

Velkommen til

Armfeldts veg 2A, 7562 Saksvik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Armfeldts veg 2A
7562 Saksvik

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 500 000,-
Omkostninger	kr	188 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 688 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1959
Etasje	3
BRA/BRA-i	434 / 434 m²
Soverom	8

Energimerke F

Eiendomsmegler 1 ved Morten Løvseth presenterer Armfeldts veg 2A, en flott enebolig med to utleiedeler med en attraktiv beliggenhet i naturskjønne omgivelser. Stort uteområde med fantastisk utsikt.

Egenskaper verdt å fremheve:
- Sør-/vestvendt terrasse med gode solforhold.
- Store terrasser med fantastisk fjordutsikt.
- Attraktiv og familievennlig beliggenhet.
- Medfølger to hybler for utleie.
- Arealeffektiv -og gode planløsninger.
- Garasje og p-plass på egen tomt.

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
Armfeldts veg 2A, 7562 Saksvik

Registerbetegnelse
Gnr. 1, Bnr. 107, Malvik kommune.

Pris

Prisantydning	kr	7 500 000,-
Omkostninger	kr	188 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 688 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 704 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 187 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-

Sum omkostninger kr 188 590,- 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 30 132,- pr. år 2025
Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann: kr 17.180,-
- Avløp: kr 12.952,-
- Feiing: kr 380,-
- Renovasjon: Ekstern leverandør.

Eiendomsskatt: kr 11.582,-.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Eiendomsskatt: kr 11 582,-

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 11 483.75,- pr. 2025

Areal
BRA - i: 434 m²
BRA totalt: 434 m²
TBA: 127 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
8
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 1 206 m² på eiet tomt.
Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1959 ifølge takstmann.

Innhold
Enebolig.
1.etasje: VF, Bade, hall og bod.

2.etasje: Stue, kjøkken, garderobe, soverom, gang og bad.

3.etasje: Gang, 4 soverom og toalettrom.

Hybel nr.1.
VF, stue, kjøkken, gang, 2 soverom og bad.

Hybel nr.2.
VF, stue, gang, soverom og bad

Standard
Enebolig.
1. etasje
VF: Flis på gulv og malt strie på vegger. Malt Tak-Ess plater i tak. Garderobeskap og gulvvarme som varmekilde.

Bad/vaskerom: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt Tak-Ess plater i tak. Badet/vaskerommet er utstyrt med servantskap med glatte fronter med heldekkende servant. Av utstyr finnes det wc og opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel. Gulvvarme som varmekilde. Rommet er klargjort for dusj.

Hall med trapp: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt Tak-Ess plater i tak. Skyvedørsgarderobeskap.

Bod: Murgulv, tapet og malt mur og ubehandlede sponplater på vegger. Malte flater i tak. Varmtvannstank

2. etasje
Stue: Laminat på gulv, malte MDF-plater på vegger. Malt Tak-Ess plater i tak. Varmepumpe som varmekilde.

Kjøkken: Laminat på gulv, malte MDF-plater på vegger. Malt Tak-Ess plater i tak. Kjøkkeninnredning med glatte / profilerte fronter og benkeplate av laminat. Av utstyr finnes det frittstående / integrerte hvitevarer som oppvask maskin, kjøleskap, fryseskap, kombiskap, stekeovn, induksjon topp, plate topp, mikrobølgeovn, kaffemaskin og avtrekk over stekesone.

Garderobe: Laminat på gulv og malt strie på vegger. Malte flater i tak. Garderobeinnredning.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt strie på vegger. Malte flater i tak. Skyvedørsgarderobeskap. Panelovn som varmekilde.

Gang: Laminat på gulv og malte MDF-plater på vegger. Malt Tak-Ess plater i tak. Panelovn som varmekilde.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt Tak-Ess plater i tak. Badet er utstyrt med innredning med glatte fronter med laminat benkeplate med to servanter. Av utstyr finnes wc, bide, dusjhjørne og naturlig avtrekk uten tilluft ved dørterskel. Gulvvarme som varmekilde.
3. etasje:
Gang med trapp: Parkett på gulv og malt panel på vegger og i tak.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt panel på vegger og i tak. Panelovn som varmekilde.

Soverom 2: Laminat på gulv, malt strie på vegger. Malt panel i tak.

Soverom 3: Parkett på gulv, malt strie og panel på vegger. Malt panel i tak.

Soverom 4: Parkett på gulv og malt panel på vegger og i tak.

Soverom 5: Parkett på gulv, malt strie på vegger. Malt panel i tak.

Toalettrom: Parkett på gulv og malte MDF-plater på vegger. Malt panel i tak. Rommet er utstyrt med wc og servant. Rommet mangler ventilering.

Hybel nr.1
VF: Laminat på gulv og malt panel på vegger og i tak.

Stue: Laminat på gulv, malt glassfiberstrie på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak.

Kjøkken: Laminat på gulv, malt glassfiberstrie på vegger. Malt panel i tak. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Av utstyr finnes det frittstående hvitevarer som komfyr, oppvask maskin, kjøleskap. Mekanisk avtrekk over stekesone.

Gang: Laminat på gulv og malt panel på vegger og i tak.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt panel på vegger og i tak. Malt panel i tak.

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

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Panel i tak. Badet er utstyrt med servantskap med glatte fronter med heldekkende servant. Av utstyr finnes det wc, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel. Gulvvarme og reflektor ovn på vegg som varmekilde.

Hybel nr.2
VF: Kryssfiner på gulv og panel og glassfiberstrie på vegger. Panel i tak.

Stue: Parkett på gulv, malt glassfiberstrie på vegger og panel i tak.

