod. Frittstående terrasse og utebod. Terrasser i trekonstruksjoner med dekke av terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Hovedetasje: Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Pipeløp i ukjent utførelse fra byggeår. Lukket ildsted på stue hovedetasje.
Underetasje: Flislagt gulv med varmekabler i enkelte rom. Oppforet tilfarergulv belagt med belegg i stue. Vegger og himling kledd med malt og ubehandlet trepanel.
Innerdører med dørblad av såkalt lettdør og heltre, samt enkelte dører med glassfelt.
Skyvedør mellom vaskerom og kjøkken i hovedetasje.

VÅTROM Gå til side

Bad hovedetasje:
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Vaskerom hovedetasje:
Vegger av trepanel. Åpen himling over tilstøtende vegger mot yttertak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Bad underetasje:
Veggene har fliser, sokkelflis og våtromsstrie.
Malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i hovedetasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Frittstående hvitevarer og vegghengt ventilator.
Kjøkkenet i sokkeletasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flis på vegg over benkeplate. Frittstående hvitevarer og vegghengt avtrekksvifte.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Gulvet er flislagt. Vegger og himling av trepanel.
Gulvmontert toalett. Vegghengt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.
Felles varmtvannsbereder på ca 200 liter plassert i bod i leilighet.
Elektrisk anlegg bestående av åpent anlegg fra varierende årstall. Sikringsskap med skrusikringer er plassert i bod.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bolig er etablert på ukjent byggegrunn.
Dreneringen er i følge eier fra 1970.
Grunnmur av betong og lettklinker. Ukjent fundament.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av ukjent utførelse. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

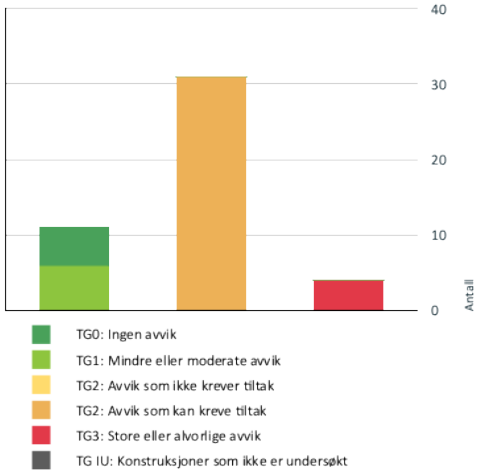
Det fremkommer av kommunepakke og eier dokumentasjon for det enkelte tiltak på bolig ned unntak av påbygg stue (balkong omgjort til stue). Det er noe usikkerhet med datering og hvilket tiltak noe av dokumentasjonen tilhører. Dagens planløsning er kontrollert opp mot fremlagt grunnlag. Følgende avvik/ endringer er funnet: 3 soverom omgjort til 2 soverom omdisponering av balkong tilknyttet stue, til utvidelse av stue. Endringene vedrørende omgjøring av soverom er ikke ansett som søknadspliktige endringer, utvidelse av stue er søknadspliktig tiltak. Da dette ikke fremkommer tydelig i fremlagt dokumentasjon anbefales ytterligere undersøkelser.

Olav Magnussons veg 57 , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 191
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

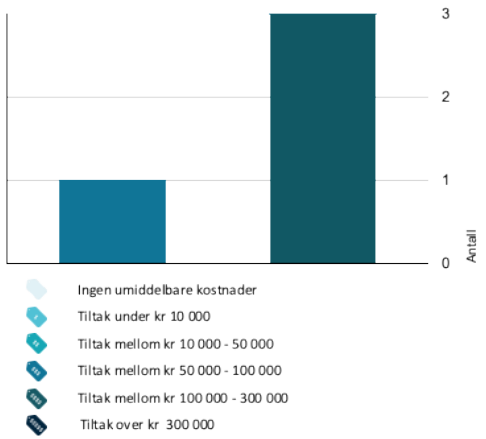
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Ved inspeksjon av tekking bemerkes det krakkelering samt sprøtt takbelegg. Det er også synlig sprekkdannelser med tendens av sprø tekking ved overganger. Det opplyses av eier at det ved mye vind fra spesiell retning sammen med nedbør kommer inn vann i himling over kjøkken, noe som høyst sannsynelig har sammenheng med avdekte avvik på tekkingen. Det bemerkes også tegn til fuktgjennomtrenging i taktro i carport.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Skjevhet i bjelkelag er i følge eier kjent og skal ha oppstått tidlig etter etablering av tilbygg grunnet sig i grunnen samt at søyler ikke er etablert på frostfri dybde. Det registreres flere søylepunkt under tilbygg som er satt inn for å støtte opp konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Det registreres motfall fra gulv ved sluk mot inngang til kjøkken.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Underetasje (leilighet) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er påvist tegn på utetthet er på våtrommet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er tydelige tegn på tiltak i form av elastiske fuger i våtsone. Årsaken til dette er ikke kjent og med bakgrunn i dette samt overnevnte forhold kan skjulte avvik i lukket konstruksjon ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i alder og tilstand på fuktsikringen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er påvist andre avvik:

Det regnet ikke på befaringsdagen og lekkasjer er ikke besitiget av takstmann. Eier opplyser om lekkasje fra takrenne i hjørne ved overgang til nabo. Det synlige tegn på lekkasjer i form av slitasje og fukt i tilstøtende trekonstruksjon.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det bemerkes stedvis høy slitasje i form av oppsprekking i treverk, malingslitajse og utstående spiker. Musetetting med museklosser er stedvis manglende. Det registreres ingen musetetting bak kledning tilhørende tilbygg.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er vesentlige tegn til forhøyet fukt i sperrer og taktro ved pipe og gjennomføring for lufting over tak.
Det bemerkes også indikasjoner på fukt i forbindelse med lekkasje over kjøkken. Det må utover dette bemerkes at øvrig tak og gulv på kaldloft ikke er inspisert grunnet mye innbo og manglende adkomst.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør på kjøkken har treg låsekasse. Balkongdør på stue er preget av svelleskader i nedre del av panel, samt høy slitasje grunnet fuktpåkjenning.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

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

Rekkverkshøyde på veranda er iht. krav på oppføringstidspunkt, men tilfredstiller ikke dagens høydekrav. Det registreres samtidig åpninger i rekkverk som overstiger 10 cm. Ved visuell inspeksjon av utvendig veranda og terrasser bemerkes det generell høy slitasje med vedlikeholdsbehov.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulvflater i mellomgang utenfor bod er preget av høy slitasje. Det bemerkes også stedvis bom under gulvfliser samt løse fliser.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Radonmåling er et krav og skal utføres i de tilfeller det drives utleievirksomhet. I følge eier skal radonmåling være utført uten funn av farlige verdier. Rapport er ikke fremvist.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er avvik:

Det bemerkes bom i flere gulvflis samt stedvis løse og sprukkede fliser. Det bemerkes også løse veggfliser over kjøkkenbenk. Årsak er ukjent men kan knyttes til saltutslag og/eller fuktgjennomtrenging i grunnmur. I luke for stoppekran bemerkes det saltutslag samt malingsflassing på murvegg.

Olav Magnussons veg 57 , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 191
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Dør til vaskerom lar seg ikke fullstendig åpne da den stopper i flisgulvet. Årsak knyttes til retningsavvik i etasjeskiller.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er uegnede materialer i våtsoner som ikke tåler vann. Løsningen er relativt vanlig på eldre våtrom men oppfyller ikke kravet til tettesjikt på vegger i fuktutsatte områder.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Ved synlig inspeksjon kan membran og slukmansjett ikke bekreftes å være etablert.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Våtrom > Underetasje(leilighet) > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er åpne hull fra tidligere innredning på vegger samt utvaskede fuger innenfor dusjvegger i våtsone.

Våtrom > Underetasje(leilighet) > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Våtrom > Underetasje(leilighet) > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Det er påvist utette skruehull etter gammel innredning på vegg i våtsone.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje rundt sluket. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Rommet er ikke vurdert som tilstrekkelig ventilert da det kun er naturlig ventilasjon via ventil i pipe.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Underetasje(leilighet) > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Benkeplate er noe preget av svelleskader. Ingen nevneverdige avvik utover dette.

