

Velkommen til

Dalsvingen 17, 7560 Vikhammer

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Dalsvingen 17
7560 Vikhammer

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 190 000,-
Omkostninger	kr	130 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 320 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1980
BRA/BRA-i	196 / 196 m²
Soverom	3

Energimerke 

Eiendomsmegler 1 ved Morten Løvseth presenterer Dalsvingen 17, en innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet.

Egenskaper verdt å fremheve:
- Lys og tiltalende stue.
- 3 soverom av gode størrelser.
- Peis & varmepumpe.
- Garasje.
- Solrik terrasse med flott utsikt.
- Rolig og familievennlig beliggenhet.
- Kort avstand til Vikhammer med alt av servicefasiliteter.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Dalsvingen 17, 7560 Vikhammer

Registerbetegnelse
Gnr. 5, Bnr. 164, Malvik kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 190 000,-
Omkostninger	kr	130 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 320 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 336 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 129 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-

Sum omkostninger kr 130 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 27 593,- pr. år 2025
Kommunal avgifter inkluderer:
Vann: kr. 11.945,-
Avløp: kr. 9.271,-
Branntilsyn, feiing: kr. 260,-
Eiendomsskatt: kr. 6.117,-

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 449,- pr. 2025

Areal
BRA - i: 196 m²
BRA totalt: 196 m²
TBA: 20 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 garasje samt oppstillingsplass på egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er 625 m² på eiet tomt.
Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1980 ifølge takstmann.

Innhold
1.etasje: VF, entre, gang, 3 soverom, bad, vaskerom, stue, kjøkken og toalettrom.
Kjeller: Trapperom/gang, kjellerstue, soverom og 3 boder.

Standard
1. etasje
VF: Laminat på gulv og malte MDF-plater på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak.

Entre: Laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak.

Gang: Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak. Garderobeskap. Panelovn som varmekilde.

Soverom 1: Teppe på gulv, malt flater på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Belegg på gulv, malt glassfiberstrie på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak. Garderobeskap.

Soverom 3: Belegg på gulv, malt glassfiberstrie på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis som brystning med malt glassfiberstrie over på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak. Badet er utstyrt med servantskap med glatte fronter med heldekkende servant. Av utstyr finnes det dusjkabinett og naturlig avtrekk med tilluft ved dørterskel. Gulvvarme som varmekilde.

Vaskerom: Epoxy på gulv, malt glassfiberstrie på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk uten tilluft. Gulvvarme som varmekilde.

Stue: Parkett på gulv, strie på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak. Vedovn og varmepumpe som varmekilde.

Kjøkken: Laminat på gulv og malte MDF-plater på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Av utstyr finnes det integrerte hvitevarer som kjøleskap, stekeovn, induksjonstopp, oppvask maskin og mekanisk avtrekk over stekesone.

Toalettrom: Belegg på gulv og tapet på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak. Rommet er utstyrt med wc og servant. Naturlig ventilering uten tilluft. Panelovn som varmekilde.

Kjeller
Trapperom/gang: Teppe på gulv og malt glassfiberstrie og mur på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak.

Kjellerstue: Laminat på gulv og panel på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak. Panelovn og vedovn som varmekilde.

Soverom: Teppe på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak. Garderobeskap.

Bod 1: Betong på gulv, malte flater og betong/Leca på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak. Garderobeskap.

Bod 2: Betong på gulv, Leca mur. Malte Tak-Ess plater i tak.. Garderobeskap.

Bod 3: Betong på gulv, mur og sponplater på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak. Garderobeskap.

Beliggenhet
Boligen befinner seg flott beliggende i Vikhammeråsen. Det er et svært rolig og familievennlig område. Herfra har du kort avstand til alt av skoler og barnehage for alle aldre. I sentrum av Vikhammer finner du alt du trenger av service fasiliteter som eksempelvis matbutikker og kjøpesenter. Du finner også bussholdeplass med gangavstand fra eiendommen samt Vikhammer stasjon i sentrum.

Adkomst
Ta av E6 mellom Trondheim og Stjørdal ved avkjørsel 44 mot Vikhammer. Følg Vikhammerdalen nedover i ca. 850 meter og ta av til høyre. Kjør oppover Vikhammermovegen i ca. 550 meter og sving inn til høyre på Dalsvingen, deretter til høyre. Du vil se boligen på din høyre side som hus nummer 5 på rekken.

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

Byggemåte
Grunnmur er oppført i støpt betong / lettklinker blokker. Veggkonstruksjon over grunnmuren er oppført i en trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trepanel. Taket er et saltak tekket med papshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag og vinduer med 2-lags isolerglass.

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

Selger opplyser om at hvitevarer og utemøbler medfølger.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 26.11.1980.

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

Det foreligger byggetillatelse for nybygg garasje fra 20.10.1981.

Oppvarming
- Elektrisk.
- Varmepumpe.
- Vedfyring.

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

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 1 221 408,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 885 630,-.

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
Terje Forbord og Oddbjørg Forbord

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 6774
Dato: 19.12.1979
Registrering av grunn

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 3113
Dato: 24.06.1980
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja
Bad: Lekkasje under badekar ble oppdaget ca 1985-90 og vann gikk ut i yttervegg og ned i kjeller. Litt fukt i sponplate på soverom også, vegg mot bad.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1985
Beskrivelse av arbeidet: Badet: Badet ble bygd om litt (tatt litt av vaskerom) flislagt med ny membran. Tak platene i kjeller tatt ned og skaden utbedret, og noe ytter-kledning ble tatt av for sjekk av fuktighet og funnet ok. Soverom: Sjekket og målt fuktighet, sponplate ikke utbedret.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1985
Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert i forbindelse med lekkasje i 1985. Beskrivelse under pk. 1
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Ny membran og sluk montert

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja
Kjøkken: Lekkasje etter en-to mndr. 1981 da det var slått spiker rett i vannrør ved montering av plater på vegg.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1981
Beskrivelse av arbeidet: Rør skiftet ut og tak-plate under fikk en liten skade, men er ikke utbedret.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Beskrivelse av arbeidet: Stue: Blikk rundt murpipe (nedre del) ble deformert og trampet ned gjennom tak singel ca år 2000. 3-4 plater ble skiftet ut på stue.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995
Beskrivelse av arbeidet: Kjeller: Frostskade på vann rør ca 1995, utbedret rør og det ble montert avfuktings utstyr i noen uker.

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

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Ny singel ble lagt på hele taket.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2004
Beskrivelse av arbeidet: De store vinduer på stue ble erstattet av mindre og hev-skyv dør ble satt inn i stedet for vanlig altandør.

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
- Ja
Råte ved stående hjørnevindu stue, og dårlig på soverom på vær side. Alle vinduer bør vel skiftes etter hvert, unntaket er vel kanskje heve-skyvdør og vinduene som ble skiftet i 2005 på stue.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja
Støttemur mot nabo Dalsvingen 19 må det nok gjøres noe med etterhvert. Begynner å bli skjev.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
Ingen opplysninger oppgitt.

TEKNISKE INSTALLASJONER
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Ved steinlegging av gårdsplass ble det ordnet med sluk midt på gårdsplass og skiftet utvendig stopp krane (inntregert i sluk).

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja
Kjøkkenvifte skiftet
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet sammen med kjøkken.

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

eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Firmanavn: OBS bygg
Beskrivelse av arbeidet: Montert ny

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja
Manglende takstige og sotluke stein (pga for nære vegg).
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Montert takstige og sotluke stein, mulig arb. ikke er tilbakemeldt.

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja
Skadet inntakskabel
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Tensio
Beskrivelse av arbeidet: Kabel ble utbedret

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- Ja
Mulig arbeid med takstige og sotluke ikke er kvittert ut?

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ble ordnet ett soverom i kjelleren og kjellerstue med nedgang direkte fra stua. Senere ombygd tilbake til orginalt uten nedgang fra stua
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1982
Beskrivelse av arbeidet: 1982: Nedgravd nett-kabel langs husveggen mot Vikhammermoveien som eies av Telenor. 2010: Nedgravd nett-kabel langs tomtegrense til Dalsvingen 19 og inn til hus som eies av Altiboks.

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

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse. I kjeller er hobbyrom innredet som kjellerstue og den ene
boden er avdelt og benyttes som soverom. Det foreligger ingen papirer på at bod er søkt omdisponert til soverom, dette er et søknadspliktig tiltak.
Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Kfr. oppdragsansvarlig.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,35 % av kjøpesum (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
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 20-05-2025 av Jan Erik Karlsnes i ByggTakst Trøndelag AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK (TG3):
Vinduer - 3:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i vindu med råte og løst blekk.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Vindu med råteskader må erstattes med nytt.
Det ble observert enkelte vinduer som har punktert, disse må også byttes.
Alle vinduer fra byggeår anbefales / må byttes i løpet av kort tid.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper - 2:
Tretrapp opp til terrassen er oppført i impregnerte materialer.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er avvik:
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tretrapp opp til terrassen er veldig bratt, stor avstand mellom trinnene og det mangler rekkverk. Trappen er oppført opp ned, vanger skulle ha vært snudd.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe og det er montert ildsted på stue og i kjellerstue.
Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen.
Jeg har ikke spesiell kompetanse som gjelder vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige krav. For full visshet som gjelder pipe og ildsteds tilstand
henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det er innlagt brannstein bak sotluken, men dette kun halverer kravet og avstanden er fremdeles i minste laget og det mangler ubrennbar plate under
sotluke.
Det anbefales å etablere et heldekkende beslag på pipe over tak, dette for å forhindre fuktopptrekk gjennom teglstein.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Generell (vaskerom):
Vaskerommet er fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det ble ikke foretatt hulltaking, men det ble med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode i trevirke, ble det ikke registrert

forhøyede
fuktverdiger. Vegger og gulv må oppgraderes med tanke på vannsikkerheten og på grunn av påviste feil og mangler.
Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 10 mm fra topp slukrist og til laveste punkt ved dørterskel. Dagens krav
er minimum 25 mm. Gulvet er smurt med Epoxy og det er åpent i overgangen mellom gulv og vegg, slik at det ikke er vanntett.
Det er benyttet plater på vegger som er ført ned bak gulvstøp uten fuktsikring. det skulle hatt en oppkant for å sikre at det ikke kommer vann inn mellom
gulv og vegg.
Utvendig hjørne til venstre for vaskemaskin er skadet, det er her det ble foretatt stikktaking i trevirke.
Rommet er klargjort for å installere et dusjbatteri, vannrør er blendet av.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
På ytterveggen under vindu, er det slitasje på vegg etter et tørkestativ.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Vaskerommet har behov for en generell oppgradering med tanke på alder, fallforhold på gulv og med tanke på dagens krav og forventning.
Når TG 3 blir gitt, betyr dette at det skal estimeres hva det vil koste å bygge et nytt vaskerom, dette er svært vanskelig da det ikke er lagt noen føringer for
hvordan dette dette vaskerommet skal se ut og hvilken kvalitet osv. Rommet kan gjøre for mellom under 100 000,- og det kan koste 300 000,- .
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmur mot nabo i Nr.19 er av betong. Muren har betydelig skjevheter/skader og må utbedres i nær framtid.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det er avvik:
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Lokal utbedring må utføres. Muren må rettes opp og skader utbedres.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Terrengforhold:
fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette kun til
orientering.
Det er hellingsgrad inn mot grunnmuren på gavelveggen mot øst og nord.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
Det bør foretas terrengjusteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales og tiltak utføres etter funn/anbefalinger.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2):
Nedløp og beslag:
Renner og nedløp er oppført i metall fra byggeår.
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 avvik:
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Et nedløp til venstre for inngangspartiet er delvis sammenklemt og flere veggfester rundt om mangler skruer. Renner anbefales rengjort.