Kjøkken: Parkett på gulv, malt glassfiberstrie på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Av utstyr finnes det frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk over stekesone.
Gang: Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak.
Soverom: Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak. Garderobeskap.

Bad: Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak. Badet er utstyrt med innredning med glatte fronter med laminat benkeplate med servant. Av utstyr finnes det wc, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel. Gulvvarme som varmekilde.

Beliggenhet
SAKSVIK - Stor familiebolig med Kr. 15.000,- pr. mnd. i skattefrie leieinntekter – Kun 10-15 minutters kjøring fra Trondheim sentrum

Vi har gleden av å presentere en stor enebolig med to utleieenheter beliggende på attraktive Saksvik. Boligen har vært gjenstand for betydelig oppgraderinger i senere tid. Eiendommen kan beskrives som naturskjønn med flere herlige uteplasser rundt boligen. Dagens leieinntekter er på Kr. 15.000,- pr mnd. Utleie beskrives av dagens eiere som attraktivt, stabilt og enkelt å administrere. Hoveddelen av boligen inneholder 6 soverom, 2 bad, gjeste wc, flere stuer og stort kjøkken m.m. Ca. 300 kvm. belegningsstein i oppkjørselen, og en stor garasje på 70 kvm samt tilhørende boder. Boligen ligger i et populært boområde med gangavstand til alle fasiliteter man trenger i det daglige. Eiendommen har kort vei til barnehage, barneskole og butikk. Fantastisk beliggenhet.

Adkomst
Fra Trondheim følger man Malvikvegen i nordgående retning mot Malvik.
Når man passerer Væretrøa og kommer til Saksvik så tar man opp til høyre inn Armfeldts veg. Prosjektet vil da kunne sees opp til venstre i første krysset man møter etter å ha kjørt inn Armefeldts veg.

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

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

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

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som

mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Malvik kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1959, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger utskrift av Malviks bygningsråd om oppførelse av tomannsbolig i 1 etasje med innredet sokkeletasje.

Det foreligger byggegodkjent tegning av innredning kjellerleilighet fra 17.02.1967. Samt at det foreligger tegninger fra 06.09.1993 vedrørende endring av fasade- skifting av vinduer og dør, samt garasje med veranda på taket. Dette tiltaket er godkjent som melding av Malvik Kommune.
Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for innredning av kjellerleilighet fra 17.02.1967. Tegningene som ligger i byggesaksmappen er udaterte noen av de og det er usikkert om hva som er godkjent av kommunen, og stemmer ikke overens med hvordan boligen fremstår i dag. Det finnes heller ikke tegninger av den ene sokkelleiligheten i byggesaksmappa til Malvik Kommune og kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til evnt ulovlig bruk/ utleie.

Kjøper må påregne at boligen slik den fremstår i dag må omsøkes hos byggesakskontoret i Malvik kommune på nytt. Kjøper må også være innstilt på at det må gjøres noen bygningsmessige endringer for å få boligen godkjent. Det vil påløpe kostander med en slik godkjenningsprosess. Vi anbefaler at interessenter tar kontakt med Malvik kommune og en entrepenør før bud inngis på eiendommen for å få klarhet i hva omfanget av de tiltak som må gjøres og de økonomiske konsekvensene av dette.

I henhold til matrikkelrapport på eiendommen er eiendommen registrert som 3 boliger og det betales i dag for 3 kommunale avgifter.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til manglende tegningsgrunnlag og at boligen fremstår i dag annerledes enn hva tegningene tilsier.

Oppvarming
- Varmepumpe
- Elektrisitet
- Vedfyring

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

Adgang til utleie
Det gjøres særlig oppmerksom på at boligen i henhold til gjeldende regelverk er å betrakte som en "flermannsbolig", skattemessig sett. All utleie av deler av flermannsbolig er skattepliktig inntekt. Gevinst ved ev. salg av flermannsbolig er etter gjeldende regelverk delvis skattepliktig dersom leieverdien av den delen man bebor selv utgjør mindre enn halvparten av samlede leieinntekter for eiendommen. Kontakt skattekontoret for nærmere informasjon om skatt ved salg og utleie av flermannsbolig.

Begge utleiedelene leies pr. dags dato ut og har tre måneder oppsigelse.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig samt hensynssone H 190_1 høyderestriksjon og hinderflate for inn- og utflyging på Trondheim Lufthavn. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Eiendommen ligger i et skrånende terreng.

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 2 391 610,- for 2023
Sekundærverdi kr 9 566 438,-.

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
Mona Sarheim Stallvik og Parly André Stallvik

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3946
Dato: 08.08.1959
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Registrering av grunn
Dagboknr.: 7306
Dato: 05.11.1984
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 3209
Dato: 23.06.1948
Med flere bestemmelser
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har

panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Jan Jeremiassen, Rørlegger 1
Beskrivelse av arbeidet: Utført alt arbeid knyttet til vann og avløp samt varmvasstank i utleiedel, 3-roms utleieenhet når denne ble renovert. Etablert toalett i 3. etasje.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Jan Jeremiassen, Rørlegger 1
Beskrivelse av arbeidet: Utført alt arbeid knyttet til vann og avløp når bad/vaskerom i grunnetasje, hovedboligen ble renovert i 2018.

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Beskrivelse av arbeidet: Lagt membran og våtromsplater med egeninnsats på bad, utleiedel, 3 roms utleieenhet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Lagt membran og flis på bad/vaskerom på grunnplan i hovedboligen ved renovering i 2018. Arbeidet ble utført sammen med daværende leieboer som hjalp oss. Han er professjonell bad/flislegger tilknyttet faglært firma. Jobben ble gjort som vennetjeneste. I tillegg ble fuger i dusjen på hovedbad i 2. etasje byttet preventivt samme år.
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Dette ble utført så langt vi vet iht. gjeldende standarder for begge tilfeller i 2010 og 2018.