Spesialrom > Underetasje(leilighet) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre avløps installasjoner, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for avløpsrør av støpejern og plast.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er avvik:

Berederen er plassert i rom uten sluk eller sikker avrenning. Overtrykksventil er koblet til avløpsrør. Varmtvannsbereder er over 20 år gammel og utskifting kan med fordel utføres.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg bestående av åpent anlegg fra varierende årstall. Sikringsskap med skrusikringer er plassert i bod.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

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.
Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det bemerkes saltutslag og tegn på fuktgjennomtrenging i grunnmur i kjeller.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bolig er stort sett fra etalbering- og tilbyggingsår og enkelte bygningsdeler bærer preg av høy alder og manglende oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	Tilbygg med kjøkken, vaskerom og gang.
1998	Tilbygg	Tilbygg med vindfang.
1998	Påbygg	Omgjøring av balkong til del av stue.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak i saltaksform utvendig tekket med pappshingel.

Årstall: 1998 **Kilde:** Faktura e.l

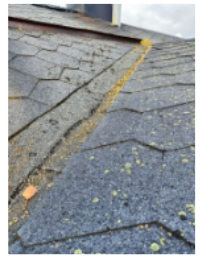
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Ved inspeksjon av tekking bemerkes det krakkelering samt sprøtt takbelegg. Det er også synlig sprekkdannelser med tendens av sprø tekking ved overganger. Det opplyses av eier at det ved mye vind fra spesiell retning sammen med nedbør kommer inn vann i himling over kjøkken, noe som høyst sannsynlig har sammenheng med avdekte avvik på tekkingen. Det bemerkes også tegn til fuktgjennomtrenging i taktro i carport.

Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Det bemerkes fuktroser i himlingspanel på kjøkken samt drager. Konstruksjonen kan ikke utelukkes å være konstruert med dampsperre bak panelet, som kan føre til at fukt kan transporteres bort fra opprinnelsespunkt. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelsesmetoder og omfanget er derfor ukjent. Det er utført fuktindikasjon og piggmåling med egnet instrument uten tegn til forhøyede verdier. Skjulte feil og avvik kan ikke utelukkes og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål og aluminium.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er påvist andre avvik:

Det regnet ikke på befaringsdagen og lekkasjer er ikke besitiget av takstmann. Eier opplyser om lekkasje fra takrenne i hjørne ved overgang til nabo. Det synlige tegn på lekkasjer i form av slitasje og fukt i tilstøtende trekonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindigsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Yttervegger er kledd med stående trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det bemerkes stedvis høy slitasje i form av oppsprekking i treverk, malingslitajse og utstående spiker. Musetetting med museklosser er stedvis manglende. Det registreres ingen musetetting bak kledning tilhørende tilbygg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Musetetting anbefales kontrollert rundt hele boligen, og etablert hvor det mangler eller er mangelfull utførelse. Kledningen har behov for betydelig vedlikeholdsarbeider og flere bord må påregnes skiftet.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kaldloftkonstruksjon er kun delvis inspisert grunnet mye innbo og manglende adkomst på store deler av loftet. Det anbefales at kaldloft ryddes for innbo slik at fagmessig inspeksjon kan utføres.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er vesentlige tegn til forhøyet fukt i sperrer og taktro ved pipe og gjennomføring for lufting over tak. Det bemerkes også indikasjoner på fukt i forbindelse med lekkasje over kjøkken. Det må utover dette bemerkes at øvrig tak og gulv på kaldloft ikke er inspisert grunnet mye innbo og manglende adkomst.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kaldloft anbefales ryddet for innbo slik at en inspeksjon forsvarlig kan gjennomføres. Fuktkforhold ses i sammenheng med utett tekking. Frem til ny tekking er etablert er det anbefalt at konstruksjonen kontrolleres jevnlig for negativ utvikling. Tiltak rundt gjennomføring for lufting over tak kan ikke utelukkes da kondens kan være en påvirkende årsak.



TG 2 Vinduer

Vinduer med karmer av tre og 2-lags glass. Vinduer fra varierende årstall. Datostempling i karm viser 1985 og 2021. Vinduer ellers er vurdert å være fra byggeår ca. 1970 og tilbyggingsår ca. 1985.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Malt slett entredør med glassfelt og sikkerhetslås. To-fløyet balkongdør på stue med karmer av tre og 2-lags glass. med utgang til nordvent veranda. Balkongdør på kjøkken med karmer av tre og 2-lags glass. Entredør til leilighet i malt slett utførelse med glassfelt og sikkerhetslås.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør på kjøkken har treg låsekasse. Balkongdør på stue er preget av svelleskader i nedre del av panel, samt høy slitasje grunnet fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Låsekasse tilhørende balkongdør på kjøkken kan med fordel smøres for bedre gange. Ellers må det påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nord-øst vendt veranda med adkomst fra utvendig bakkeplan og stue. Veranda i trekonstruksjoner med bjelkelag etablert på søyler. Dekke av terrassebord og rekkverk i trekonstruksjoner. Rekkverkshøyde er målt til 88 cm.
Nord-øst vendt terrasse tilknyttet inngangsparti i underetasje og redskapsbod. Frittstående terrasse og utebod. Terrasser i trekonstruksjoner med dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Rekkverkshøyde på veranda er iht. krav på oppføringstidspunkt, men tilfredstiller ikke dagens høydekrav. Det registreres samtidig åpninger i rekkverk som overstiger 10 cm. Ved visuell inspeksjon av utvendig veranda og terrasser bemerkes det generell høy slitasje med vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Generell slitasje påvirker ikke dagens bruk i nevneverdig grad, men vedlikeholdstiltak på påregnes. Utskifting av enkelte bord og/eller tilhørende konstruksjon kan ikke utelukkes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

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

Gulvflater i mellomgang utenfor bod er preget av høy slitasje. Det bemerkes også stedvis bom under gulvfliser samt løse fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstanden påvirker ikke dagens bruk i nevneverdig grad, men forhold kan med fordel utbedres og løse fliser bør utbedres.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Olav Magnussons veg 57 , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 191
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Tilstandsrapport

Det er utført måling med egnet instrument. Kryssmåling er utført på tilfeldig sted i kjøkken hovedetasje og stue i kjelleretasje. Totalt avvik er målt til 36 mm og 7 mm på kjøkken hovedetasje og 13 mm og 14 mm på stue i kjelleretasje.

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

Skjevhet i bjelkelag er i følge eier kjent og skal ha oppstått tidlig etter etablering av tilbygg grunnet sig i grunnen samt at søyler ikke er etablert på frostfri dybde. Det registreres flere søylepunkt under tilbygg som er satt inn for å støtte opp konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnad vil variere i stor grad avhengig av nødvendig og ønsket metode. Valgt kostnadsestimat inkluderer oppretting av eksisterende konstruksjon og inkluderer ikke arbeid i grunnen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt rapport for radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er avvik:

Radonmåling er et krav og skal utføres i de tilfeller det drives utleievirksomhet. I følge eier skal radonmåling være utført uten funn av farlige verdier. Rapport er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ny radonmåling bør gjennomføres dersom dokumentasjon for utført radonmåling ikke kan innhentes.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i ukjent utførelse fra byggeår. Lukket ildsted på stue hovedetasje. Det foreligger rapport fra lokalt brannvesen med åpne avvik. Denne legges til grunn da takstmann ikke har inngående kunnskap til enhver tid gjeldende lovverk, samt pipeløp av ukjent type.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Flislagt gulv med varmekabler i enkelte rom. Oppforet tilfarergulv belagt med belegg i stue. Vegger og himling kledd med malt og ubehandlet trepanel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Relativ fuktighet i konstruksjonen ble målt til 66%.

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

Det bemerkes bom i flere gulvflis samt stedvis løse og sprukkede fliser. Det bemerkes også løse veggfliser over kjøkkenbenk. Årsak er ukjent men kan knyttes til saltutslag og/eller fuktgjennomtrenging i grunnmur. I luke for stoppekran bemerkes det saltutslag samt malingsflassing på murvegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet knyttes til alder på drenering og utvendig fuktsikring. Tilstanden bør holdes under jevnlig kontroll for videre utvikling.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører med dørblad av såkalt lettdør og heltre, samt enkelte dører med glassfelt. Skyvedør mellom vaskerom og kjøkken.

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

Dør til vaskerom lar seg ikke fullstendig åpne da den stopper i flisgulvet. Årsak knyttes til retningsavvik i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdet påvirker ikke rommets bruk, men kan med fordel utbedres.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

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

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger av trepanel. Åpen himling over tilstøtende vegger.