Veggkonstruksjon:
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Videre anmerkes det at kledningen har noe begrenset utlufting. Dette er ugunstig da eventuell fukt som kan oppstå i veggen på grunn av inndriv av
nedbør og eventuell kondensering, for sen uttørking med påfølgende fare for fuktskade i veggen.
Det registreres stedvis soltørket/værslitt og noe sprukket panel. Dette vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning, men enkelte utskiftinger
bør planlegges. Utover dette må det regnes med noe hyppigere vedlikeholds intervaller pga. påviste forhold.
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er avvik:
Noen sprekker og skader på panel og det er noe begrenset lufting bak panelet. Det er ikke mulig å verifiser om det er benyttet musetetting.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Selve veggkonstruksjonen er ikke vurdert, da det ikke ble foretatt åpninger. Ytterligere kontroll anbefales likevel ved eventuelle framtidig utskiftinger av
kledning eller vindu.

Takkonstruksjon/loft:

Det er adkomst til loftet via luke i tak utenfor dør inn til badet. Luke med takstige, det er ikke etablert gulv på loftet, slik at inspeksjonen kun er utført fr
stige, med de begrensninger dette medfører.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med taktro som undertak.
Med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode i trevirke, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger.
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er avvik:
Det observeres noen mørkere flekker i taket som stemmer fra før taket ble tekket om. Det ble med fuktindikator ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner,
men forholdet anbefales holdt under oppdikt over tid.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
På grunn av at det ikke var lagt gulv på loftet, anbefales det å gjøres nærmere undersøkelser.

Vinduer - 2:
Boligen har malte trevinduer i en kombinasjon av fast og åpningsvinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er avvik:
Vinduer er fra byggeår 1980 og har med dette oppnådd en anselig alder og fremstår med forventet slitasjegrad. Etter en enkel funksjonstest ble det ikke
registrert vesentlige avvik utover normal aldrings slitasje.
Det ble observert enkelte punkterte vindusglass på befaringsdagen, ingen som var sprukket. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan
være svært vanskelig å avdekke og at punkteringer er påregnelig som følge av aldringsslitasje.
Med tanke på alder så er risikoen for punkteringer økende i tiden som kommer.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Vinduer med punkterte glass må byttes, øvrige vinduer må det forventes at byttes i nær framtid. For å oppnå en bedre TG må vinduer byttes.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt er byttet.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Fuktskade i nedre del.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Døren kan nok utbedres, men bytte kan vurderes.

Dører - 2:
Bygningen har en heve skyvedør i malt tre fra 2004.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Trevirket i vinduene har flasset maling og har stedvis høyt fuktnivå. Selger har etter befaring overflatebehandlet døren. Dette er bekreftet pr mail.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ingen tiltak påkrevet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Boligen har en terrassen med utgang fra stue. Terrassen er oppført i impregnerte materialer og er frittstående (ikke opplagret på husvegg). Terrassen står
på støpte søyler med dragere. Rekkverket har en høyde på 84.5 cm som er under dagens krav på 90 cm.
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Rekkverket har behov for overflatebehandling.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et avvik på 11 mm som skal anmerkes på målte
gulv.
Noe stedvis knirk i gulv.
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:
Konsekvens/tiltak
• 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.

Rom under terreng:
Gulvet er av betong med tepper og laminat oppå. Deler av veggen er platebeslått og noen med fritt eksponerte betong/lettklinker vegger.
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter
ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at
skader oppstår. Hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold.
Med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode i trevirke(hulltaking), ble det registrert kun normale fuktverdiger på befaringsdagen.
Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på fritt eksponerte vegger og gulv, ble det registrert forhøyede fuktverdiger og saltutslag i nedre del av
vegg.

Innvendige trapper:
Tretrapp med åpne trinn. Det mangler håndløper og avstanden mellom trinnene er over dagens krav på maks 10 cm.
Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
Håndløper bør monteres, og avstanden mellom opptrinn er over 10 cm. Forholdet må utbedres for å tilfredsstille dagens krav.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Etter en enkel funksjonstest ble det registrert at enkelte dører kniper i karm/dørterskel og har behov for justeringer for å kunne gå friksjonsfritt.

Overflater vegger og himling (bad):
Veggene har flise i dusjsonen og flis som brystning med malt glassfiberstrie over på øvrige vegger og taket har malte Tak-Ess plater.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales.
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.
Med tanke på alder og for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må badet oppgraderes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig

å si noe om.

Overflater gulv (bad):
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 3 mm fra forkant dusjkabinett og til laveste punkt på membran ved
dørterskel. Dagens krav er minimum 25 mm.
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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist symptom på fukt/råteskader.
• Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert og fallforhold på gulv.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det anbefales forsiktig bruk av fritt vann på gulv, med tanke på fallforhold på gulv. Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett i påvente av en framtidig
oppgradering.

Sluk, membran og tettesjikt (bad):
To sluk, hvorav kun det en er inspisert på grunn av dusjkabinettas plassering.
Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Andre tiltak:
Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det er ikke mulig å verifisere
bruk av membran i sluket.
Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett i påvente av en framtidig oppgradering. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig, som et forebyggende tiltak.
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.

Ventilasjon (bad):

Det er naturlig ventilering med tilluft ved dørterskel.
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering av våtrom.

Tilliggende konstruksjoner våtrom (vaskerom):
Det ble ikke foretatt hulltaking, men det ble med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode i trevirke, ble det ikke registrert forhøyede
fuktverdiger.
Vegger og gulv må oppgraderes med tanke på vannsikkerheten og på grunn av påviste feil og mangler.
Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 10 mm fra topp slukrist og til laveste punkt på membran ved dørterskel.
Dagens krav er minimum 25 mm.
Det er benyttet plater på vegger som er ført ned bak gulvflisen uten fuktsikring. Belegget skulle hatt en oppkant for å sikre at det ikke kommer vann inn på
veggen.
Utvendig hjørne til venstre for vaskemaskin er skadet, det er her det ble foretatt stikktaking i trevirke. Rommet er klargjort for å installere et dusjbatteri, vannrør er blendet av.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
På ytterveggen under vindu, er det slitasje på vegg etter et tørkestativ.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Vaskerommet har behov for en generell oppgradering med tanke på alder, fallforhold på gulv og med tanke på dagens krav og forventning.

Overflater og konstruksjon (toalettrom):
Toalettrommet har belegg på gulv, tapet på vegger og malte Tak-Ess plater. Rommet ventileres via naturlig avtrekk, uten tilluft ved dørterskel.
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:
Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber. Anlegget fungerte etter en enkel funksjonstest uten at trykkfall ved tapping på flere tappesteder samtidig.
Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast. Rør- og avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.
Videre kontroll av
anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner er plassert i sluk midt på gårdsplassen.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Andre installasjoner:
Varmepumpe fra 2011.
Estimert levetid for varmepumper er 12-15 år.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tiltak som service eller utskifting etter hvert må påregnes, selv om det er vanskelig å si når det vil bli behov for det .

Elektrisk anlegg:
Se vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 1980 og består av grunnmursplast. Det er montrer topplist/pusset inn i grunnmur. Flere steder gar dette løsnet og må utbedres. Se
også under punkt "Rom Under Terreng"
Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert.
Det er nå ingen
symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.
Det bør gjøres utbedringer på topplist der grunnmursplasten har glid ut av topplisten.
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 underetasje/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra
1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Plantegning(er)
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert: 23.04.2025
- Tilstandsrapport
Datert: 20.05.2025
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggegodkjente tegninger
- Situasjonskart

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

Forsikring

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

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

Oppdragsansvarlig
Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 901 31 606
Epost: morten.lovseth@em1.no

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




19




























varmt
familie kokebok
Mine
500


POTET-
KOKEBOKA
familie
koke
boka
«Tidenes beste kokebok»
tom victor
Bakstdal
500
Mine


varmt
POTET-
KOKEBOKA
familie
koke
boka
«Tilrets beste kokebok»
tom victor
gausdal
Min
500
500