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
Råteskade på to-fløyet verandadør mot vest. Byttet i Oktober 2023.
Verandadør mot Øst har problemer med dørvrider/lås. Ettersom vi aldri benytter denne døra har dørlås/vrider ikke blitt prioritert byttet. Selve døra framstår som hel og uten skader av noe slag etter vårt syn.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Tore Ligaard AS / Nordan
Beskrivelse av arbeidet: Tore Ligaard / Nordan som solgte oss 3-lags dørene utførte montering av dørlås.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Reidar Tronvold AS
Beskrivelse av arbeidet: Skifte av vindu i 3. etasje mot vestvegg ca. år 2010. Vi husker ikke firmanavn, men vedkommende heter Reidar Tronvold.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Tatt bort 2 vinduer mot vest, for å bygge om kjøkken. Ny kledning, isolasjon m.v. utført som egeninnsats, mens kjøkken ble montert av faglært gjennom Drømmekjøkkenet.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Nytt takdekke (asfalt-tak med godkjent tykkelse) lagt over utleiedel, 3-roms leilighet. Arbeidet ble utført preventivt for å bedre utseende. (Den gamle asfalt pappen framsto gammel og slitt)

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.
Leieboer i 3. roms leiligheten har vært uheldig å truffet vinduet i kanten med en spiker i forbindelse med montering av rullegardin. Ruta er sprukket. Takvindu på soverom i 3. etasje mot øst har ødelagt døråpner. Forøvrig er vinduer av varierende alder, generelt slitt men fungerer som de skal.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Firmanavn: Portleverandøren AS
Beskrivelse av arbeidet: Montert ny, elektrisk garasjeport. Vi er ikke sikker på året, men tror det var ca. 2013.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Beskrivelse av arbeidet: Laget pergola med Sunglaze solskjerm plexiglass over en del av vest-vendt veranda. Noe bordkledning på vest -vegg byttet over årene grunnet sprekker, slitasje.

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Firmanavn: Eskil Stav AS Entrepentør
Beskrivelse av arbeidet: Vi hadde en liten fortetning av kloakk (ingen skader) i 2009 som gjorde at vi fikk sendt et kamera gjennom avløpet. Rørende var gamle og med rette vinkler og anbefalt byttet ut. Da vi bestemte oss for å legge ca. 300 kvm. Belegningsstein i gårdsplassen i 2012, valgte vi samtidig å bytte ut de gamle vann og avløpsrørende mellom boligen og kommunal tilkobling. I tillegg valgte vi, preventivt, og bytte all drens rundt hele boligen da arbeidet uansett ville bidra til delvis fornyelse. I følge Eskil Stav AS var gammel drens velfungerende og det var tørt på murene. Murene ble pusset og ny grunnmursplast lagt samt et dreneringslag med pukk ble også lagt over ny drens. Alt arbeid iht. gjeldende standard/anbefaling i 2012 og utført av Eskil Stav AS.
I tillegg ble 4 lysgraver etablert foran tilsvarende antall kjellervindu som en ytterligere sikring mot vanninntregning mot vindu. Utført av Eskil Stav AS.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Hele boligen.

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja
Mus på kryploft, våren 2022.
Vi har ikke opplevd dette verken tidligere eller senere. Siden 2022 - fra høst til vår - har vi hatt musgift stående på kryploftet, uten at dette er rørt. Vi har heller ikke sett eller hørt tegn til noe mus i etterkant.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til.

TEKNISKE INSTALLASJONER
14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja
Lite kloakkoppslag i 2009 på vaskerom i grunnetasje. Ingen skader på gulv/annet.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009
Firmanavn: Husker ikke. Engasjert av Eika forsikringsselskap.
Beskrivelse av arbeidet: Gikk ned med kamera og fikk rettet feilen. Vi ble anbefalt å bytte av gamle rører, hvilket ble gjort som nevnt over i 2012.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Firmanavn: Eskil Stav AS Entrepentør.
Beskrivelse av arbeidet: Beskrevet i tidligere punkt, knyttet til bytte av drenering rundt hele boligen.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Elman
Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid utført i tilknytning til nytt kjøkken. Opplegg av nye kurser. Noen enkeltoppdrag utført over årenes løp. Alle utført av Elman. I 2023 ble også ny elbil lader montert ved inngangsparti. Utført av Elektroeksperten sin faglærte montør.

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- Ja.
2 utleiedeler.
1 stk. 2-roms hybelleilighet og 1 stk. 3-roms leilighet.
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- Ja.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- Ja
Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- Ja
Begge utleiedeler er godkjent og registrert hos byggemyndighetene i kommunen. Dette ble sjekket i 2018.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- Ja.
Boligsalgs takst utført høsten 2018.
Vesentlige endringer som er utført etter denne rapporten er:
1. Ett soverom omgjort til walk-in-closet med Pax garderobeløsning
2. Huset nymalt i mai, 2023
3. Installert varmepumpe i 2. etasje, hovedboligen, høsten 2024. Arbeid utført av godkjent installatør. Oppdrag fra OBS.
4. Installert ny 2-fløyet balkongdør mot vest, høsten 2024.

GENERELT
- Ingen informasjon.

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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

Følgende tinglyste heftelser eller rettigheter medfølger fra hovedbølet.
1948/3209-1/66 23.06.1948 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 5031 GNR: 1 BNR: 1. Med flere bestemmelser.