Årstall: 1998 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er uegnede materialer i våtsoner som ikke tåler vann. Løsningen er relativt vanlig på eldre våtrom men oppfyller ikke kravet til tettesjikt på vegger i fuktutsatte områder.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Rommet fungerer med avviket, men bør benyttes med forsiktighet og vannsøl bør unngås.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 1998 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Det registreres motfall fra gulv ved sluk mot inngang til kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Våtrommet fungerer ikke med dette avviket da vannsøl og/eller lekkasjevann ikke vil renne til sluk, men heller renne ut i tilstøtende rom ogkan medføre vannskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Målt 14 mm motfall fra sluk til terskel ved kjøkken

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Ved synlig inspeksjon kan membran og slukmansjett ikke bekreftes å være etablert.

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

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Da rommet ikke har omsluttende vegger fra gulv til tak er rommet vurdert som naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Forholdet fører til forhøyet luftfuktighet i øvrige deler av boligen som kan påvirke innemiljø samt luftkvaliteten i boligen. Himling bør etableres, eller vegger bør føres til himling slik at retningsstyrt mekanisk ventilasjon kan etableres.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Relativ fuktighet i konstruksjonen ble målt til 41% ved 20 grader. Hulltaking er foretatt i bod.

Årstall: 1998 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE(LEILIGHET) > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 1997 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE(LEILIGHET) > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Årstall: 1997 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er åpne hull fra tidligere innredning på vegger samt utvaskede fuger innenfor dusjvegger i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Andre tiltak:

Avvik i våtsoner må utbedres da det er vesentlig fare for fuktskader i tilstøtende rom.

Olav Magnussons veg 57 , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 191
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Tilstandsrapport



UNDERETASJE(LEILIGHET) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8.

Årstall: 1997 **Kilde:** Faktura e.l

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

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

Selv om det er enkelte steder er påvist bom, sitter flisen ofte godt nok og tiltak vil ikke være nødvendig. Det er oppkant ved dør og samtidig som avgrenset sluk i dusjsone. Overflater er preget av utvaskede fuger og høy slitasje.

UNDERETASJE(LEILIGHET) > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1997 **Kilde:** Faktura e.l

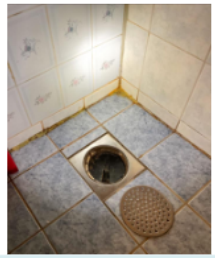
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid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

Det er tydelige tegn på tiltak i form av elastiske fuger i våtsone. Årsaken til dette er ikke kjent og med bakgrunn i dette samt overnevnte forhold kan skjulte avvik i lukket konstruksjon ikke utelukkes. Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i alder og tilstand på fuktsikringen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år og badets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting. Badet er i bruk på befaringstidspunkt. Dersom badet fortatt skal benyttes vil det som midlertidig tiltak anbefales å sette inn tett dusjkabinett med direkte avløp til sluk på badet. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran og bør derfor ses på som en midlertidig løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE(LEILIGHET) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 1997 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE(LEILIGHET) > BAD

TG 2 Ventilasjon

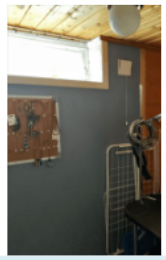
Det er naturlig ventilering.

Årstall: 1997 **Kilde:** Faktura e.l

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet ikke er tilfredsstillende ventilert grunnet manglende mekanisk avtrekk. Som konsekvens av dette vil forhøyede fuktverdier på rommet kunne oppstå. Etablering av mekanisk avtrekk og tilstrekkelig tilluft er anbefalt.



UNDERETASJE(LEILIGHET) > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Relativ fuktighet i konstruksjonen ble målt til 66% ved 15 grader.

Årstall: 1997 **Kilde:** Faktura e.l

HOVEDETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Faktura e.l

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2002 **Kilde:** Faktura e.l

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

Det er påvist utette skruehull etter gammel innredning på vegg i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hull er anbefalt tettet med sanitær silikon eller lignende, men metoden er ikke fullgod eller langsiktig løsning. Veggen bør på bakgrunn av dette ikke direkte belastes med vann da dette kan føre til lekkasjer.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2.

Årstall: 2002 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet, og tiltak for å forhindre avrenning til tilstøtende rom bør utføres. Våtrommet fungerer med disse avvikene men bør brukes med forsiktighet. Rommet må ikke benyttes uten tett dusjkabinett.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2002 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje rundt sluket. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det er på befaringstidspunkt etablert tett dusjkabinett på rommet. Det er ikke anbefalt å benytte bad uten tett dusjkabinett.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Rommet er naturlig ventilert via ventil i pipe.

Årstall: 2002 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet er ikke vurdert som tilstrekkelig ventilert da det kun er naturlig ventilasjon via ventil i pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet kan føre til forhøyet luftfuktighet i øvrige deler av boligen som kan påvirke innemiljø og luftkvaliteten i boligen. Retningsstyrt mekanisk avtrekk samt tilluft bør etableres.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Olav Magnussons veg 57 , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 191
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Relativ fuktighet i konstruksjonen ble målt til 34% ved 24 grader.

Årstall: 2002 **Kilde:** Faktura e.l

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flis på vegg over benkeplate. Frittstående hvitevarer og vegghengt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak
• Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte fungerer som forventet etter enkel funksjonstest.

UNDERETASJE(LEILIGHET) > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer. Vegghengt ventilator.

Årstall: 1998 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Benkeplate er noe preget av svelleskader. Ingen nevneverdige avvik utover dette.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet fungerer som tiltenkt med påviste avvik. Avviket kan alikevel med fordel utbedres.

UNDERETASJE(LEILIGHET) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte fungerer som forventet etter enkel funksjonstest.

SPESIALROM

UNDERETASJE(LEILIGHET) > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvet er flislagt. Vegger og himling av trepanel. Gulvmontert toalett. Vegghengt servant.

Årstall: 1998 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men mekanisk avtrekk kan med fordel etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber.

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

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

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

Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre avløps installasjoner, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for avløpsrør av støpejern og plast.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Ventilasjon er vurdert som tilstrekkelig ift. krav på oppføringstidspunkt. Det bemerkes at boligens ventilasjon fraviker fra dagens krav.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Felles varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i bod i leilighet.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er avvik:

Berederen er plassert i rom uten sluk eller sikker avrenning. Overtrykksventil er koblet til avløpsrør. Varmtvannsbereder er over 20 år gammel og utskifting kan med fordel utføres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales etablering av lekkasjesikring rundt bereder. Ved lekkasje på bereder vil dette kunne forårsake vannskader i underliggende og tilstøtende konstruksjon.

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.

Elektrisk anlegg bestående av åpent anlegg fra varierende årstall. Sikringsskap med skrusikringer er plassert i bod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1970

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er påvist mangelfull samsvarserklæring i tilknytning til deler av det elektriske anlegget. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for arbeid i sikringsskap og flytting av dette ig etablering av el-bil lader samt annet diverse arbeider på elektrisk anlegg. Det er fremlagt samsvarserklæring for ny installasjon og varmekabel i sokkeletasje samt varmekabel på bad.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da boligen ikke er kontrollert på en stund anbefales det på generelt grunnlag at det eletriske anlegget sjekkes av el-fagmann.

Generell kommentar

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

TG 0 Branntekniske forhold

Olav Magnussons veg 57 , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 191
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Tilstandsrapport

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

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

Godkjent brannvarsler og brannvarsler er registrert.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bolig er etablert på ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er i følge eier fra 1970.

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.
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det bemerkes saltutslag og tegn på fuktgjennomtrenging i grunnmur i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og lettklinker. Ukjent fundament.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forholdet bør holdes under jevnlig kontroll for negativ utvikling.

TG 0 Terrengforhold

Det regnet ikke på befaringsdagen, men oppsamling av større vannmengder på eiendommen er ikke opplyst som et problem og er vurdert som liten.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av ukjent utførelse. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Avløpsledning og er fra 1998 og vannledning er fra 1970.

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

Utvendig vannrør er fra etableringsår hvor tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

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

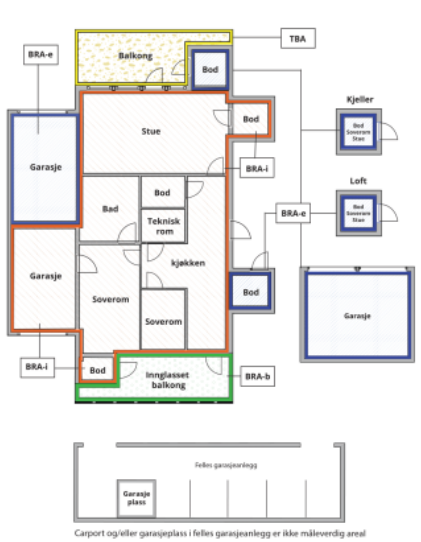
Hva er måleverdig areal?