SAMSUNG


























STP


AMBER
&
BLOSSOM
















17


17

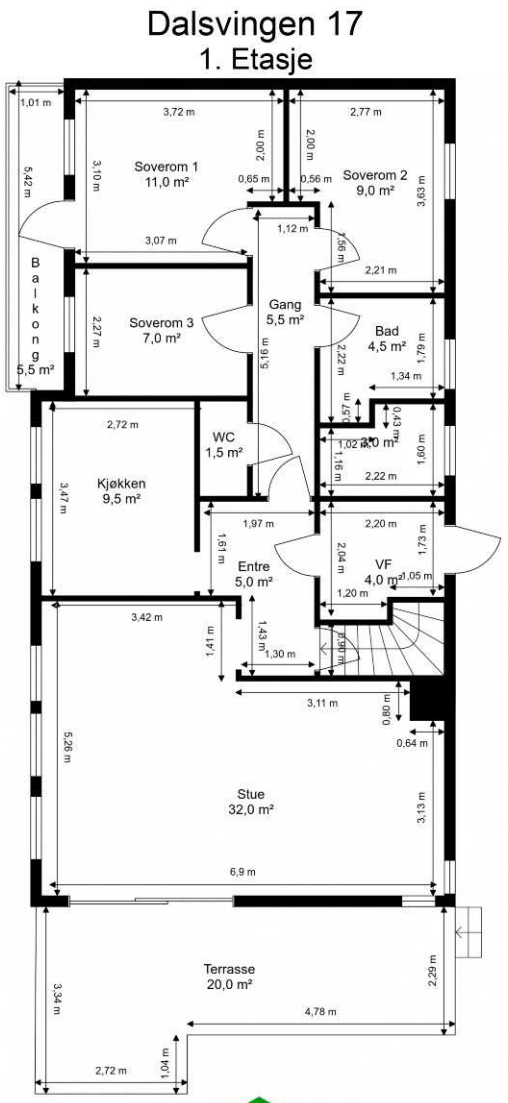








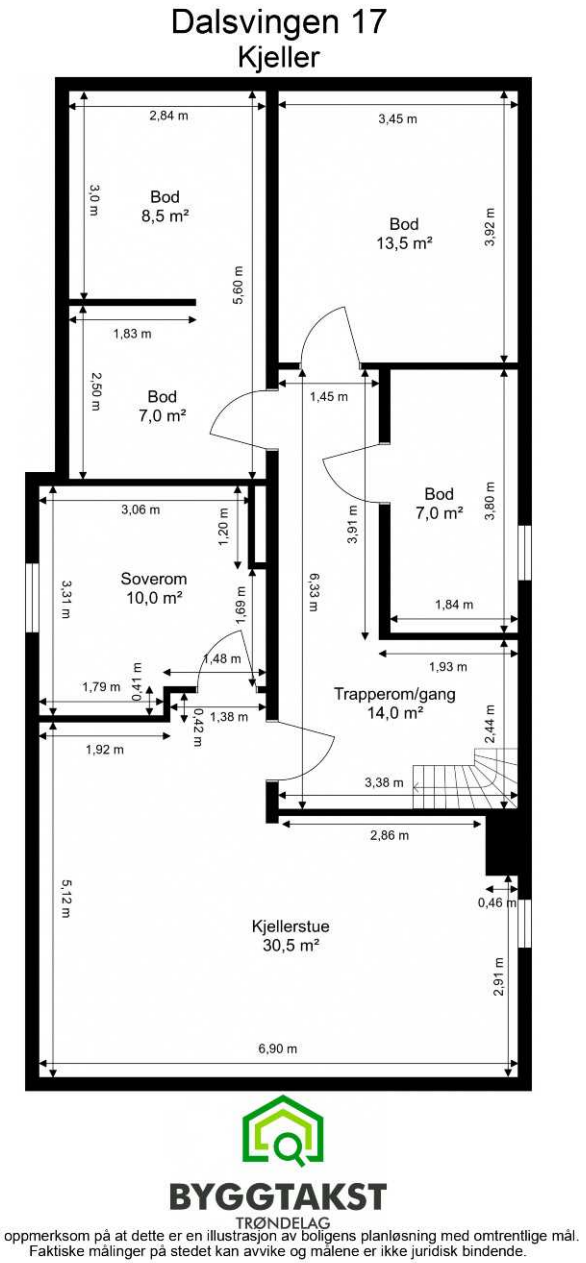
Plantegning



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

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

Plantegning



BYGGTAKST
TRØNDELAG

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

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

DALSVINGEN 17

Nabolaget Vikhammeråsen sør/Moen - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Vikhammeråsen Linje 79	**1 min** 0 km
Vikhammer stasjon Linje R60, R70, R71	**17 min** 1.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**14 min** 14 km
Trondheim Værnes	**18 min**

SKOLER

Vikhammeråsen grendaskole (1-4 kl.) 68 elever, 4 klasser	**5 min** 0.4 km
Vikhammer skole (1-10 kl.) 339 elever, 21 klasser	**17 min** 1.5 km
Saksvik skole (1-7 kl.) 282 elever, 18 klasser	**5 min** 2.8 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 22 klasser	**15 min** 1.1 km
Malvik videregående skole 400 elever	**12 min** 0.8 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	**13 min** 10.3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

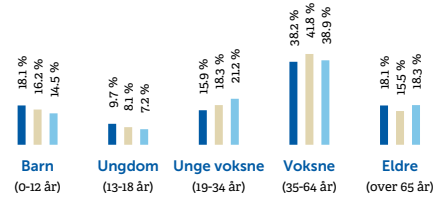
NABOSKAPET

Godt vennskap 80/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vikhammeråsen sør/Moen	590	214
Malvik	6 304	2 586
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vikhammeråsen barnehage (1-5 år) 44 barn	**5 min** 0.4 km
Planetringen barnehage (1-5 år) 64 barn	**5 min** 0.4 km
Vikhammer barnehage (0-5 år) 102 barn	**22 min** 2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vikhammer	**13 min**
Coop Extra Vikhammer Post i butikk	**14 min** 1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 96/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 94/100

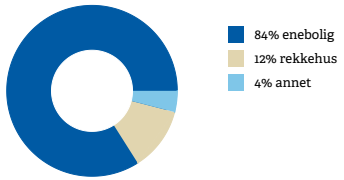
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

SPORT

Vikhammeråsen Sør friområde - ... Ballspill	**6 min** 0.4 km
Malvik videregående skole idrettsh... Aktivitetshall	**13 min** 0.9 km
Sport og Trim	**14 min**
Fitnesspoint Malvik	**14 min**

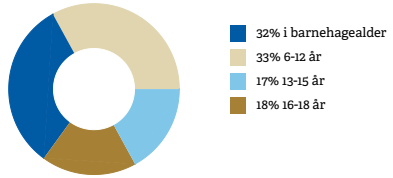
BOLIGMASSE



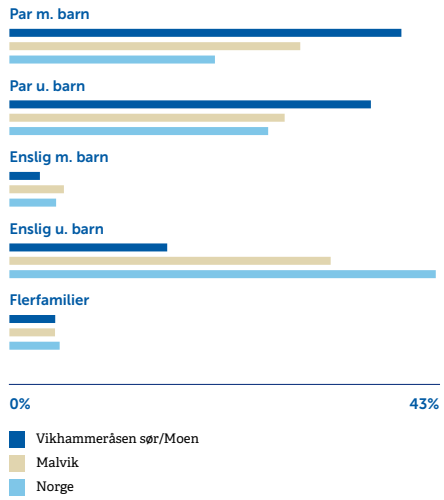
VARER/TJENESTER

Malvik senter	**9 min**
Apotek 1 Malvik	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

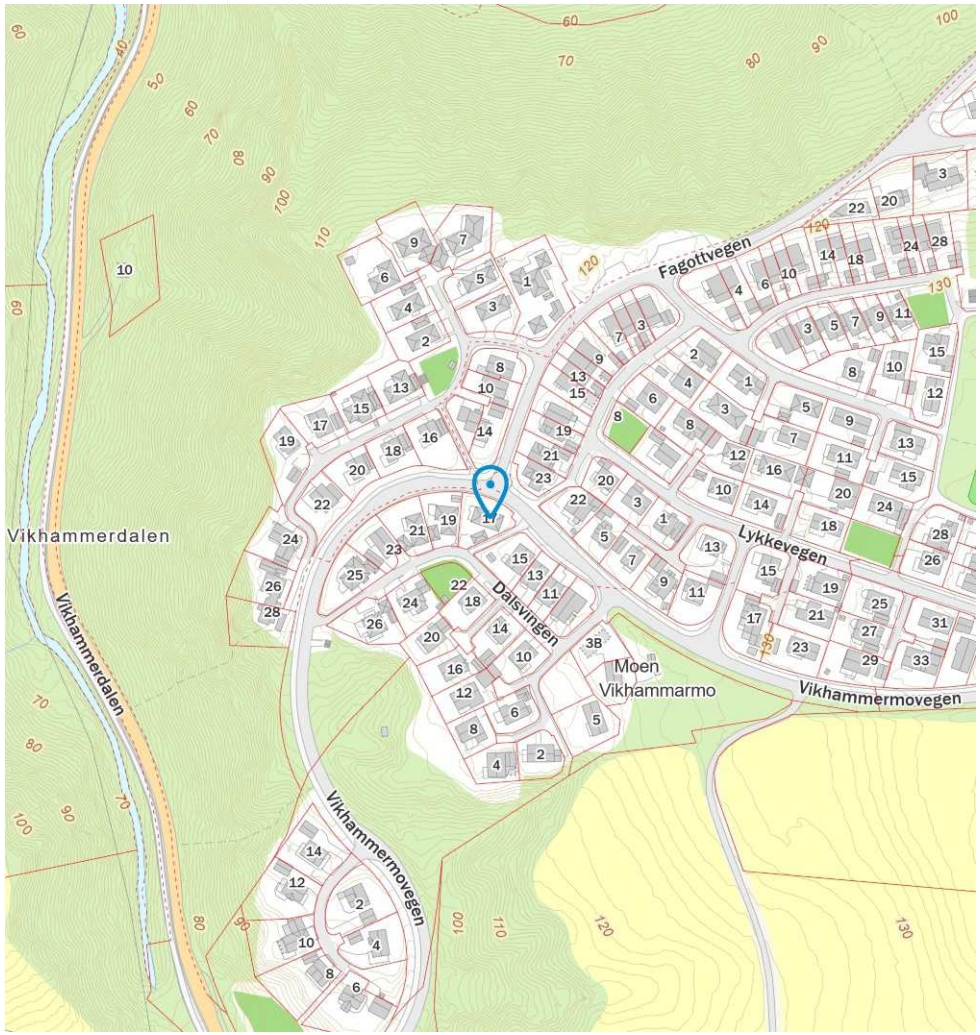


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**42%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**3%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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





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

bankID SIGNERT 23.04.2025 Forbord, Terje

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Terje Forbord

Boligen

Dalsvingen 17
7560 Vikhammer

5031-5/164/0/0

- Boligen ble kjøpt 1980
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Bad:
Lekkasje under badekar ble oppdaget ca 1985-90 og vann gikk ut i yttervegg og ned i kjeller. Litt fukt i sponplate på soverom også, vegg mot bad.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1985

Beskrivelse av arbeidet: Badet: Badet ble bygd om litt (tatt litt av vaskerom) flislagt med ny membran. Tak platene i kjeller tatt ned og skaden utbedret, og noe ytter-kledning ble tatt av for sjekk av fuktighet og funnet ok. Soverom: Sjekket og målt fuktighet, sponplate ikke utbedret.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1985

   Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert i forbindelse med lekkasje i 1985. Beskrivelse under pk. 1

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran og sluk montert

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Kjøkken:
Lekkasje etter en-to mndr. 1981 da det var slått spiker rett i vannrør ved montering av plater på vegg.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1981

   Beskrivelse av arbeidet: Rør skiftet ut og tak-plate under fikk en liten skade, men er ikke utbedret.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Stue: Blikk rundt murpipe (nedre del) ble deformert og trampet ned gjennom tak singel ca år 2000. 3-4 plater ble skiftet ut på stue.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: Kjeller: Frostskade på vann rør ca 1995, utbedret rør og det ble montert avfuktings utstyr i noen uker.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Ny singel ble lagt på hele taket.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Beskrivelse av arbeidet: De store vinduer på stue ble erstattet av mindre og hev-skyv dør ble satt inn i stedet for vanlig altandør.

---

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

• **Ja**

Råte ved stående hjørnevindu stue, og dårlig på soverom på vær side. Alle vinduer bør vel skiftes etter hvert, unntaket er vel kanskje heve-skyvdør og vinduene som ble skiftet i 2005 på stue.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Støttemur mot nabo Dalsvingen 19 må det nok gjøres noe med etterhvert. Begynner å bli skjev.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Ved steinlegging av gårdsplass ble det ordnet med sluk midt på gårdsplass og skiftet utvendig stopp krane (inntregert i sluk).