Tilstandsrapport/takst
Utført 24-05-2025 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
Et knus vindu på stue i leilighet nr. 1.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Knust vindu og behov for overflatebehandling.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: knust vindu må byttes. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Generell
Bad / Leilighet nr 2
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak. Badet er utstyrt med innredning med glatte fronter med laminat benkeplate med servant. Av utstyr finnes det wc, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel. Gulvvarme som varmekilde.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. 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 over 300 000,- . Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Overflater og konstruksjon
3.ETASJE > TOALETTROM
Parkett på gulv og malte MDF-plater på vegger. Malt panel i tak. Rommet er utstyrt med wc og servant. Rommet mangler ventilering.
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk sammen med tilluft ved dørterskel. Kostnadsestimat: Under 10 000

- Forstøtningsmurer
Forstøtningsmurer er av betongstein ut mot fortau. Rekkverket har stående rekkverkspiler, høyden er på 80 cm som er under dagens krav. Det registreres råte i rekkverk.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Råte og for lavt rekkverk.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Deler av rekkverket har behov for overflatebehandling og deler må byttes på grunn av råte. Samtidig med utbedringer må høyden justeres opp til dagens krav på 100 cm. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000Forstøtningsmurer er av betongstein ut mot fortau. Rekkverket har stående rekkverkspiler, høyden er på 80 cm som er under dagens krav. Det registreres råte i rekkverk.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Råte og for lavt rekkverk.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Deler av rekkverket har behov for overflatebehandling og deler må byttes på grunn av råte. Samtidig med utbedringer må høyden justeres opp til dagens krav på 100 cm. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2):
UTVENDIG
- Veggkonstruksjon
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Kledning har stående bordkledning. Huset malt i 2023.
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

- Vinduer - 2
Boligen har flere takvindu i 3 etg, det ene vinduet på soverom mot vest(største rommet) er fuktskade og bør vurderes byttet.
Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak: Et takvindu bør vurderes byttet, de andre har behov for overflatebehandling.

- Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1999. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer, uten at det registreres
negative bemerkninger.
Årstall: 1999 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:
For å oppnå en bedre TG må vinduer byttes, dette er ikke nødvendig på befaringstidspunktet.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Årstall: 2011 Kilde: Eier
Terrassen på vestsiden er oppgradert med nytt gulv i 2011. Stående rekkverket med en høyde på 100 cm. Terrassen er beiset og rekkverket er nymalt i 2025 i følge selger. Det ble i 2013 bygd en pergola på terrassen med Sunglaze solskjerm. Det er bygd plexiglass over en del av vest-vendt veranda.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Det ble registrert begynnende råte i forkantbord ved utvendig hjørne til venstre for trapp til terrasse.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Det anbefales en nærmere kontroll av deler av forkantbord da det ble påvist tegn til begynnende råte.

INNVENDIG
- Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et avvik som skal anmerkes på målte gulv på ca. 20-25 mm i 2.etg.
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Radon
Kravet til Radonmåling gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i
tilknytning til egen bolig. Slik har det vært siden 2014.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Om boligen fortsatt skall leies ut, må det må gjennomføres radonmålinger i utleiedeler.

- Pipe og ildsted
Boligen har mursteinspipe og det er montert ildsted under trapp i 1.etg. .
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Rom under terreng - 2
Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på murvegger og murgulv, ble det registrert forhøyede fuktverdiger. Dette skyldes et naturlig fuktopptrekk fra grunnen på grunn av manglende fuktsperre under gulvstøp, noe som ikke var vanlig å etablere på byggetidspunktet. Videre kan man ikke utelukke svikt i utvendig fuktsikring/drenering i dette området som følge av normal aldringsslitasje. Underetasjen er i hovedsak innredet og hvor grunnmur er utlektet. 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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert og fukt i gulv.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Det anbefales god ventilering av rommet. Det er noe gjenstående arbeider med mur rundt vinduer og dør.

- Innvendige trapper
Boligen har malt tretrapp i åpen utførelse fra 1.etg med rekkverk med stående spiler og en høyde på 90 cm. Avstanden mellom trinnene er over anbefalte åpning på maks 10 cm. Trapp opp til 2.etg mangler håndløper på begge sider og rekkverket i 2.etg er for spinkelt og har en litt for svak innfesting.
Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Forholdet må utbedres for å tilfredsstille dagens krav.

VÅTROM
- Sluk, membran og tettesjikt
BAD / VASKEROM
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er ikke mulig å verifisere bruk av membran i sluket.
Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

- Ventilasjon
VASKEROM
Det er mekanisk avtrekk uten tilluft.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i manglende tilluft.

- Overflater vegger og himling
BAD / LEILIGHET NR 1
Årstall: 2010 Kilde: Eier
Veggene har baderomsplater og taket har panel. Det observeres at opp i hjørnet til høyre for dør er det ikke tett og at den ene veggplaten under
blandebatteri er litt løs. Ikke alle fuger på plater treffer hverandre.
Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
• Det er avvik: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

- Overflater gulv
BAD / LEILIGHET NR 1
Gulvet er flislagt og rommet har reflektorovn på vegg.
Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 6 mm fra forkant dusjkabinett og til laveste punkt på membran ved
dørterskel. Dagens krav er minimum 25 mm.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er avvik:
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold på gulvet oppgraderes. Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett i påvente av en framtidig oppgradering. Det anbefales forsiktig bruk av fritt vann på gulv, med tanke på fallforhold på gulv.

- Sluk, membran og tettesjikt
BAD / LEILIGHET NR 1
Ukjent sluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluket er ikke inspisert på grunn av dusjkabinettets plassering. Dette bør gjøres før en eventuell overtakelse.
Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i manglende dokumentasjon og at mer en halvparten av forventet brukstid er passert/passeres inneværende år.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak: Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig rengjøring av sluk / vannlås for god avrenning.