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.

Olav Magnussons veg 57 , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 191
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedetasje	119	7		126	44
Underetasje (leilighet)	74	3		77	41
SUM	**193**	**10**			**85**
SUM BRA	**203**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Bad , Vaskerom , Stue , Kjøkken , Gang , Entré , Soverom	Bod	
Underetasje(leilighet)	Bad , Entré , Kjøkken , Soverom , Stue , Toalettrom	Redskapsbod	

Kommentar

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i underetasje er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av veggtykkelser, utforede vegger, innredning av rom og manglende mulighet for gjennomgående mål. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det fremkommer av kommunepakke og eier dokumentasjon for det enkelte tiltak på bolig ned unntak av påbygg stue(balkong omgjort til stue). Det er noe usikkerhet med datering og hvilket tiltak noe av dokumentasjonen tilhører. Dagens planløsning er kontrollert opp mot fremlagt grunnlag. Følgende avvik/ endringer er funnet: 3 soverom omgjort til 2 soverom omdisponering av balkong tilknyttet stue, til utvidelse av stue. Endringene vedrørende omgjøring av soverom er ikke ansett som søknadspliktige endringer, utvidelse av stue er søknadspliktig tiltak. Da dette ikke fremkommer tydelig i fremlagt dokumentasjon anbefales ytterligere undersøkelser.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedrørende brannskiller og det hefter usikkerhet ved om brannskiller er korrekt

utført i henhold til byggteknisk forskrift. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	190	3

Kommentar

Enebolig

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2024	Nikolai Halse	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5031 MALVIK	1	191		0	770.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olav Magnussons veg 57

Hjemmelshaver

Dekkerhus Ernst Christian Berg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Saksvik i Malvik kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt med gruslagt gårdsplass, opparbeidet med biloppstillingsplass carport, plenarealer, beplantning og veranda og terrasser.

Olav Magnussons veg 57 , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 191
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.09.2024		Innhentet		Nei
Plantegninger	26.09.2024		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.10.2024	Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.10.2024		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	30.08.2006	Gjelder oppføring av carport	Fremvist		Nei
Tegninger		Plan og fasader	Fremvist		Nei
Ferdigattest	02.02.1970	Ferdigattest gjelder nybygg av enebolig	Fremvist		Nei
Rapport fra feier	28.06.2022	Siste tilsyn utført 28.06.2022	Gjennomgått		Nei
Igangsettingstillatelse	30.08.2000	Gjelder endring av bestående sokkeletasje til egen leilighet	Fremvist		Nei
Igangsettingstillatelse	11.11.1997	Gjelder oppføring av tilbygg(kjøkken, vaskerom, gang)	Ingen		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.
Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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

Olav Magnussons veg 57 , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 191
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

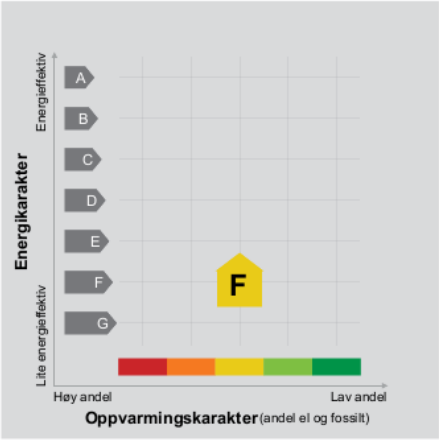
Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

ENERGIATTEST

Adresse	Olav Magnussons veg 57
Postnummer	7562
Sted	SAKSVIK
Kommunenavn	Malvik
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	191
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184714035
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-35504
Dato	07.10.2024



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.energimerking.no.

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)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Spar strøm på kjøkkenet
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere urbryter på motorvarmer

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	203
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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.energimerking.no.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: 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 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

MALVIK KOMMUNE

Teknisk etat

Vår saksbehandler
Jann Fossum 73 97 20 83

Vår referanse
00/01526-066/REG 73

Planbestemmelser

REG. 73 - REGULERINGSPLAN FOR ØVRE HUNDHAMAREN

Dato for siste revisjon:	30.09.2002
Dato for kommunestyrets vedtak:	27.05.2002
Dato for stadfestelse av Fylkesmannen:	19.09.2003

I. Innledning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankart er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder
- Fellesområder

II. Arealbruk

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger og boliger i kombinasjon med forretning. I områdene B1-B20 kan det oppføres boligbebyggelse m/tilhørende anlegg. I område F/K1 kan det oppføres kombinasjonsbebyggelse bestående av forretning/kontor/boliger.
I område O1 skal det føres opp bygninger tilknyttet skole, barnehage og lignende

2. TRAFIKKOMRÅDER

2.1 I trafikkområdene skal det anlegges:

- kjøreveger u/fortau inkl. arealer som er nødvendig for vegen
- kjøreveger m/fortau inkl. arealer som er nødvendig for vegen
- kjørbare gangveger
- gang- og sykkelveger

3. FRIOMRÅDER

3.1 Friområde F1 skal benyttes som park/parkskog. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og inngå i en parkmessig behandling.

4. SPESIALOMRÅDER

4.1 I disse områder skal det oppføres bygninger for kommunaltekniske anlegg, for eksempel trafo, pumpestasjoner m.v. Bygningsmyndighetene kan kreve at disse anlegg skal tilpasses omgivelsene m.h.t utførelse, materialvalg m.v.

4.2 Kulturminne innenfor bevaringsområdet er fredet etter kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone på et 5,0 m bredt belte fra kulturminnets ytterkant.

Innen bevaringsområdet må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen området må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturmyndighetene (fylkeskommunen).

III Andre forhold i reguleringsplanen

5. UTFORMING AV TRAFIKKOMRÅDENE

5.1 Før bygging/rehabilitering av veger, skal det foreligge detaljplaner for horisontal- og vertikalkurvatur for vegen. Planene skal vise skjæringer og fyllinger. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Der det skal benyttes forstøtningsmurer skal disse tilpasses omgivelsene m.h.t utforming og materialvalg. Generelt skal skjæringer og fyllinger gis en parkmessig behandling.

5.2 Planutvalget skal ved godkjennelse av tomtedelingsplanene/bebyggelsesplanene for utbyggingsområdene ta standpunkt til avkjørslene.

5.3 Trafikkområdene skal opparbeides i.h.t de normalprofiler som er vist på plantegningen. Avvik fra profilene skal fortrinnsvis behandles som planendring.

5.3 Kjørbar gangveg KGV1 – KGV6 kan nyttes som adkomst til de boliger som i dag har adkomst fra disse. Nye avkjørsler skal behandles.

6. BEBYGGELSENS KARAKTER OG UTFORMING (område B1 – B20, F/K1 OG O1)

6.1 Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje innredes i samsvar med gjeldende bestemmelser. Byggehøyden settes til 6,5 m (gesimshøyde)

6.2 Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, skal det utarbeides bebyggelsesplaner for de respektive delområder,(jfr. pbl. § 28-2) eller deler av områdene som er nødvendig for helheten. I tilknytning til utarbeidelsen av slike planer, skal disse

Postadresse Malvik kommune Rådhuset 7550 HOMMELVIK
Telefon 73972000
Telefaks 73971460 73971216 (teknisk) 73971648 (undervisning)
Postgiro: 0804.5923305 **Postgiro skatt:** 0804.1216639
Bankgiro: 4218.07.50309 **Bankgiro skatt:** 4218.07.60800

forelegges for arkeologisk myndighet til uttalese før de kan vedtas. Planen skal vise nye bygninger tilpassing til eksisterende bebyggelse. For øvrig skal planen vise:

- bygningers plassering, etasjetall
- nødvendig interne gangveger
- fellesarealer, lekeplasser
- eiendommenes avkjørsel
- i tillegg til garasjeplass skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn eller i fellesanlegg. I tillegg skal det avsette en biloppstillingsplass for bileilighet eller lignende

For å bevare områdets bygningsstruktur, kan det ikke etableres tomter som er mindre enn 650m2.

I tillegg til tradisjonell plantegninger, kan disse forlanges supplert med aksonometrisk skisse og planer for behandling av vegetasjon, trær. m.v.