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Kjøkkenvifte skiftet

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet sammen med kjøkken.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Firmanavn: OBS bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny

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

Manglende takstige og sotluke stein (pga for nære vegg).

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Montert takstige og sotluke stein, mulig arb. ikke er tilbakemeldt.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Skadet inntakskabel

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Tensio

   Beskrivelse av arbeidet: Kabel ble utbedret

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Mulig arbeid med takstige og sotluke ikke er kvittert ut?

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ble ordnet ett soverom i kjelleren og kjellerstue med nedgang direkte fra stua. Senere ombygd tilbake til orginalt uten nedgang fra stua

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1982

Beskrivelse av arbeidet: 1982: Nedgravd nett-kabel langs husveggen mot Vikhammermoveien som eies av Telenor. 2010: Nedgravd nett-kabel langs tomtegrense til Dalsvingen 19 og inn til hus som eies av Altiboks.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

Enebolig
Dalsvingen 17 , 7560 VIKHAMMER
MALVIK kommune
gnr. 5, bnr. 164

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 02.05.2025 **Rapportdato:** 20.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14250-1365 **Referansenummer:** GI1339

Autorisert foretak: ByggTakst Trøndelag AS

Vår ref:

BYGGTAKST TRØNDELAG

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



Rapportansvarlig

Jan Erik Karlsnes

janerik@byggtaksttrondelag.no
950 04 442

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dalsvingen 17 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 164
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Dette gjelder bad og vaskerom og vinduer må vurderes byttet. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av pappshingel. Taket er besiktiget fra tak nivå. Det ble ikke registrert noen feil eller skade, men det kan anbefales å lime fast tre punkter(nedre del av leppe på shingel) som vipper opp.

Renner og nedløp er oppført i metall fra byggeår.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Videre anmerkes det at kledningen har noe begrenset utluftning. Dette er ugunstig da eventuell fukt som kan oppstå i veggen på grunn av inndriv av nedbør og eventuell kondensering, for sen uttørking med påfølgende fare for fuktskade i veggen.

Det registreres stedvis soltørket/værslitt og noe sprukket panel. Dette vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning, men enkelte utskiftinger bør planlegges. Utover dette må det regnes med noe hyppigere vedlikeholds intervaller pga. påviste forhold.

Det er adkomst til loftet via luke i tak utenfor dør inn til badet. Luke med takstige, det er ikke etablert gulv på loftet, slik at inspeksjonen kun er utført fr stige, med de begrensninger dette medfører. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med taktro som undertak. Med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode i trevirke, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger, men noen mørkere felt i taktro.

Det er byttet 3 vindu på stue ved heve skyvedør, disse er fra 2005. Malte trevinduer i en kombinasjon av fast og åpningsvinduer med 2-lags glass fra byggeår i huset for øvrig.

Boligen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Boligen har en terrassen med utgang fra stue. Terrassen er oppført i impregnerte materialer og er frittstående (ikke opplagret på husvegg). Terrassen står på støpte søyler med dragere. Rekkverket har en høyde på 84.5 cm som er under dagens krav på 90 cm.

Ståltrapp på inngangspartiet med rekkverk på begge sider.

Tretrapp opp til terrassen er oppført i impregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et avvik på 11 mm som skal anmerkes på målte gulv. Noe stedvis knirk i gulv.

Boligen er ikke oppført med Radonsperre, det anbefales på et generelt grunnlag og for egen sikkerhet skyld, og utføre en kontroll av radonforekomst for egen sikkerhet.

Boligen har elementpipe og det er montert ildsted på stue og i kjellerstue. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen.
Jeg har ikke spesiell kompetanse som gjelder vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige krav. For full visshet som gjelder pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Gulvet er av betong med tepper og laminat oppå. Deler av veggen er platebeslått og noen med fritt eksponerte betong/lettklinker vegger. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår. Hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold.

Med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode i trevirke (hulltaking), ble det registrert kun normale fuktverdiger på befaringsdagen.

Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på fritt eksponerte vegger og gulv, ble det registrert forhøyede fuktverdiger og saltutslag i nedre del av vegg.

Kjellertrapp er oppført med åpne trinn, det mangler håndløper og avstanden mellom trinnene er over dagens krav på maks 10 cm. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet ble oppgraderte i 1985 etter er vannskade.

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

Veggene har flise i dusjsonen og flis som brystning med malt glassfiberstrie over på øvrige vegger og taket har malte Tak-Ess plater.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 3 mm fra forkant dusjkabinett og til laveste punkt på membran ved dørterskel. Dagens krav er minimum 25 mm.

Badet har to sluk, hvorav kun det en er inspisert på grunn av dusjkabinettets plassering.

Det er naturlig ventilering med tilluft ved dørterskel.

Veggene har flise i dusjsonen og flis som brystning med malt glassfiberstrie over på øvrige vegger og taket har malte Tak-Ess plater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Badet er utstyrt med servantskap med glatte fronter med heldekkende servant. Av utstyr finnes det dusjkabinett og naturlig avtrekk med tilluft ved dørterskel. Gulvvarme som varmekilde.
Det er naturlig ventilering med tilluft ved dørterskel.

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Dalsvingen 17 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 164
5031 MALVIK

Beskrivelse av eiendommen

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

Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeåret.

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

Det ble ikke foretatt hulltaking, men det ble med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode i trevirke, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger. Vegger og gulv må oppgraderes med tanke på vannsikkerheten og på grunn av påviste feil og mangler.

Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 10 mm fra topp slukrist og til laveste punkt ved dørterskel. Dagens krav er minimum 25 mm. Gulvet er smurt med Epoxy og det er åpent i overgangen mellom gulv og vegg, slik at det ikke er vanntett.

Det er benyttet plater på vegger som er ført ned bak gulvstøp uten fuktsikring, det skulle hatt en oppkant for å sikre at det ikke kommer vann inn mellom gulv og vegg.

Utvendig hjørne til venstre for vaskemaskin er skadet, det er her det ble foretatt stikktaking i trevirke. Rommet er klargjort for å installere et dusjbatteri, vannrør er blendet av.

Det ble ikke foretatt hulltaking, men det ble med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode i trevirke, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger.

Vegger og gulv må oppgraderes med tanke på vannsikkerheten og på grunn av påviste feil og mangler.

Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 10 mm fra topp slukrist og til laveste punkt på membran ved dørterskel. Dagens krav er minimum 25 mm.

Det er benyttet plater på vegger som er ført ned bak gulvflisen uten fuktsikring. Belegget skulle hatt en oppkant for å sikre at det ikke kommer vann inn på veggen.

Utvendig hjørne til venstre for vaskemaskin er skadet, det er her det ble foretatt stikktaking i trevirke. Rommet er klargjort for å installere et dusjbatteri, vannrør er blendet av.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Av utstyr finnes det integrerte hvitevarer som kjøleskap, stekeovn, induksjonstopp, oppvask maskin og mekanisk avtrekk over stekesone.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksviften fungerte etter en enkel funksjonstest på befaringsdagen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har belegg på gulv, tapet på vegger og malte Tak-Ess plater. Rommet ventileres via naturlig avtrekk, uten tilluft ved dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Anlegget fungerte etter en enkel funksjonstest uten at trykkfall ved tapping på flere tappesteder samtidig.

Det er avløpsrør av plast. Rør- og avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler på vinduer.

Varmtvannstanken er på 190 liter og ble i følge selger byttet i ca.2019.

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

Boligen har et åpent el-anlegg, sikringsskap med skrusikringer er plassert i gang/trapperom i kjeller og brannslukningsapparat av ukjent årstall, det er montert røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er fra 1980 og består av grunnmursplast. Det er montrer topplist/pusset inn i grunnmur. Flere steder gar dette løsnet og må utbedres. Se også under punkt "Rom Under Terreng"

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmur mot nabo i Nr.19 er av betong. Muren har betydelig skjevheter/skader og må utbedres i nær framtid.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

I kjeller er hobbyrom innredet som kjellerstue og den ene boden er avdelt og benyttes som soverom. Det foreligger ingen papirer på at bod er søkt omdisponert til soverom, dette er et søknadspliktig tiltak.

Garasje

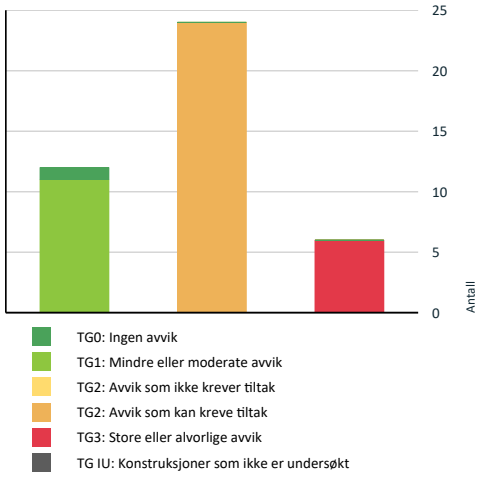
• Det foreligger ikke tegninger

Dalsvingen 17 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 164
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

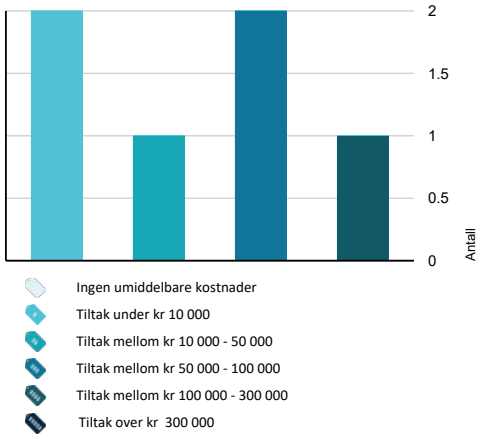
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 3	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Dalsvingen 17 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 164
5031 MALVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra tak nivå. Det ble ikke registrert noen feil eller skade, men det kan anbefales å lime fast tre punkter (nedre del av leppe på shingel) som vipper opp.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er oppført i metall fra byggeår.

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 avvik:

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

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Et nedløp til venstre for inngangspartiet er delvis sammenklemt og flere veggfester rundt om mangler skruer. Renner anbefales rengjort.

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

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

Videre anmerkes det at kledningen har noe begrenset utlufting. Dette er ugunstig da eventuell fukt som kan oppstå i veggen på grunn av inndriv av nedbør og eventuell kondensering, for sen uttørking med påfølgende fare for fuktskade i veggen.

Det registreres stedvis soltørket/værslitt og noe sprukket panel. Dette vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning, men enkelte utskiftinger bør planlegges. Utover dette må det regnes med noe hyppigere vedlikeholds intervaller pga. påviste forhold.