- Sanitærutstyr og innredning
BAD / LEILIGHET NR 1
Badet er utstyrt med servantskap med glatte fronter med heldekkende servant. Av utstyr finnes det wc, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og
mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel. Gulvvarme og reflektor ovn på vegg som varmekilde.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Det registrere fuktmerker på dør på servantskap og vinduet er fukt belastet over tid slik at det trenger overflatebehandling.

- Ventilasjon
BAD / LEILIGHET NR 1
Det er mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel.
Vurdering av avvik: Bygget mangler tilluft. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i manglende tilluft.

- Overflater vegger og himling
2.etasje / BAD
Veggene har fliser og taket har malte Tak-Ess plater. I hjørner er det benytte flisfuge i stede for elastisk fugemasse, det registreres riss/sprekker i hjørner som et resultat av dette. Det er byttet noen nye fuger i 2018.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vaskerommet oppgraderes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Overflater gulv
2. etasje / BAD
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet her to sluk av plast. 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. Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på gulvet og på vegg under blandebatteri i dusjsonen, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade. Det ble registrer noe forhøyede fuktindikasjoner rundt sluket, men avtagende utover. Ved dørterskel observeres det at det mangler noe fuge.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert og fallforhold på gulv.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Med tanke på fallforhold, anbefales det å etablere en elastisk fuge ved dørterskel.

- Sluk, membran og tettesjikt
2. etasje / BAD
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det ble registrert bruk av membran/mansjett, men på grunn av at det er smurt membran nede i sluket, er det ikke mulig å verifisere bruk av membran under klemring i sluk.
Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, med tanke på oppnåd alder må en oppgradering av badet snart
planlegges.
Det anbefales bruk av tett dusjkabinett i påvente av en framtidig oppgradering.

- Sanitærutstyr og innredning
2. etasje / BAD
Badet er utstyrt med innredning med glatte fronter med laminat benkeplate med to servanter. Av utstyr finnes wc, bide, dusjhjørne. Det registreres en
del bruksslitasje på fronter og den ene servanten er skadet.

- Ventilasjon
2. etasje / BAD
Det er naturlig ventilering uten tilluft ved dørterskel.
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i manglende tilluft.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk sammen med tilluft ved dørterskel for optimal ventilering av våtrom.

KJØKKEN
- Overflater og innredning
Kjøkken leilighet nr.2:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Av utstyr finnes det frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap.
Mekanisk avtrekk over stekesone.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TEKNISK INSTALLASJONER
- Vannledninger
Innvendige vannledninger er av kobber. Anlegget fungerte etter en enkel funksjonstest uten at trykkfall ved tapping på flere tappesteder samtidig.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Jeg har ikke kompetanse på røranlegg, røranlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en autorisert rørlegger dersom korrekt tilstand for røranlegget ønskes.

- Varmvannstank
Varmtvannstanken i hoveddel er på 287 liter og er fra 1996.
Varmtvannstanken i leilighet nr.1 er en benkebereder på ca. 200 liter fra 2009. Varmtvannstanken i leilighet nr. 2 er på 110 liter og er fra 1986.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanker. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Elektrisk anlegg
Se tilstandsrapport.

TOMTEFORHOLD
- Grunnmur og fundament
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren er utvendig pusset og malt, malt siste gang i 2025
etter befaringen. Dette er dokumentert av bilder pr mail.
Det ble på befaringsdagen registrer noen riss og mindre sprekker i murpuss og malingsavskalling utvendig. Grunnmuren har fritt eksponerte murflater på innsiden i boder i bakkant av underetasjen. noe som er meget gunstig med tanke på kontroll av tilstand. Det registreres noen riss/sprekker og malingsavskalling. Med bruk av Protimeter (fuktindikator) på fritt eksponert grunnmur, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade på vegg. Mur mellom terrasse mot nord/øst har skader etter at armeringsjern har rustet og sprengt ut et stykke av muren. Selger har pusset og malt etter befaruing, dette er dokumentert med bilder.
Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
Lokal utbedring må utføres. Det anbefales å etablere et beslag over muren for å forhindre videre fuktbelastning etter at muren er blitt utbedret.

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: 04.05.2025
- Tilstandsrapport
Datert: 24.05.2025
- 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