For O1 og F/K1 skal parkeringsbehovet vurderes ut i fra behovet for virksomheten og fastsettes av bygningsmyndighetene i hvert tilfelle.

6.3 Garasjer kan oppføres både frittliggende og som tilbygg til bebyggelsen og i inntil en etasje. Loft kan kun benyttes som lagringsplass. Garasjen skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Planutvalget kan forlange samme dokumentasjon for oppføring av garasje som for den øvrige bebyggelsen.

6.4 Bygningsmyndighetene kan i samråd med vedkommende vegmyndighet tillate at garasje oppføres nærmere veg enn fastsatt i planen. Garasjen kan dog ikke plasseres nærmere formålsgrensen enn 2,0m når denne ligger parallelt med vegen og har adkomst fra tomta. Der garasje har direkte adkomst til gata, skal det være minst en biloppstillingsplass mellom vegkant og garasjeport, eller minst 5,0m.

6.5 Grad av tomteutnyttelse for de respektive områdene er påført plankartet. Denne er angitt i bebygd areal (BYA) og utgjør det areal som bygningene opptar av tomta.

6.6 Opparbeidelse og bruk av fellesområder:

6.6.1 Adkomst til felles avkjørsler er vist på plankartet og er felles for:
FA1 er felles for: gnr.2 bnr. 278,143,125,162,158,155 og 237.
FA2 er felles for: gnr.2 bnr. 110,119,120 og 122
FA3 er felles for: gnr.1 bnr 157 og 158.
FA4 er felles for: gnr.2 bnr. 402,404 og 405
FA5 er felles for: gnr.1 bnr. 222,91,240 og 120
gnr.2 bnr. 84,127,518,261 og 145
FA6 er felles for: gnr.1, bnr. 119,120 og 122
FA7 er felles for: gnr.1, bnr. 426 og gnr. 2 bnr. 157
FA8 er felles for: gnr.1, bnr. 224,113,261,196,242 og /1/15
FA9 er felles for: gnr.1, bnr. 1/11,1/22, og 110
FA10 er felles for: gnr.2 bnr 290,471,444,472,435 og 65.

6.6.2 Felles lekeområde FL1 og FL2 er felles for områdene B4, B5 og B6

Postadresse Malvik kommune Rådhuset 7550 HOMMELVIK
Telefon 73972000
Telefaks 73971460 73971216 (teknisk) 73971648 (undervisning)
Postgiro: 0804.5923305 **Postgiro skatt:** 0804.1216639
Bankgiro: 4218.07.50309 **Bankgiro skatt:** 4218.07.60800

6.6.3 Felles lekeområde FL3 er felles for den øvrige bebyggelsen

6.6.4 I tilknytning til utarbeidelse av delplaner, jfr. pkt 6.2, skal det avsettes tilstrekkelig med arealer til lek. Plassering og utforming skal vises i de respektive delplanene, og følgende generelle regler skal gjelde:
- det skal avsettes totalt 50m^2 pr. bolig til lekeområder i fellesanlegg som dekke behovet for lekeplass ved inngang og nærlekeplass. Lekeplassen ved inngang skal være minst 150m^2 og felles for maks 15 boliger. Videre skal det avsettes arealer til nærlekeplass som skal være minst 1500m^2 og felles for maks 50 boliger
- ingen nye tomter kan bebygges før lekeplassen de tilhører er opparbeidet i.h.t godkjente planer.

6.7 Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Behandling av terreng og ny og eksisterende vegetasjon skal inngå i delplanene, jfr. pkt. 6.2.

6.8 Innhegning skal godkjennes av bygningsmyndighetene. Gjerder skal så vidt mulig utføres ensartet i samme strøk

7. FELLESBESTEMMELSER

7.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for for det, tillates av bygningsmyndighetene innenfor rammen av bestemmelser i plan- og bygningsloven m/bestemmelser.

Postadresse Malvik kommune Rådhuset 7550 HOMMELVIK
Telefon 73972000
Telefaks 73971460 73971216 (teknisk) 73971648 (undervisning)
Postgiro: 0804.5923305 **Postgiro skatt:** 0804.1216639
Bankgiro: 4218.07.50309 **Bankgiro skatt:** 4218.07.60800

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Leif Aasen,

7562 Hundhamaren

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr. 2/2-1970

Arbeidssted	Gr.nr. ~~191~~ 1. br.nr. 191
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Lif Aasen, Hundhamaren
Byggemelder	Leif Aasen, Hundhamaren
Ansvarshavende	Byggm. Bjørn Gellein, Sandgt.2 Tr.heim

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Hommelvik den 3/2-1970

Ok

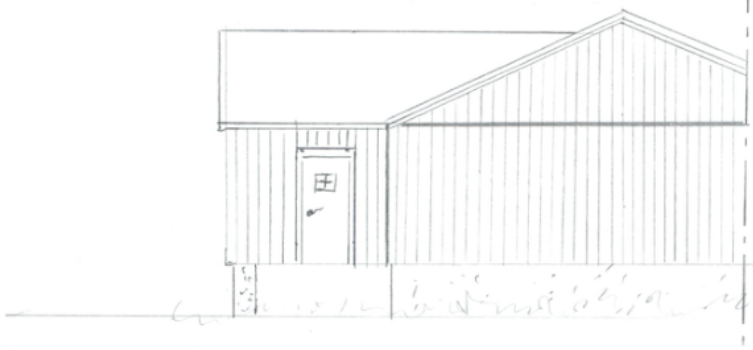
Olav Aursand
(bygn.kontroll)

Nr. 2253 Enerett Sem & Stenersen I Oslo 9-66.



ARKIV

Malvik kommune
Teknisk etat
Sak/Dok.nr. 97/3298 - 3
Saksbeh. SS
24 FEB. 1998
Ark.kode P GB - 1/191
Ark.kode S L42
Gradering



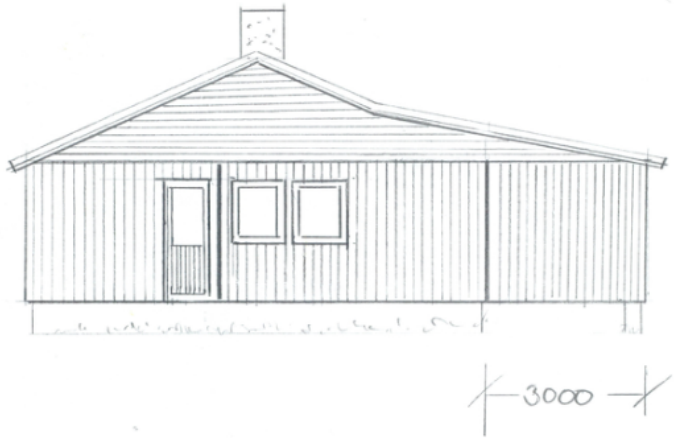


ARKIV

Malvik kommune
Teknisk etat
Sak/Dok.nr. 97/3298 - 3
Saksbeh. SS
24 FEB. 1998
Ark.kode P GB - 1/191
Ark.kode S L42
Gradering

Malvik kommune
Teknisk etat

Sak/Dok.nr.	Saksbeh.
18 NOV. 1997	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Gradering	



Behandlet og godkjent/~~avslått~~ av planutvalget i møte den 17/12 1997 sak nr. 118/1997. på de måter som er anført i vedheftede utskrift av planutvalgets forhandlingsprotokoll i nevnte møte.

MALVIK KOMMUNE, Hommelvik, den 17/12- 1997
Arne Lutdal

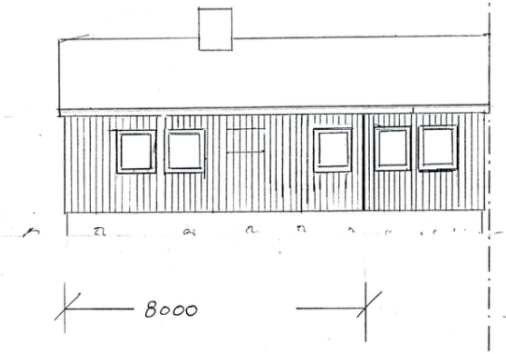


Malvik kommune
Teknisk etat

Sak/Dok.nr.	Saksbeh.
18 NOV. 1997	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Gradering	

Behandlet og godkjent/~~avslått~~ av planutvalget i møte den 17/12 1997 sak nr. 118/1997. på de måter som er anført i vedheftede utskrift av planutvalgets forhandlingsprotokoll i nevnte møte.