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

Noen sprekker og skader på panel og det er noe begrenset lufting bak panelet. Det er ikke mulig å verifiser om det er benyttet musetetting.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Selve veggkonstruksjonen er ikke vurdert, da det ikke ble foretatt åpninger. Ytterligere kontroll anbefales likevel ved eventuelle framtidig utskiftinger av kledning eller vindu.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er adkomst til loftet via luke i tak utenfor dør inn til badet. Luke med takstige, det er ikke etablert gulv på loftet, slik at inspeksjonen kun er utført fr stige, med de begrensninger dette medfører.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med taktro som undertak.

Med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode i trevirke, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger.

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

Det observeres noen mørkere flekker i taket som stemmer fra før taket ble tekket om. Det ble med fuktindikator ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner, men forholdet anbefales holdt under oppdikt over tid.

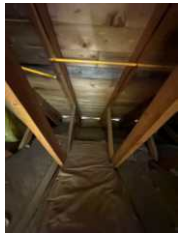
Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

På grunn av at det ikke var lagt gulv på loftet, anbefales det å gjøres nærmere undersøkelser.

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Dalsvingen 17 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 164
5031 MALVIK

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer

Det er byttet 3 vindu på stue ved heve skyvedør, disse er fra 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer - 2

Boligen har malte trevinduer i en kombinasjon av fast og åpningsvinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Vinduer er fra byggeår 1980 og har med dette oppnådd en anselig alder og fremstår med forventet slitasjegrad. Etter en enkel funksjonstest ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal aldrings slitasje.
Det ble observert enkelte punkterte vindusglass på befaringsdagen, ingen som var sprukket. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punkteringer er påregnelig som følge av aldringsslitasje.
Med tanke på alder så er risikoen for punkteringer økende i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Vinduer med punkterte glass må byttes, øvrige vinduer må det forventes at byttes i nær framtid. For å oppnå en bedre TG må vinduer byttes.

TG 3 Vinduer - 3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i vindu med råte og løst blekk.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vindu med råteskader må erstattes med nytt.
Det ble observert enkelte vinduer som har punktert, disse må også byttes.
Alle vinduer fra byggeår anbefales / må byttes i løpet av kort tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt er byttet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktskade i nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren kan nok utbedres, men bytte kan vurderes.



TG 2 Dører - 2

Bygningen har en heve skyvedør i malt tre fra 2004.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Dalsvingen 17 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 164
5031 MALVIK

Tilstandsrapport

Trevirket i vinduene har flasset maling og har stedvis høyt fuktnivå. Selger har etter befaring overflatebehandlet døren. Dette er bekreftet pr mail.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak påkrevet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrassen med utgang fra stue. Terrassen er oppført i impregnerte materialer og er frittstående (ikke opplagret på husvegg). Terrassen står på støpte søyler med dragere. Rekkverket har en høyde på 84.5 cm som er under dagens krav på 90 cm.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverket har behov for overflatebehandling.

TG 1 Utvendige trapper

Ståltrapp på inngangspartiet med rekkverk på begge sider.

TG 3 Utvendige trapper - 2

Tretrapp opp til terrassen er oppført i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tretrapp opp til terrassen er veldig bratt, stor avstand mellom trinnene og det mangler rekkverk. Trappen er oppført opp ned, vanger skulle ha vært snudd.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, epoxy og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte Tak-Ess plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et avvik på 11 mm som skal anmerkes på målte gulv.

Noe stedvis knirk i gulv.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Radon

Det anbefales på et generelt grunnlag og for egen sikkerhet skyld, og utføre en kontroll av radonforekomst.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og det er montert ildsted på stue og i kjellerstue.

Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen.

Jeg har ikke spesiell kompetanse som gjelder vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige krav. For full visshet som gjelder pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er innlagt brannstein bak sotluken, men dette kun halverer kravet og avstanden er fremdeles i minste laget og det mangler ubrennbar plate under sotluke.

Det anbefales å etablere et heldekkende beslag på pipe over tak, dette for å forhindre fuktopptrekk gjennom teglstein.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1.etg



Kjeller





ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Dalsvingen 17 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 164
5031 MALVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong med tepper og laminat oppå. Deler av veggen er platebeslått og noen med fritt eksponerte betong/lettklinker vegger.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår. Hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold.
Med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode i trevirke(hulltaking), ble det registrert kun normale fuktverdiger på befaringsdagen.

Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på fritt eksponerte vegger og gulv, ble det registrert forhøyede fuktverdiger og saltutslag i nedre del av vegg.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:



TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med åpne trinn. Det mangler håndløper og avstanden mellom trinnene er over dagens krav på maks 10 cm.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:

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

Håndløper bør monteres, og avstanden mellom opptrinn er over 10 cm. Forholdet må utbedres for å tilfredsstille dagens krav.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Etter en enkel funksjonstest ble det registrert at enkelte dører kniper i karm/dørterskel og har behov for justeringer for å kunne gå friksjonsfritt.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppgraderte i 1985 etter er vannskade.

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

Veggene har flise i dusjsonen og flis som brystning med malt glassfiberstrie over på øvrige vegger og taket har malte Tak-Ess plater.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 3 mm fra forkant dusjkabinett og til laveste punkt på membran ved dørterskel. Dagens krav er minimum 25 mm.

Badet har to sluk, hvorav kun det en er inspisert på grunn av dusjkabinettets plassering.
Det er naturlig ventilering med tilluft ved dørterskel.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har flise i dusjsonen og flis som brystning med malt glassfiberstrie over på øvrige vegger og taket har malte Tak-Ess plater.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Med tanke på alder og for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må badet oppgraderes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 3 mm fra forkant dusjkabinett og til laveste punkt på membran ved dørterskel. Dagens krav er minimum 25 mm.

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Dalsvingen 17 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 164
5031 MALVIK

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales forsiktig bruk av fritt vann på gulv, med tanke på fallforhold på gulv. Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett i påvente av en framtidig oppgradering.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

To sluk, hvorav kun det en er inspisert på grunn av dusjkabinettas plassering.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det er ikke mulig å verifisere bruk av membran i sluket.

Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett i påvente av en framtidig oppgradering. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig, som et forebyggende tiltak.

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.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med servantskap med glatte fronter med heldekkende servant. Av utstyr finnes det dusjkabinett og naturlig avtrekk med tilluft ved dørterskel. Gulvvarme som varmekilde.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med tilluft ved dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering av våtrom.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Årstall: 2025



ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeåret.

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

Det ble ikke foretatt hulltaking, men det ble med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode i trevirke, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger. Vegger og gulv må oppgraderes med tanke på vannsikkerheten og på grunn av påviste feil og mangler.

Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 10 mm fra topp slukrist og til laveste punkt ved dørterskel. Dagens krav er minimum 25 mm. Gulvet er smurt med Epoxy og det er åpent i overgangen mellom gulv og vegg, slik at det ikke er vanntett.

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Dalsvingen 17 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 164
5031 MALVIK

Tilstandsrapport

Det er benyttet plater på vegger som er ført ned bak gulvstøp uten fuktsikring. det skulle hatt en oppkant for å sikre at det ikke kommer vann inn mellom gulv og vegg.
Utvendig hjørne til venstre for vaskemaskin er skadet, det er her det ble foretatt stikktaking i trevirke.
Rommet er klargjort for å installere et dusjbatteri, vannrør er blendet av.

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

På ytterveggen under vindu, er det slitasje på vegg etter et tørkestativ.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

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

Vaskerommet har behov for en generell oppgradering med tanke på alder, fallforhold på gulv og med tanke på dagens krav og forventning.

Når TG 3 blir gitt, betyr dette at det skal estimeres hva det vil koste å bygge et nytt vaskerom, dette er svært vanskelig da det ikke er lagt noen føringer for hvordan dette dette vaskerommet skal se ut og hvilken kvalitet osv. Rommet kan gjøre for mellom under 100 000,- og det kan koste 300 000,- .

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking, men det ble med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode i trevirke, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger.

Vegger og gulv må oppgraderes med tanke på vannsikkerheten og på grunn av påviste feil og mangler.

Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 10 mm fra topp slukrist og til laveste punkt på membran ved dørterskel. Dagens krav er minimum 25 mm.

Det er benyttet plater på vegger som er ført ned bak gulvflisen uten fuktsikring. Belegget skulle hatt en oppkant for å sikre at det ikke kommer vann inn på veggen.

Utvendig hjørne til venstre for vaskemaskin er skadet, det er her det ble foretatt stikktaking i trevirke. Rommet er klargjort for å installere et dusjbatteri, vannrør er blendet av.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På ytterveggen under vindu, er det slitasje på vegg etter et tørkestativ.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vaskerommet har behov for en generell oppgradering med tanke på alder, fallforhold på gulv og med tanke på dagens krav og forventning.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Av utstyr finnes det integrerte hvitevarer som kjøleskap, stekeovn, induksjonstopp, oppvask maskin og mekanisk avtrekk over stekesone.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har belegg på gulv, tapet på vegger og malte Tak-Ess plater. Rommet ventileres via naturlig avtrekk, uten tilluft ved dørterskel.

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:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Anlegget fungerte etter en enkel funksjonstest uten at trykkfall ved tapping på flere tappesteder samtidig.

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Dalsvingen 17 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 164
5031 MALVIK

Tilstandsrapport

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

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Rør- og avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner er plassert i sluk midt på gårdsplassen.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler på vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 190 liter og ble i følge selger byttet i ca.2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Andre installasjoner

Varmepumpe fra 2011.

Estimert levetid for varmepumper er 12-15 år.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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.

Boligen har et åpent el-anlegg, sikringsskap med skrusikringer er plassert i gang/trapperom i kjeller.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende kontroll de siste 5 år.

Generell kommentar

Ingen åpenbare feil eller mangler var å se. Jeg har ikke elektrokompetanse, og vil derfor anbefale å rekvirere en el-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.



TG 0 Branntekniske forhold

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Dalsvingen 17 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 164
5031 MALVIK

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har brannslukningsapparat av ukjent årstall og det er montert røykvarslere.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Utvendig over terrengnivå, ble det observert enkelte sprekker i murpuss. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved er det begrensede kunnskap til byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1980 og består av grunnmursplast. Det er montrer topplist/pusset inn i grunnmur. Flere steder gar dette løsnet og må utbedres. Se også under punkt "Rom Under Terreng"

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør gjøres utbedringer på topplist der grunnmursplasten har glid ut av topplisten.