2A
































SIEMENS
SIEMENS
SIEMENS








BOSCH








SAGA


LONDON
NEW YORK


LOVE
PARIS


Panasonic






















beko





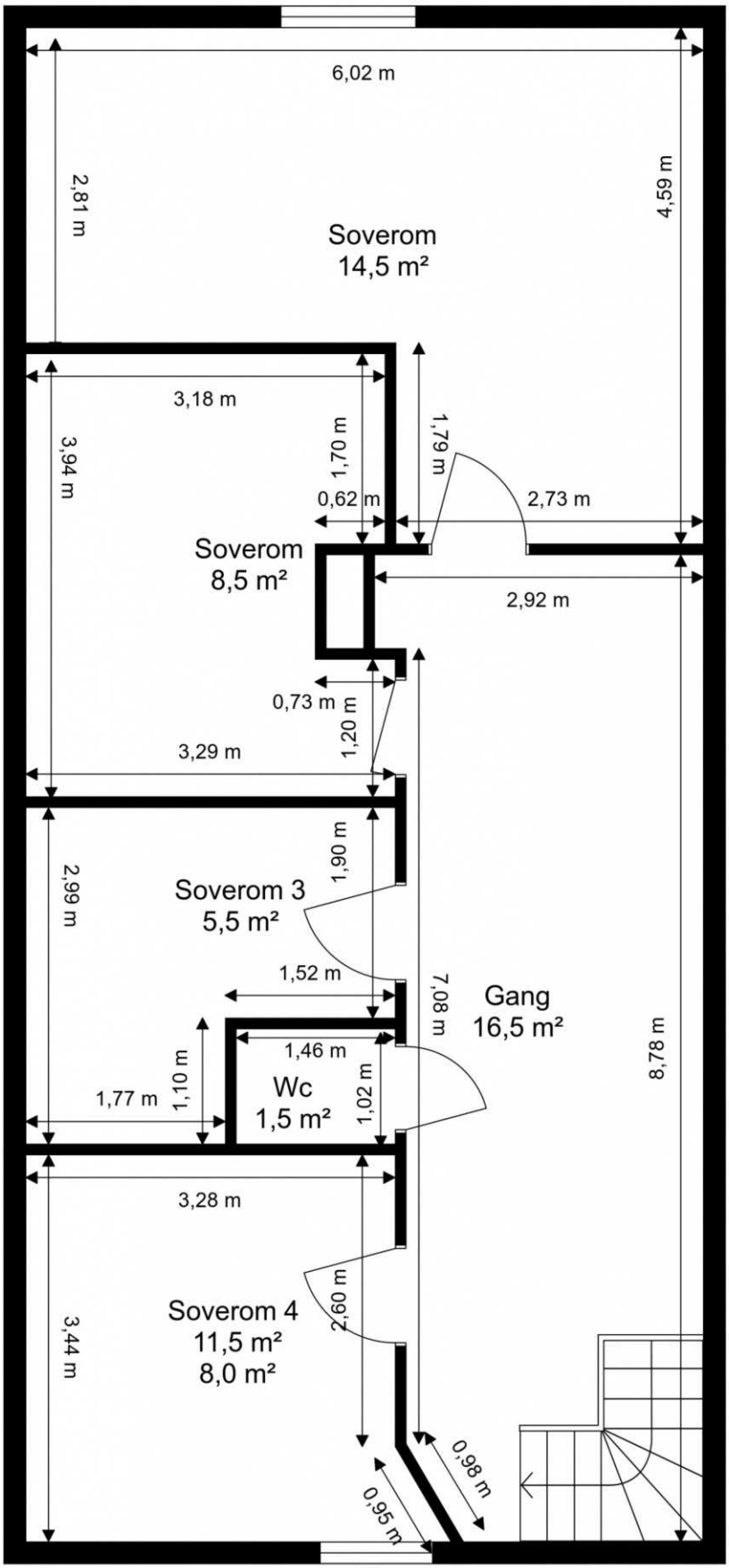






Armfeldts veg 2 A

3. Etasje



BYGGTAKST
TRØNDELAG

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

Plantegning



BYGGTAKST
TRØNDELAG

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

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

ARMFELDTS VEG 2A

Nabolaget Hundhammeren sør - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hundhamaren	Linje 70, 116	1 min / 0 km
Vikhammer stasjon	Linje R60, R70, R71	21 min / 1.9 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min / 11.3 km
Trondheim Værnes		21 min

SKOLER

Saksvik skole (1-7 kl.)	282 elever, 18 klasser	12 min / 1 km
Vikhammer skole (1-10 kl.)	339 elever, 21 klasser	4 min / 2.4 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.)	290 elever, 22 klasser	3 min / 2.2 km
Malvik videregående skole	400 elever	4 min / 2.1 km
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	12 min / 7.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

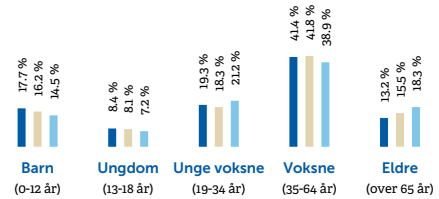
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Sjølyst Fus barnehage (1-5 år)	61 barn	5 min / 0.4 km
Saksvik barnehage (1-5 år)	99 barn	12 min / 0.9 km
Vikhammer barnehage (0-5 år)	102 barn	5 min / 2.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Hundhamaren	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min / 0.5 km
Rema 1000 Vikhammer		21 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

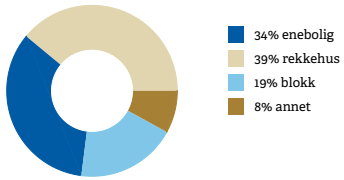
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

SPORT

Saksvik skole	Ballspill, fotball	12 min / 1 km
Væretrøa kunstgressbane 5èr	Fotball	14 min / 1.1 km
Sport og Trim		22 min
Fitnesspoint Malvik		4 min

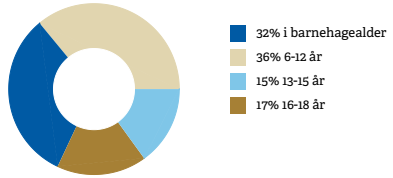
BOLIGMASSE



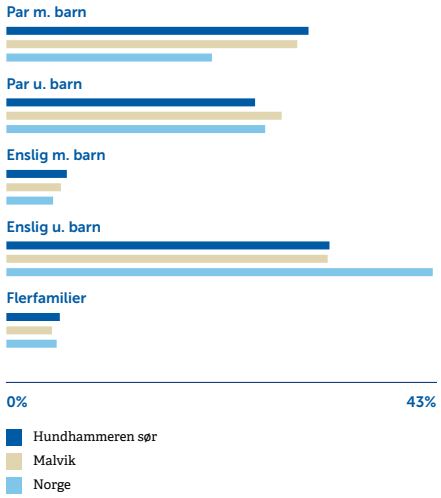
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	11 min
Apotek 1 Malvik	21 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