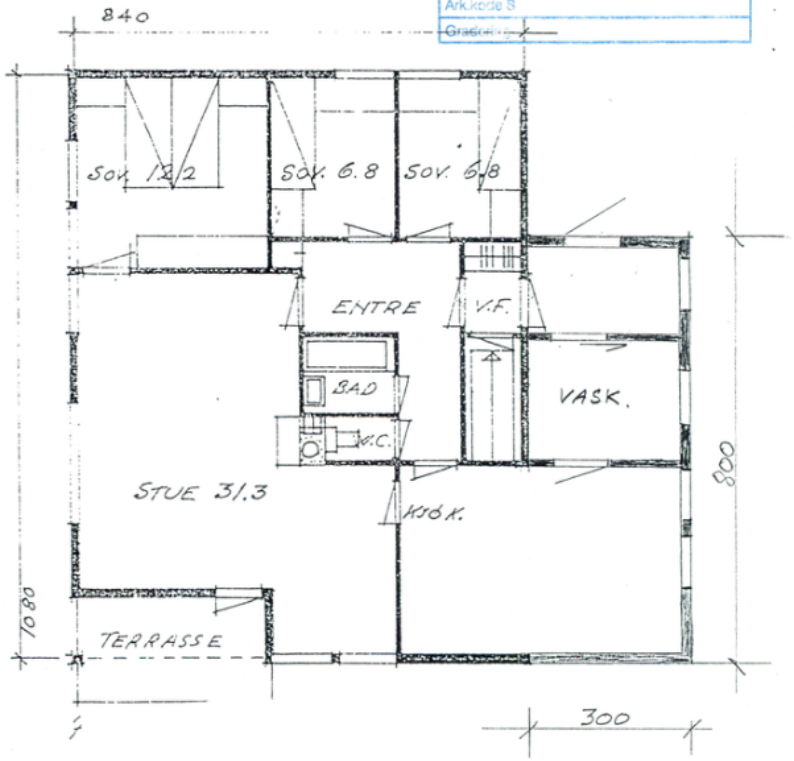
MALVIK KOMMUNE, Hommelvik, den 17/12- 1997
Arne





FASADE MOT SYD.

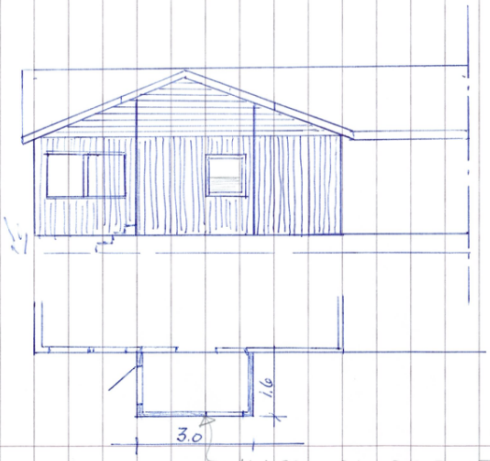
Malvik kommune
Teknisk etat
Sak/Dok.nr. | Saksbeh.
21 NOV. 1997
Ark.kode P
Ark.kode S
Gnr/bnr



Behandlet og godkjent i Malvik kommunes Byggenemnd i møte den 12/8 1968, sak nr. 1968/68, jfr. vedtak av samme dato.
Tillatelsen er betinget av at
som er nevnt i vedtaket
forhandlingene.

MALVIK LYCKE [illegible] 1ST & 1968

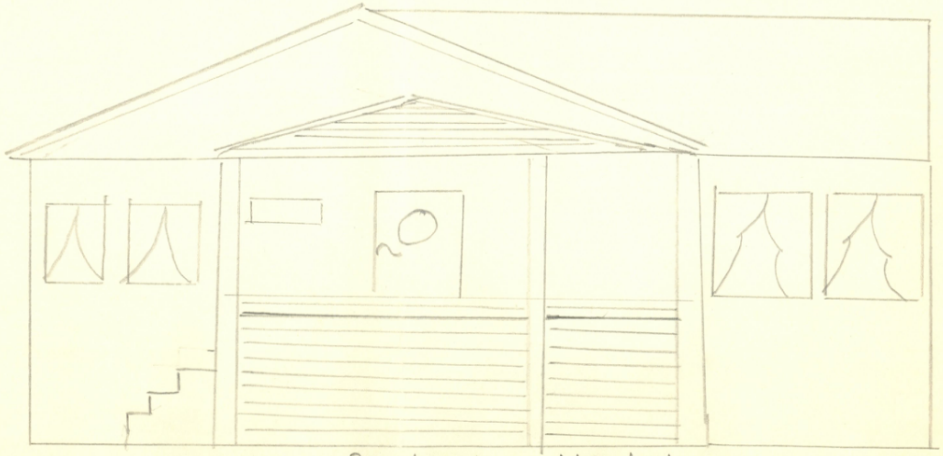
Oluf S. Kleven



INNGANGEN ER FLYTTET

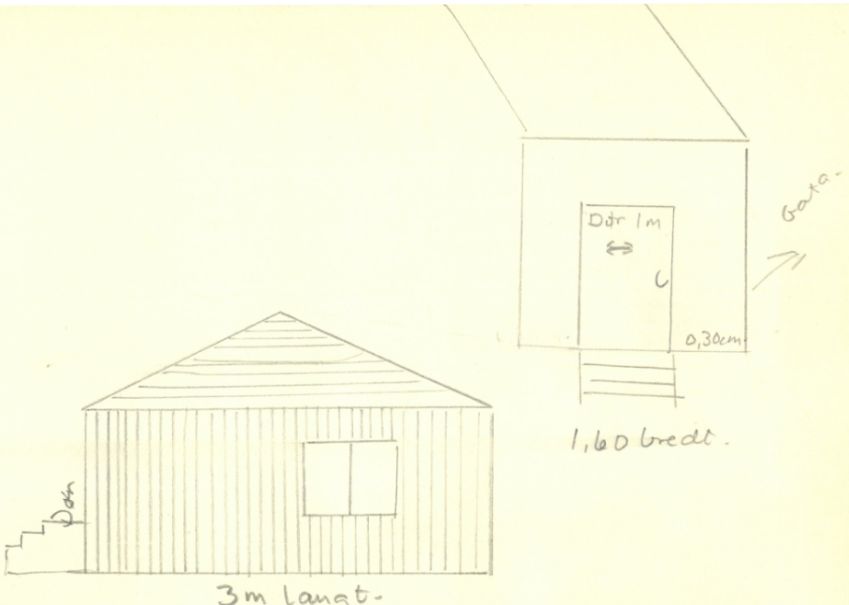
Dagens trapp kleas igjen og eks. ytter-
dør flyttes.

10 mars 2004.



3m langt. 1,60m bred

Sånn er det nå. Tak over inngang.



1,60 bredt.

3m langt.

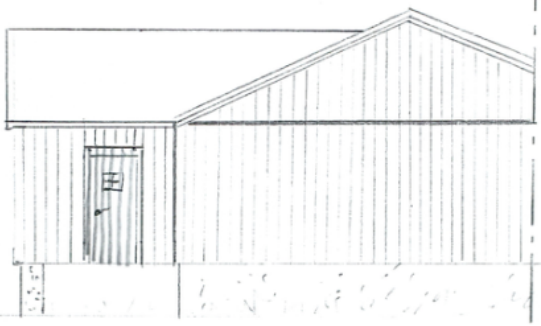
Sett fra gata.