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 underetasje/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur mot nabo i Nr.19 er av betong. Muren har betydelig skjevheter/skader og må utbedres i nær framtid.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Lokal utbedring må utføres. Muren må rettes opp og skader utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 3 Terrengforhold

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

Det er hellingsgrad inn mot grunnmuren på gavelveggen mot øst og nord.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Dalsvingen 17 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 164
5031 MALVIK

Tilstandsrapport

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør foretas terrengjusteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales og tiltak utføres etter funn/anbefalinger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

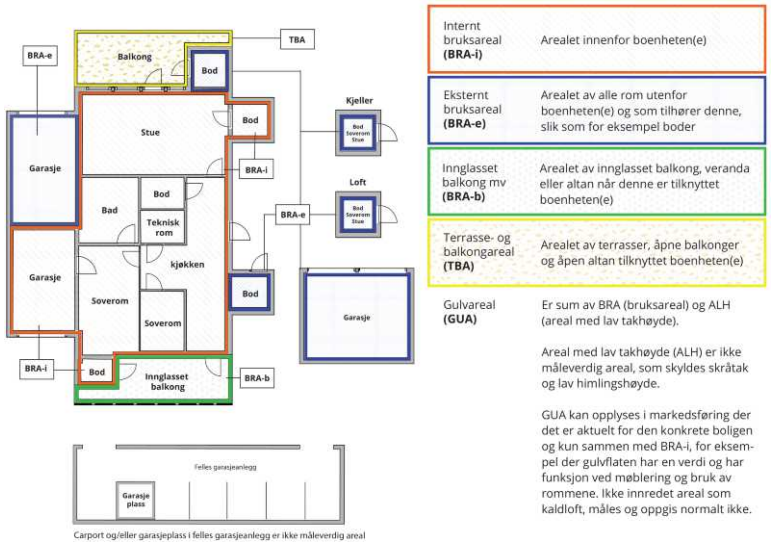
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	100			100	20
Kjeller	96			96	
SUM	**196**				**20**
SUM BRA	**196**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I kjeller er hobbyrom innredet som kjellerstue og den ene boden er avdelt og benyttes som soverom. Det foreligger ingen papirer på at bod er søkt omdisponert til soverom, dette er et søknadspliktig tiltak.

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:

Garasje

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	157	39
Garasje	0	0

Dalsvingen 17 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 164
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2025	Jan Erik Karlsnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5031 MALVIK	5	164		0	625.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dalsvingen 17

Hjemmelshaver
Forbord Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Vikhammer i Malvik kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1980

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1982

Kommentar

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

Vedlikehold
Garasjen bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger den senere tiden. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Frittstående garasje på 26 m² i lekkliker blokker med en enkel trekonstruksjon over. Utvendig kledd med stående trekledning, taket har valmtaks form, tekket med shingel. Leddport i aluminium med motorstyring , dør og vindu. Bordkledning går stedvis nesten helt ned eller veldig nære terreng, dette fører til ekstra fuktpåkjenning av kledningen. Det er en skade på takrenne og en knekk i takrenne, som gjør at vannet ikke renner så lett ut. Renner må rengjøres. Det er en del soltørket og sprukket panel som har behov for overflatebehandling og noen utskiftninger. Sprekk i ringmur(Leca) og i utvendig puss. Det må foretas utbedring av omramming av dør da det er åpninger i muren.
Utover dette er ikke garasjen videre vurdert.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	24.04.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	24.04.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.04.2025	Ingen bemerkninger.	Gjennomgått	8	Ja

Dalsvingen 17 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 164
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	
2	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

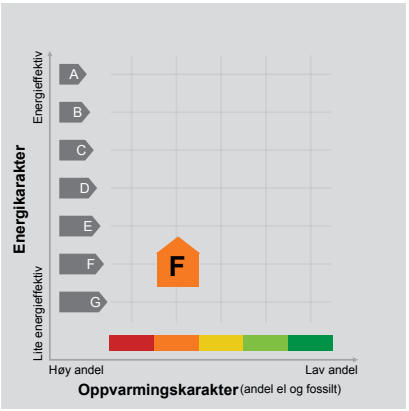
Personvern

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Dalsvingen 17
Postnummer	7560
Sted	VIKHAMMER
Kommunenavn	Malvik
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	164
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184725673
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-115159
Dato	05.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- 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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	196
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 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: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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 23: 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 på sanitæranlegg

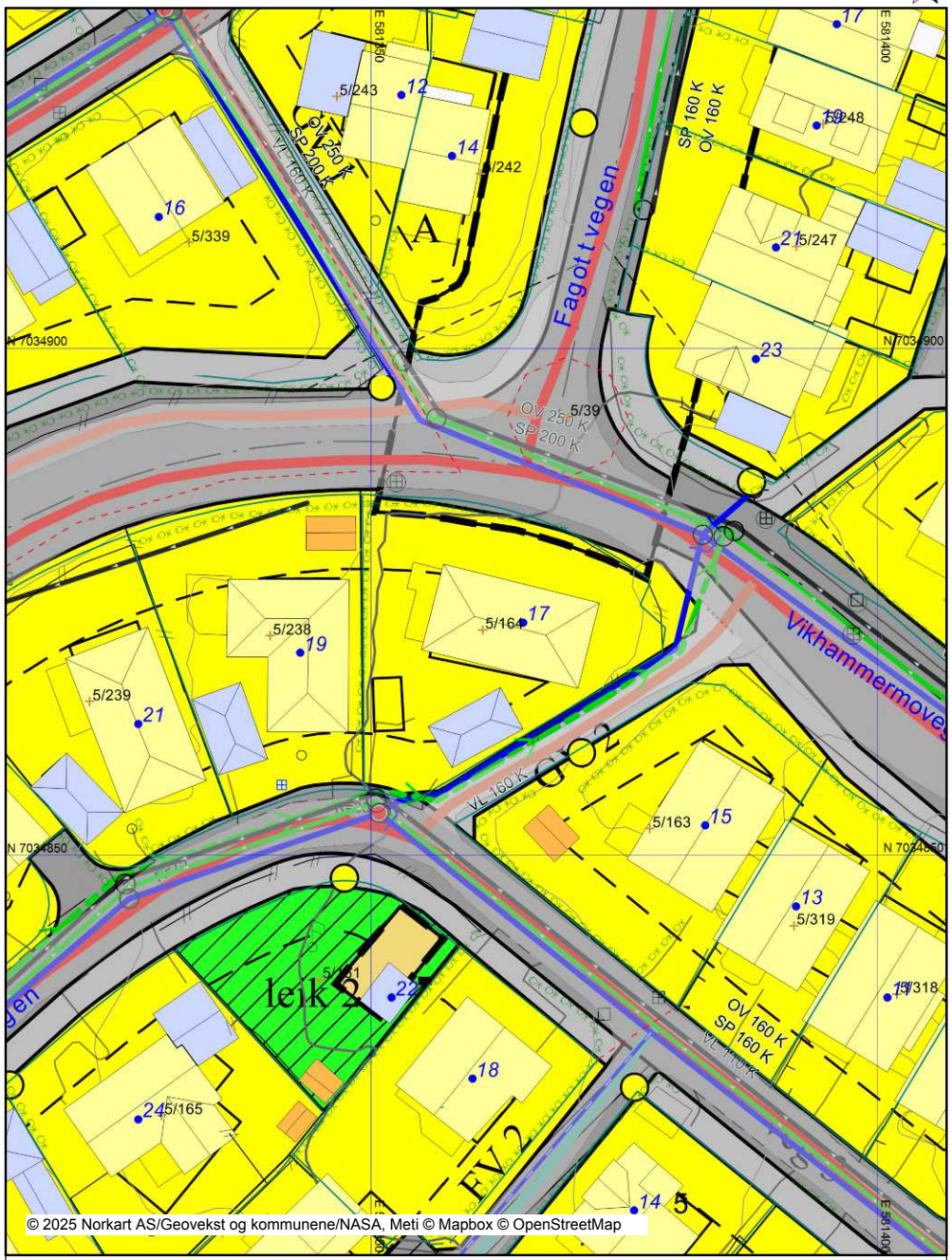
Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

5/164

Dato: 14.05.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

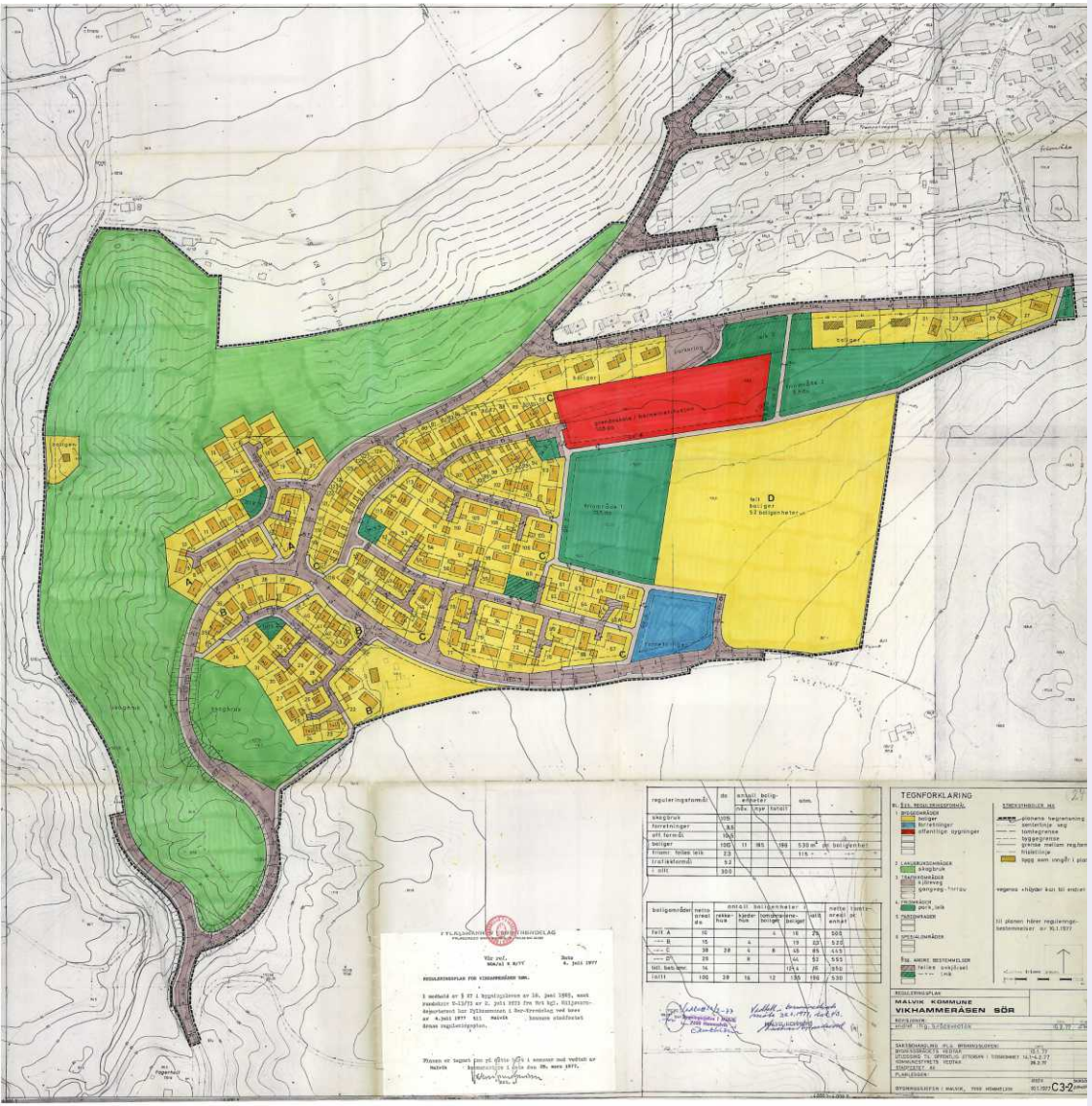
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