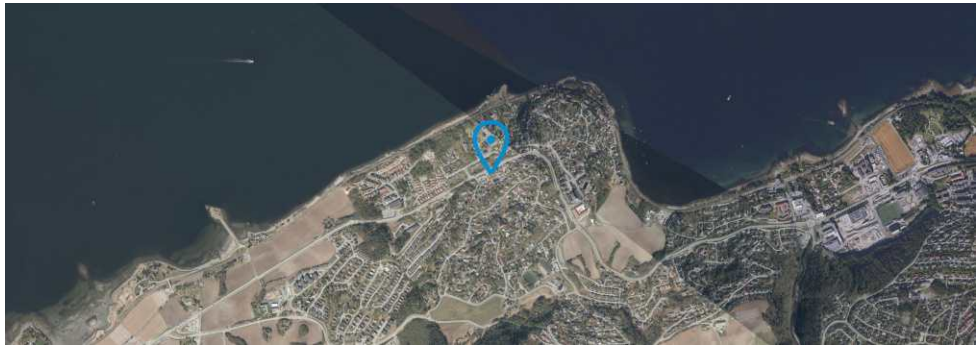
FAMILIESAMMENSETNING

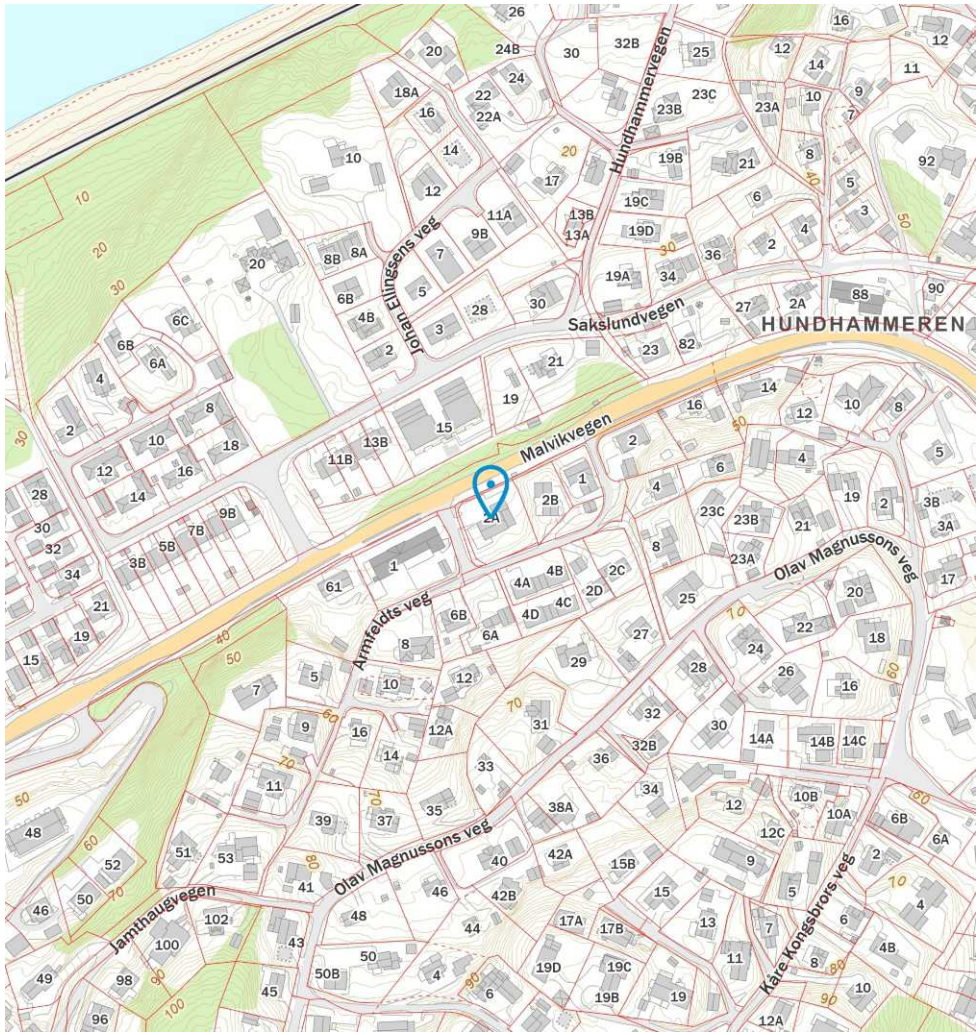


SIVILSTAND

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

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





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

bankID SIGNERT 04.05.2025 Stallvik, Parly

bankID SIGNERT 04.05.2025 Stallvik, Mona Sarheim

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

Parly André Stallvik

Mona Sarheim Stallvik

Boligen

Armfeldts Veg 2A
7562 Saksvik

5031-1/107/0/0

- Boligen ble kjøpt 2007
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Jan Jeremiassen, Rørlegger 1

Beskrivelse av arbeidet: Utført alt arbeid knyttet til vann og avløp samt varmvasstank i utleiedel, 3-roms utleieenhet når denne ble renovert. Etablert toalett i 3. etasje.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Jan Jeremiassen, Rørlegger 1

Beskrivelse av arbeidet: Utført alt arbeid knyttet til vann og avløp når bad/vaskerom i grunnetasje, hovedboligen ble renovert i 2018.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Lagt membran og våtromsplater med egeninnsats på bad, utleiedel, 3 roms utleieenhet.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Lagt membran og flis på bad/vaskerom på grunnplan i hovedboligen ved renovering i 2018. Arbeidet ble utført sammen med daværende leieboer som hjalp oss. Han er professjonell bad/flislegger tilknyttet faglært firma. Jobben ble gjort som vennetjeneste. I tillegg ble fuger i dusjen på hovedbad i 2. etasje byttet preventivt samme år.

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

• **Ja**

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

Dette ble utført så langt vi vet iht. gjeldende standarder for begge tilfeller i 2010 og 2018.

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**

Råteskade på to-fløyet verandadør mot vest. Byttet i Oktober 2023.