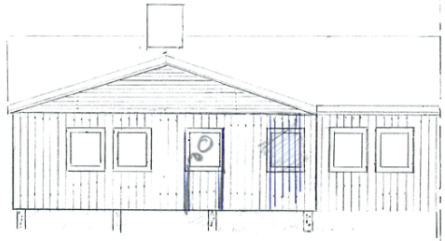


3000

Malvik kommune
Teknisk etat

Sak/Dok.nr. 97/3298 - 3	Saksbeh. SS
24 FEB. 1998	
Ark.kode P GB - 1/191	
Ark.kode S 242	
Gradering	





8000

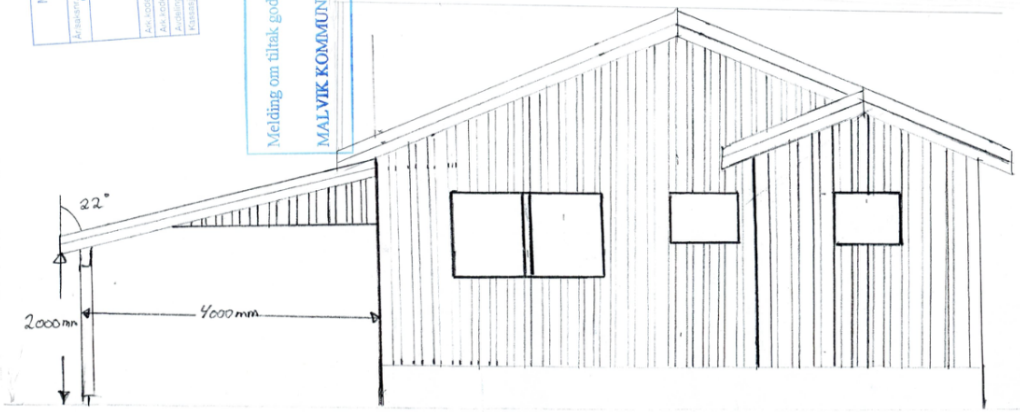
Malvik kommune
Teknisk etat

Sak/Dok.nr. 97/3298 - 3	Saksbeh. SS
24 FEB. 1998	
Ark.kode P GB - 1/191	
Ark.kode S 242	
Gradering	

SOM FØR UTBYGG AV ALTAN

MALVIK KOMMUNE
Arkivsak 06/431 Dok.nr 1
22 FEB. 2006
Ark.kode P GB-1/191
Ark.kode S L42
Avdeling Enhet
Kassasjonsår Gradering

Melding om tiltak godkjent 30/8 -2006
MALVIK KOMMUNE, Hommelvik 31/8 -2006
M2

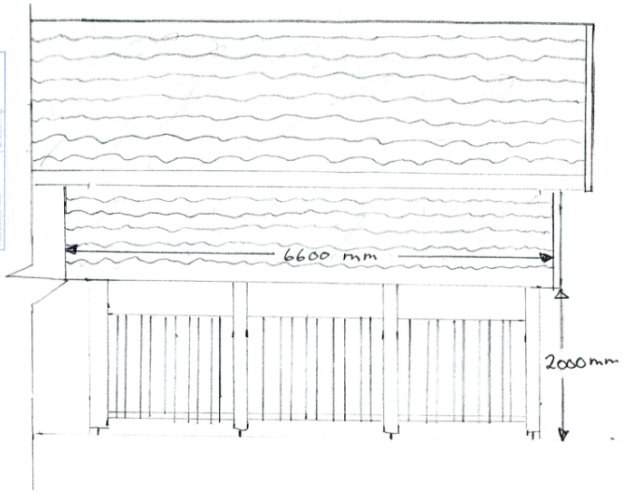


SISTE REV. TEGN. SOM BYGGET. 24/8-06

1:50 | S

MALVIK KOMMUNE
Arkivsak 06/431 Dok.nr 1
22 FEB. 2006
Ark.kode P GB-1/191
Ark.kode S L42
Avdeling Enhet
Kassasjonsår Gradering

Melding om tiltak godkjent 30/8 -2006
MALVIK KOMMUNE, Hommelvik 31/8 -2006
M2



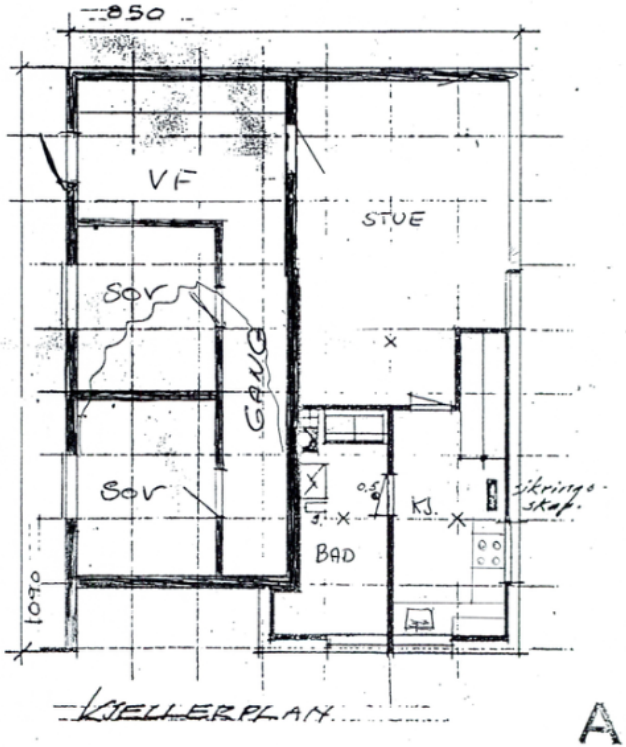
1:50 | Vest

Malvik kommune
Teknisk etat

Sak/Dok.nr.	Saksbeh.
00/608 - 4	SS

30 AUG. 2000

Ark.kode P	GB - 1/191
Ark.kode S	L42
Gradering	



KJELLERPLAN

ARKIV

Behandlet og godkjent/~~avslått~~ av Malvik byggingsråd i møte, den 12/8-1968, sak nr. 190/1968, på de vilkår som er anført i vedlagte uttalelse av byggingsrådets forhandlingsprotokoll i denne anledning.

MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 15/8 1968

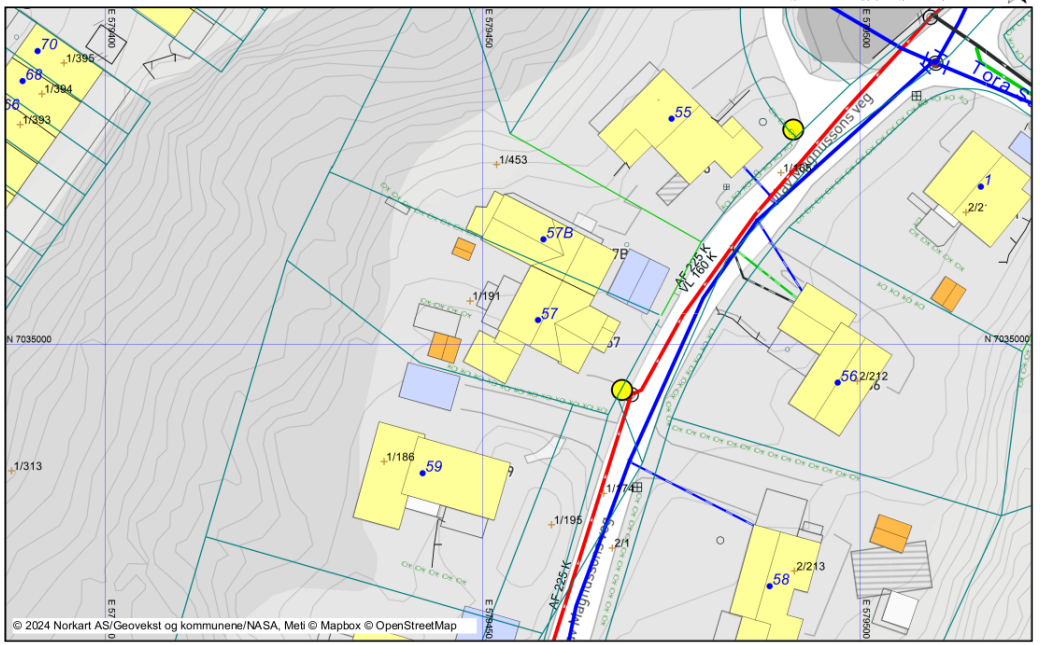
Brit S. Kvern

Situasjonskart

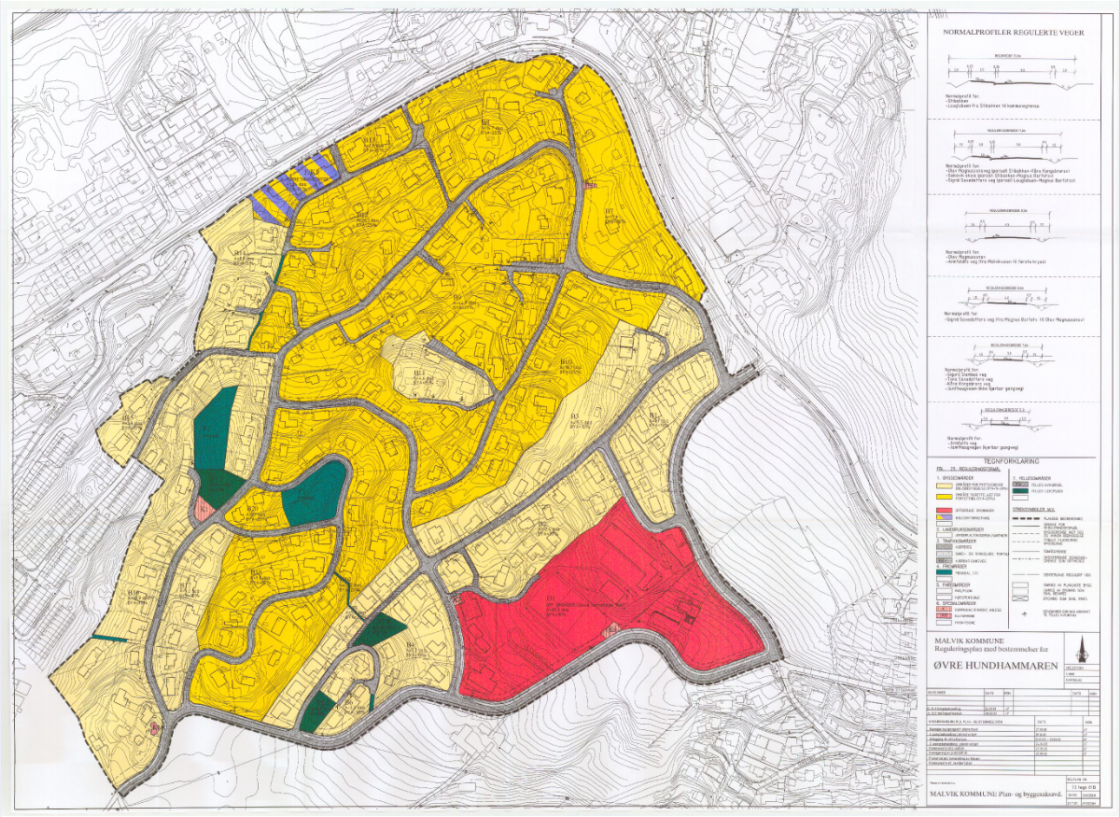
Dato: 26.09.2024 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dc
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som

N



Tegnforklaring



OLAV MAGNUSSONS VEG 57

Nabolaget Hundhammeren sør - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Saksvikkorsen Linje 79	3 min 0.2 km
Vikhammer stasjon Linje R60, R70, R71	7 min 2.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 11.3 km
Trondheim Værnes	21 min

SKOLER

Saksvik skole (1-7 kl.) 285 elever, 16 klasser	11 min 0.8 km
Vikhammer skole (1-10 kl.) 334 elever, 22 klasser	5 min 2.7 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 22 klasser	5 min 2.6 km
Malvik videregående skole 400 elever	5 min 2.4 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	10 min 8.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

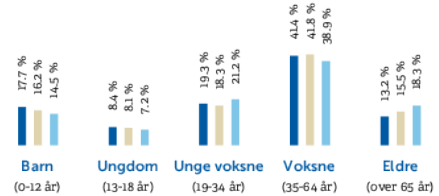
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hundhammeren sør	1 187	472
Malvik	6 304	2 586
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Saksvik barnehage (1-5 år) 99 barn	8 min 0.5 km
Sjølyst Fus barnehage (1-5 år) 61 barn	13 min 0.9 km
Humlehaugen Doremi barnehage (0-5 ... 90 barn	6 min 3.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Hundhamaren Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	15 min 1.1 km
Rema 1000 Vikhammer	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

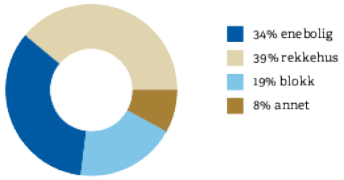
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

SPORT

Saksvik skole Ballspill, fotball	10 min 0.7 km
Væretrøa kunstgressbane 5èr Fotball	13 min 1 km
Sport og Trim	24 min
Fitnesspoint Malvik	6 min

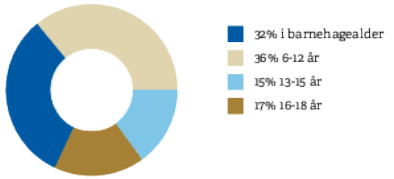
BOLIGMASSE



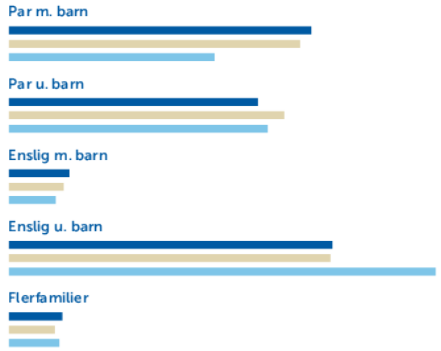
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	10 min
Apotek 1 Malvik	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

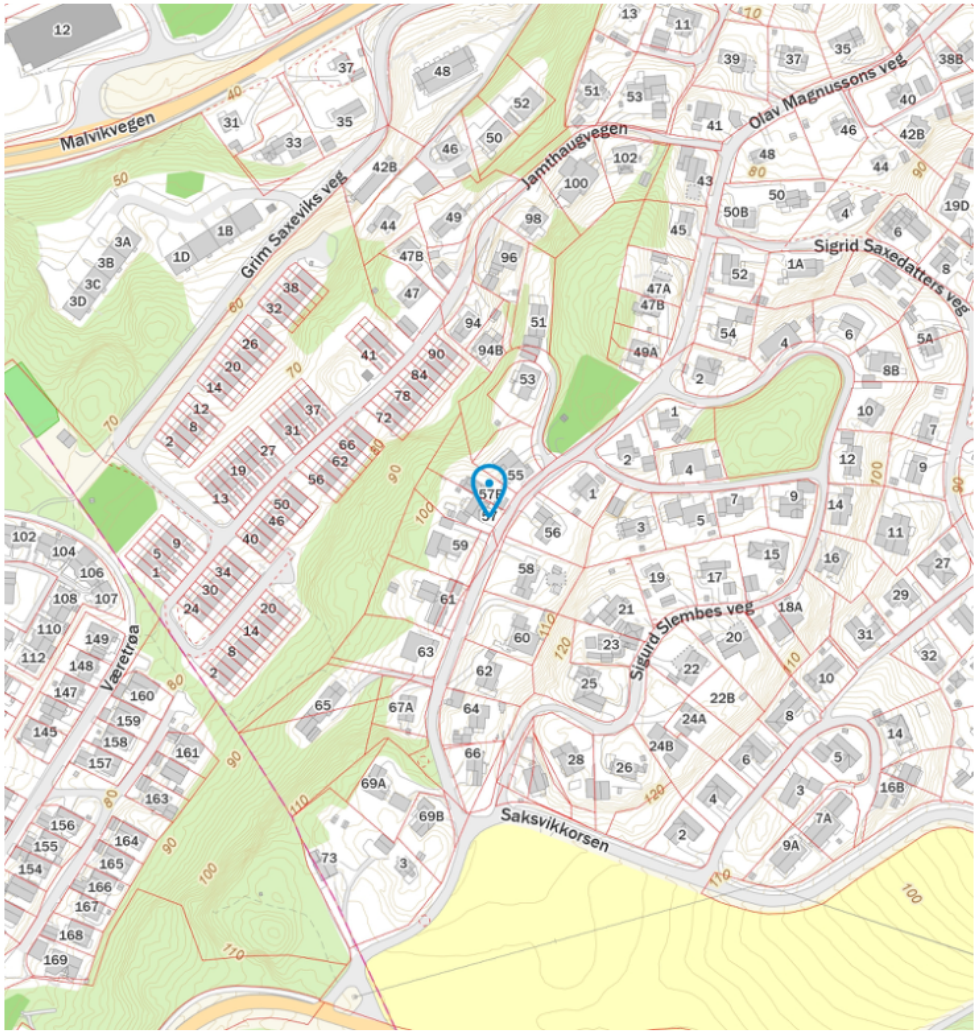


SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





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 2024

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.

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 50240313 / Morten Kjelsberg, tlf. 918 50 709
Olav Magnussons veg 57, 7562 Saksvik.
Gnr. 1, Bnr. 191, Malvik kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- 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 2600,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 50240313
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.03.2025

Morten Kjelsberg
Eiendomsmegler

918 50 709
morten.kjelsberg@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no