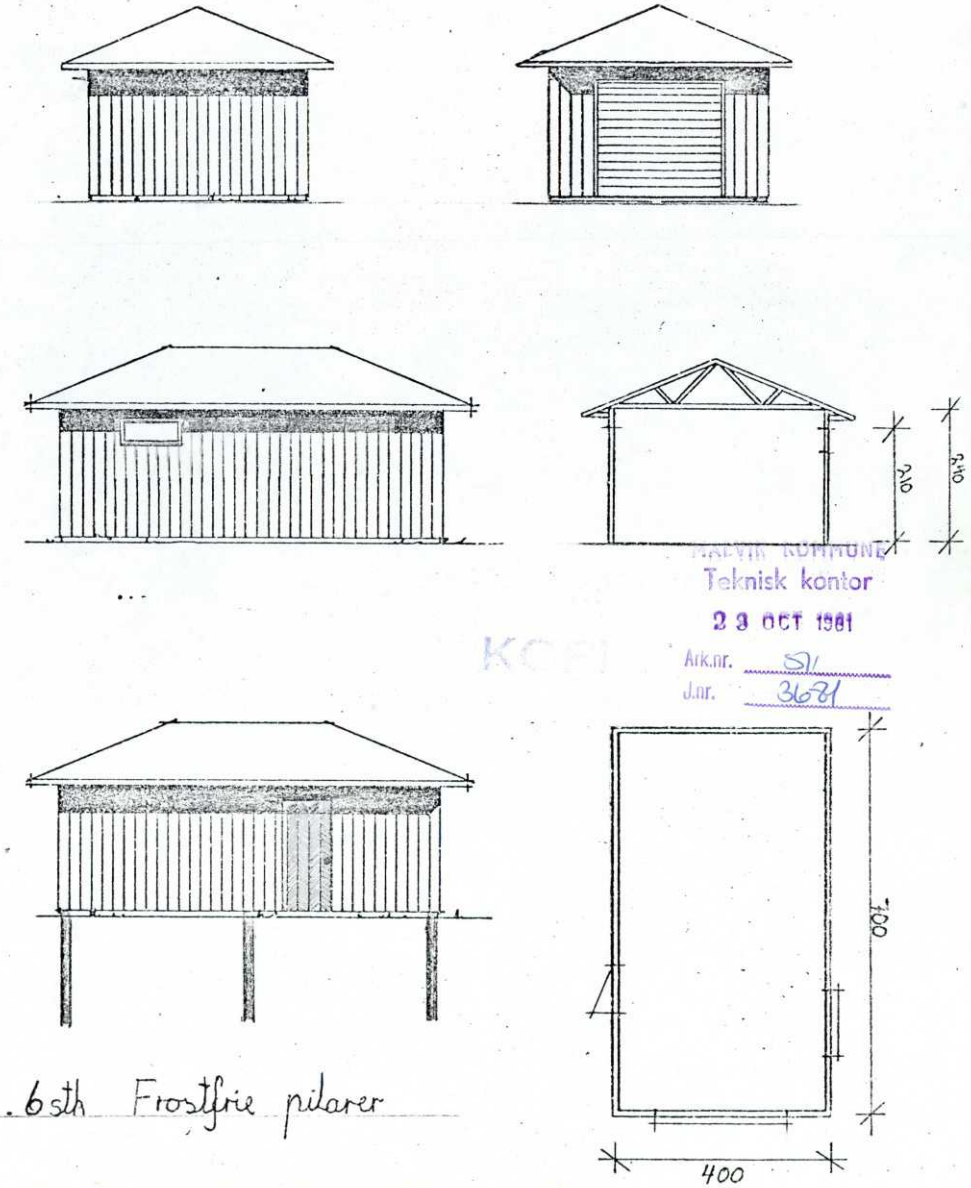
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR

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



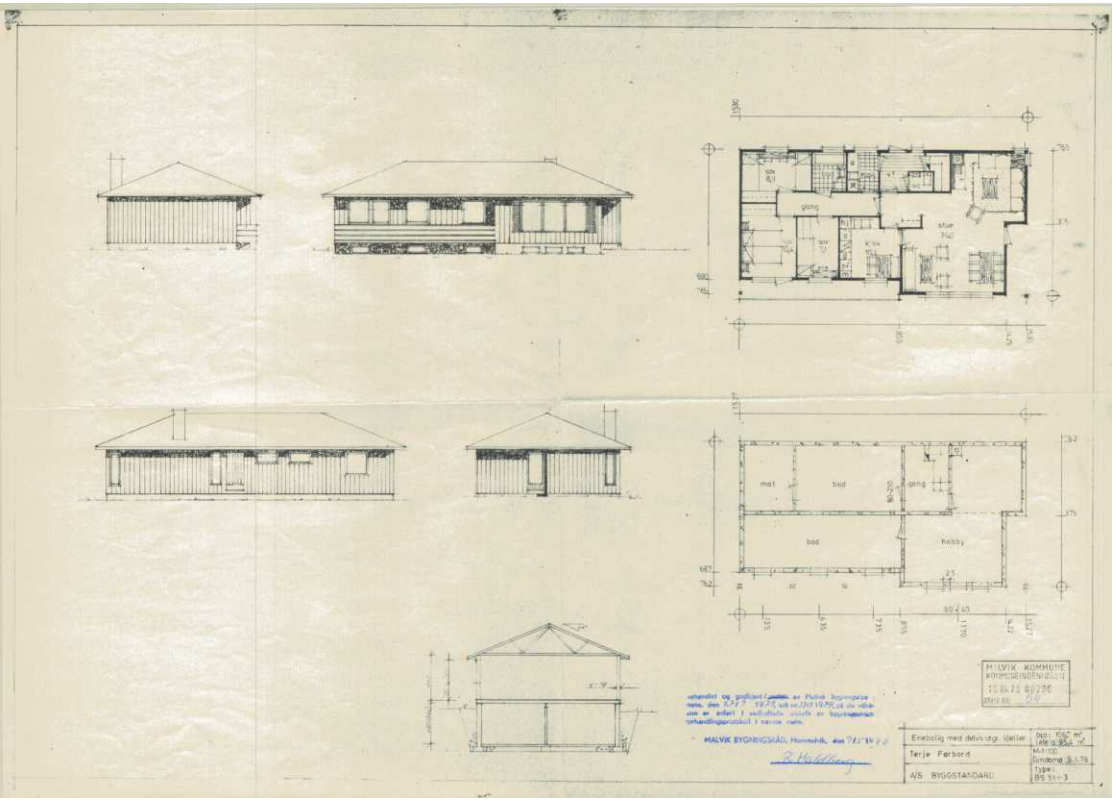


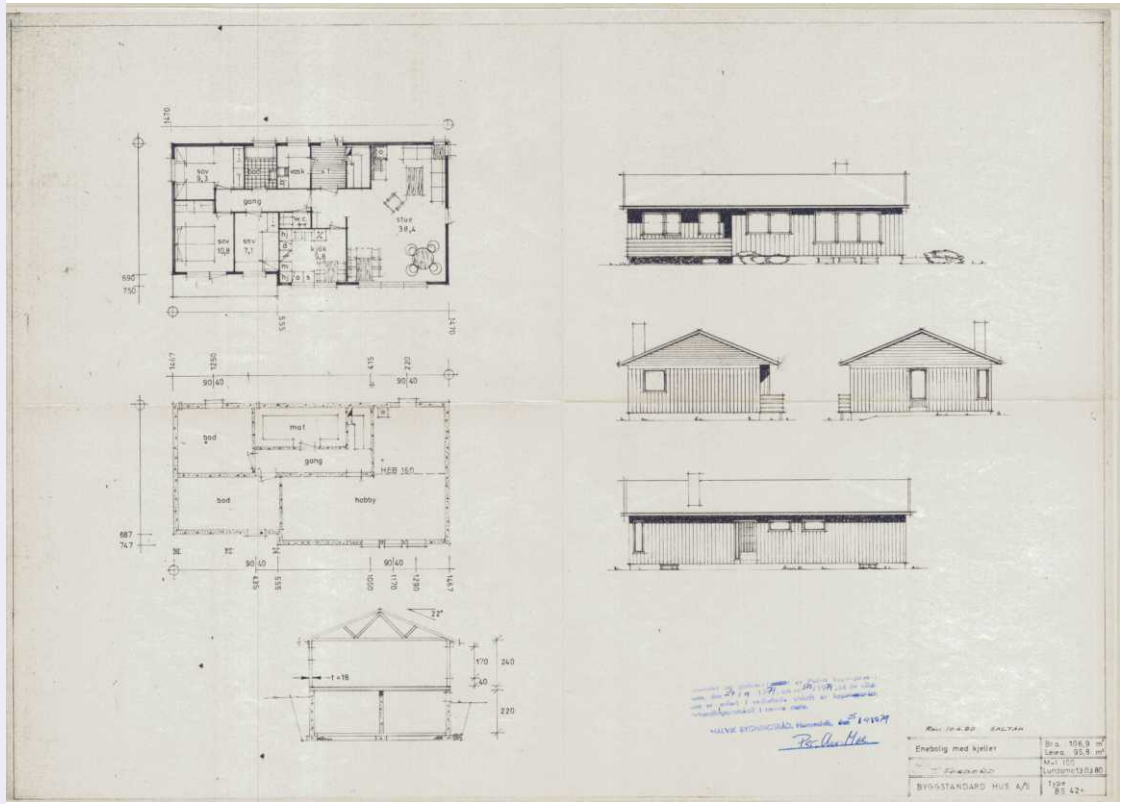
Behandlet og godkjent/~~avslått~~ av Malvik bygningsråd, møte den 26/11 1981 sak nr. 400/1981, ~~med~~ de vilkår som er anført i vedtaket, utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll i denne mappe.

MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 3/5 1982

Emil Spets

Br.a: 28 m²
M = 1:100


gang
stue
mat
bad
hobby
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den
Enebolig med delvis utg. kjeller
Terje Forbord
A/S BYGGSTANDARD
Type: BS 84-3


gang
stue
mat
bad
hobby
HEB 160
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den
Enebolig med kjeller
BYGGSTANDARD HUS A/S
Type: BS 42-

Jnr. 3681/81

Malvik bygningsråd
Bygningskontrollen

Sak nr. 400/81.

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted Vikhammeråsen Sør--Veg 3,nr.17-tomt 39	Journalnr. 3681/81
Arbeidets art Nybygg	Byggemeld. innlevert dato 20/10-81
Bygningens art Garasje	Tegning nr.
Byggherre Terje Forbord	
Byggemelder d.s.	
Ansvarshavende d.s.	

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

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

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

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

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

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

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

Hommelvik den 3/5-1982

Per Snustad
Bygningssjefen i Malvik
7550 Hommelvik

Centraltr. 5-79-1250

SÆRUTSKRIFT

av Malvik formannskaps møtebok i møte 12.01.1982.
Av i alt 7 medlemmer av 7 var tilstede medregnet varamedlem.

MALVIK KOMMUNE
Teknisk kontor

F. sak nr. 8/82
Jnr. 3462/81
Ark. nr. 511
A.Aa/le

Ark.nr. 511
Løpenr. 1350

5-164

TERJE FORBORD - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BYGGEGRENSE I REGULERINGSPLAN VIKHAMMERÅSEN SØR.

Bygningssjefens saksutredning:

"Byggemelding datert 20.10.1981 fra Terje Forbord vedr. oppføring av frittliggende garasje med grunnareal 28 m^2 på tomt 39, Vikhammeråsen sør. Ang. plassering på tomta vises til vedlagte kopi av situasjonskart. Omsøkte plassering er ikke i samsvar med forslag på reguleringsplan. Bygningssjefen foreslår befaring før vedtak fattes, og saken legges på den bakgrunn fram uten innstilling".

Bygningsrådets vedtak i sak nr. 400 /81:

Planene godkjennes på følgende vilkår:

1. Fylkesmannen må dispensere fra stadfestet reguleringsplan Vikhammeråsen sør slik at garasjen kan plasseres inntil 1 m fra gangveg 2.
   Bygningsrådet mener omsøkte plassering er bedre enn den plassering som er forslått på reguleringsplan, og anbefaler dispensasjon.

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

Oversendes formannskapet til uttalelse og fylkesmannen til avgjørelse, hva angår pkt.1.

Kontorsjefens innstilling:

Formannskapet anbefaler at Terje Forbord gis dispensasjon fra bestemmelsene i bygningslovens § 71 om avstand fra offentlig veg til bygning på eiendommen gnr. 5, bnr. 164 i reguleringsplan Vikhammeråsen sør.

Terje Forbord gis tillatelse til å plassere garasje inntil 1 m. fra gangveg 2.

Vedtak:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Side 2
F. sak nr. 8/82

Terje Forbord - søknad om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan Vikhammeråsen Sør.

Vedtaket godkjent av fylkesmannen i Sør-Trøndelag i brev av 28.04.1982.

Oversendes bygningsrådet idet en viser til ovenstående vedtak.

Malvik formannskapskontor, 21. juni 1983

Alf Aasbakk

Kopi: Revisjonen

Særutskrift av møtebok

for

Malvik bygningsråd

Sak nr. 400/81. Den 26. november 1981. Jnr. 3681/81.

Terje Forbord, gnr. 5, bnr. 164 - garasje.

Byggemelding datert 20/10-81 fra Terje Forbord vedr. oppføring av frittliggende garasje med grunnareal 28 m^2 på tomt 39, Vikhammeråsen sør. Ang. plassering på
./. tomta vises til vedlagte kopi av situasjonskart.
Omsøkte plassering er ikke i samsvar med forslag på reguleringsplan. Bygningssjefen foreslår befaring før vedtak fattes, og saken legges på den bakgrunn frem uten innstilling.

Vedtak:

Planene godkjennes på følgende vilkår:

1. Fylkesmannen må dispensere fra stadfestet reguleringsplan Vikhammeråsen sør slik at garasjen kan plasseres inntil 1 m fra gangveg 2.
   Bygningsrådet mener omsøkte plassering er bedre enn den plassering som er foreslått på reguleringsplan, og anbefaler dispensasjon.
2. Før eventuell byggetillatelse gis, må byggegebyr, samt gebyr for utstikking være innbetalt til Malvik kommunekasse.

Oversendes formannskapet til uttalelse og fylkesmannen til avgjørelse, hva angår pkt. 1.

Hommelvik, den 1. desember 1981

Rett utskrift:
Rigmor Haldberg
Rigmor Haldberg

Utskriften går til: Terje Forbord
Malvik formannskap
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Orientering om klageadgang etter forvaltningslovens § 27 vedlegges.

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

KONTORADR.: SOMMERVEITEN 4-6 — TLF. (075) 47811
POSTADR.: FYLKESHUSET POSTUTTAK - 7000 TRONDHEIM

Malvik kommune,
Bygningsrådet,
7550 HOMMELVIK.

MALVIK KOMMUNE
Teknisk kontor
30 APR 1982
Ark.nr. 511
Jnr. 2295

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
	Jnr. H 161/82. ES/ks.	28.april 1982.

TERJE FORBORD - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN, BYGGEGRENSE.

I medhold av bygningslovens § 7 og Kommunaldepartementets rundskriv av 20.desember 1968, gir fylkesmannen dispensasjon fra reguleringsplan for Vikhammeråsen sør slik at Terje Forbord gis adgang til å føre opp garasje på tomt nr. 39, gnr. 5 bnr. 164 i en avstand inntil 1 m fra gangveg 2.

En har merket seg at nabovarsel er sendt og at ingen merknader er innkommet.

Nødvendig byggetillatelse etter bygningslovens § 93 gis av bygningsrådet.

Fylkesmannens vedtak kan påklages til Miljøverndepartementet innen 3 uker etter at melding om vedtaket er kommet fram. Eventuell klage fremsettes for fylkesmannen.

Gjenpart av dette brev vedlagt melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak er sendt søkeren og naboer til underretning.

./. Sakens dokumenter returneres.

Eva Gjåstad

Gjenpart: Terje Forbord, Dalsvingen 17, 7560 Vikhamar
Ole Arnt Hansen, Saupstadringen 17 C, 7078 Saupstad
Hallvard Smevik, Dalsvingen 18, 7560 Vikhamar
Solveig og Petter Paulsen, Dalsvingen 19, 7560 Vikhamar

SÆRUTSKRIFT

av Malvik formannskaps møtebok i møte 12.01.1982.
Av i alt 7 medlemmer av 7 var tilstede medregnet varamedlem.

MALVIK KOMMUNE
Teknisk kontor
30 APR 1982
Ark.nr. 511
Jnr. 2295

F. sak nr. 8/82
Jnr. 3462/81
Ark. nr. 511
A.Aa/le

TERJE FORBORD - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BYGGEGRENSE I REGULERINGSPLAN VIKHAMMERÅSEN SØR.

Bygningssjefens saksutredning:

"Byggemelding datert 20.10.1981 fra Terje Forbord vedr. oppføring av frittliggende garasje med grunnareal 28 m^2 på tomt 39, Vikhammeråsen sør. Ang. plassering på tomta vises til vedlagte kopi av situasjonskart. Omsøkte plassering er ikke i samsvar med forslag på reguleringsplan. Bygningssjefen foreslår befaring før vedtak fattes, og saken legges på den bakgrunn fram uten innstilling".

Bygningsrådets vedtak i sak nr. 400 /81:

Planene godkjennes på følgende vilkår:

1. Fylkesmannen må dispensere fra stadfestet reguleringsplan Vikhammeråsen sør slik at garasjen kan plasseres inntil 1 m fra gangveg 2.
   Bygningsrådet mener omsøkte plassering er bedre enn den plassering som er forslått på reguleringsplan, og anbefaler dispensasjon.

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

Oversendes formannskapet til uttalelse og fylkesmannen til avgjørelse, hva angår pkt.1.

Kontorsjefens innstilling:

Formannskapet anbefaler at Terje Forbord gis dispensasjon fra bestemmelsene i bygningslovens § 71 om avstand fra offentlig veg til bygning på eiendommen gnr. 5, bnr. 164 i reguleringsplan Vikhammeråsen sør.

Terje Forbord gis tillatelse til å plassere garasje inntil 1 m. fra gangveg 2.

Vedtak:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Side 2
F. sak nr. 8/82

Terje Forbord - søknad om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan Vikhammeråsen Sør.

Oversendes fylkesmannen for godkjenning i det en viser til foranstående vedtak.

Malvik formannskapskontor, den 15. januar 1982

Alf Aasbakk
Alf Aasbakk

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

J.nr. 3607/80 A. 511 THV/rv

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Tomt 39 - Vikhammeråsen sør			5/164	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Enebolig	18/4-78	27/9-79	375/79
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Terje Forbord		Haukv. 11, Hundhamaren		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Byggstandard Hus A/S		7094 Lundamo		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
L. Edelsten c/o Byggstandard Hus A/S, 7094 Lundamo				

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Montering yttertrapp. (Midlertidig trapp tillates brukt inntil videre).
2. Himling i kjeller.
3. Føring av luftekanaler til takhatt.

Huset påbegynt juni 1980.

Arbeidet må være utført innen: april 1981.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Hommelvik	26.11.80	Per Snustad
		Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

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

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Nina Indergård
Telefon: +4741667000
Dato: 14.05.2025

Ambita AS
Infoland

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Forbord Terje	Dalsvingen 17	5031.5.164.0.0	Malvik kommune

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

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0101	Utført	02.11.2022

Feiing	Skorsteins Nr	Status	Dato
Siste varslet feiing	3156	Ikke utført	24.01.2022
Siste feiing utført	3156	Utført	09.07.2015

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

Avvik/Beskrivelse	Boenhet/Skorstein	Merknad	Dato
Anm: Røykvarsler bør byttes. Gjelder:	H0101		**02.11.2022**
Anm: Røykvarsler mangler. Gjelder:	H0101		**02.01.2019**
Anm: Røykvarsler mangler. Gjelder:	H0101		**02.11.2022**
Anm: Slukkeutstyr bør byttes/service.	H0101		**02.01.2019**
Anm: Slukkeutstyr bør byttes/service.	H0101		**02.11.2022**
Brennbart materiale for nære sotluke - vegg	H0101		**02.11.2022**
Brennbart materiale for nære sotluke - vegg	H0101	**Få tak i en sotlukestein.**	**02.01.2019**
For lite stigetrinn nederst	H0101	**Må få opp noen trinn til skorsteinen.**	**02.01.2019**
Takstige mangler.	3156		**24.01.2022**

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

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

Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende

Siste besøk er basert på siste registrerte feiing og/eller tilsyn.

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

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

Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før for beholdet 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 budgivere 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: 50250139 / Morten Løvseth, tlf. 901 31 606
Dalsvingen 17, 7560 Vikhammer.
Gnr. 5, Bnr. 164, 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 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 50250139
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.05.2025

Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

901 31 606
morten.lovseth@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no