Verandadør mot Øst har problemer med dørvrider/lås. Ettersom vi aldri benytter denne døra har dørlås/vrider ikke blitt prioritert byttet. Selve døra framstår som hel og uten skader av noe slag etter vårt syn.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Tore Ligaard AS / Nordan

   Beskrivelse av arbeidet: Tore Ligaard / Nordan som solgte oss 3-lags dørene utførte montering av dørlås.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Gammel 2-fløyet dør tatt ut og ny, tilsvarende dør (men med 3-lags vindu) ble satt inn ved egeninnsats.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Reidar Tronvold AS

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av vindu i 3. etasje mot vestvegg ca. år 2010. Vi husker ikke firmanavn, men vedkommende heter Reidar Tronvold.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Tatt bort 2 vinduer mot vest, for å bygge om kjøkken. Ny kledning, isolasjon m.v. utført som egeninnsats, mens kjøkken ble montert av faglært gjennom Drømmekjøkkenet.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Nytt takdekke (asfalt-tak med godkjent tykkelse) lagt over utleiedel, 3-roms leilighet. Arbeidet ble utført preventivt for å bedre utseende. (Den gamle asfalt pappen framsto gammel og slitt)

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**

Leieboer i 3. roms leiligheten har vært uheldig å truffet vinduet i kanten med en spiker i forbindelse med montering av rullegardin. Ruta er sprukket.

Takvindu på soverom i 3. etasje mot øst har ødelagt døråpner.

Forøvrig er vinduer av varierende alder, generelt slitt men fungerer som de skal.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Portleverandøren AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny, elektrisk garasjeport. Vi er ikke sikker på året, men tror det var ca. 2013.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Laget pergola med Sunglaze solskjerm plexiglass over en del av vest-vendt verana. Noe bordkledning på vest-vegg byttet over årene grunnet sprekker, slitasje.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Eskil Stav AS Entrepentør

Beskrivelse av arbeidet: Vi hadde en liten fortetning av kloakk (ingen skader) i 2009 som gjorde at vi fikk sendt et kamera gjennom avløpet. Rørende var gamle og med rette vinkler og anbefalt byttet ut. Da vi bestemte oss for å legge ca. 300 kvm. belegningsstein i gårdsplassen i 2012, valgte vi samtidig å bytte ut de gamle vann og avløpsrørende mellom boligen og kommunal tilkobling. I tillegg valgte vi, preventivt, og bytte all drens rundt hele boligen da arbeidet uansett ville bidra til delvis fornyelse. I følge Eskil Stav AS var gammel drens velfungerende og det var tørt på murene. Murene ble pusset og ny grunnmursplast lagt samt et dreneringslag med pukk ble også lagt over ny drens. Alt arbeid iht. gjeldende standard/anbefaling i 2012 og utført av Eskil Stav AS. I tillegg ble 4 lysgraver etablert foran tilsvarende antall kjellervindu som en ytterligere sikring mot vanninntregning mot vindu. Utført av Eskil Stav AS.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Mus på kryploft, våren 2022.

Vi har ikke opplevd dette verken tidligere eller senere. Siden 2022 - fra høst til vår - har vi hatt musgift stående på kryploftet, uten at dette er rørt. Vi har heller ikke sett eller hørt tegn til noe mus i etterkant.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Lite kloakkoppslag i 2009 på vaskerom i grunnetasje. Ingen skader på gulv/annet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Husker ikke. Engasjert av Eika forsikringsselskap.

Beskrivelse av arbeidet: Gikk ned med kamera og fikk rettet feilen. Vi ble anbefalt å bytte av gamle rører, hvilket ble gjort som nevnt over i 2012.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Eskil Stav AS Entrepentør.

   Beskrivelse av arbeidet: Beskrevet i tidligere punkt, knyttet til bytte av drenering rundt hele boligen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Elman

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid utført i tilknytning til nytt kjøkken. Opplegg av nye kurser. Noen enkeltoppdrag utført over årenes løp. Alle utført av Elman. I 2023 ble også ny elbil lader montert ved inngangsparti. Utført av Elektroeksperten sin faglærte montør.

Eiendommen og omgivelsene

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

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

2 utleiedeler.

1 stk. 2-roms hybelleilighet og 1 stk. 3-roms leilighet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
• **Ja**

Begge utleiedeler er godkjent og registrert hos byggemyndighetene i kommunen. Dette ble sjekket i 2018.

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

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

Boligsalgs takst utført høsten 2018.

Vesentlige endringer som er utført etter denne rapporten er:

1. Ett soverom omgjort til walk-in-closet med Pax garderobeløsning
2. Huset nymalt i mai, 2023
3. Installert varmepumpe i 2. etasje, hovedboligen, høsten 2024. Arbeid utført av godkjent installatør. Oppdrag fra OBS.
4. Installert ny 2-fløyet balkongdør mot vest, høsten 2024

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

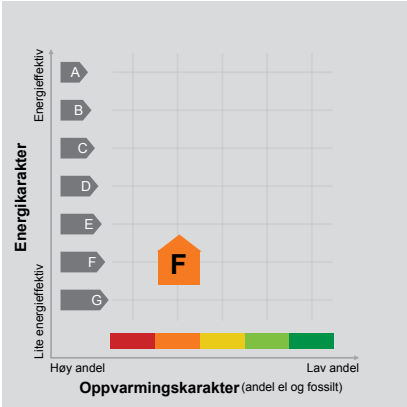
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Armfeldts veg 2A
Postnummer	7562
Sted	SAKSVIK
Kommunenavn	Malvik
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	107
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184714655
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124978
Dato	23.05.2025



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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	434
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 9: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: 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.

Brukertiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: Spar strøm på kjøkkenet

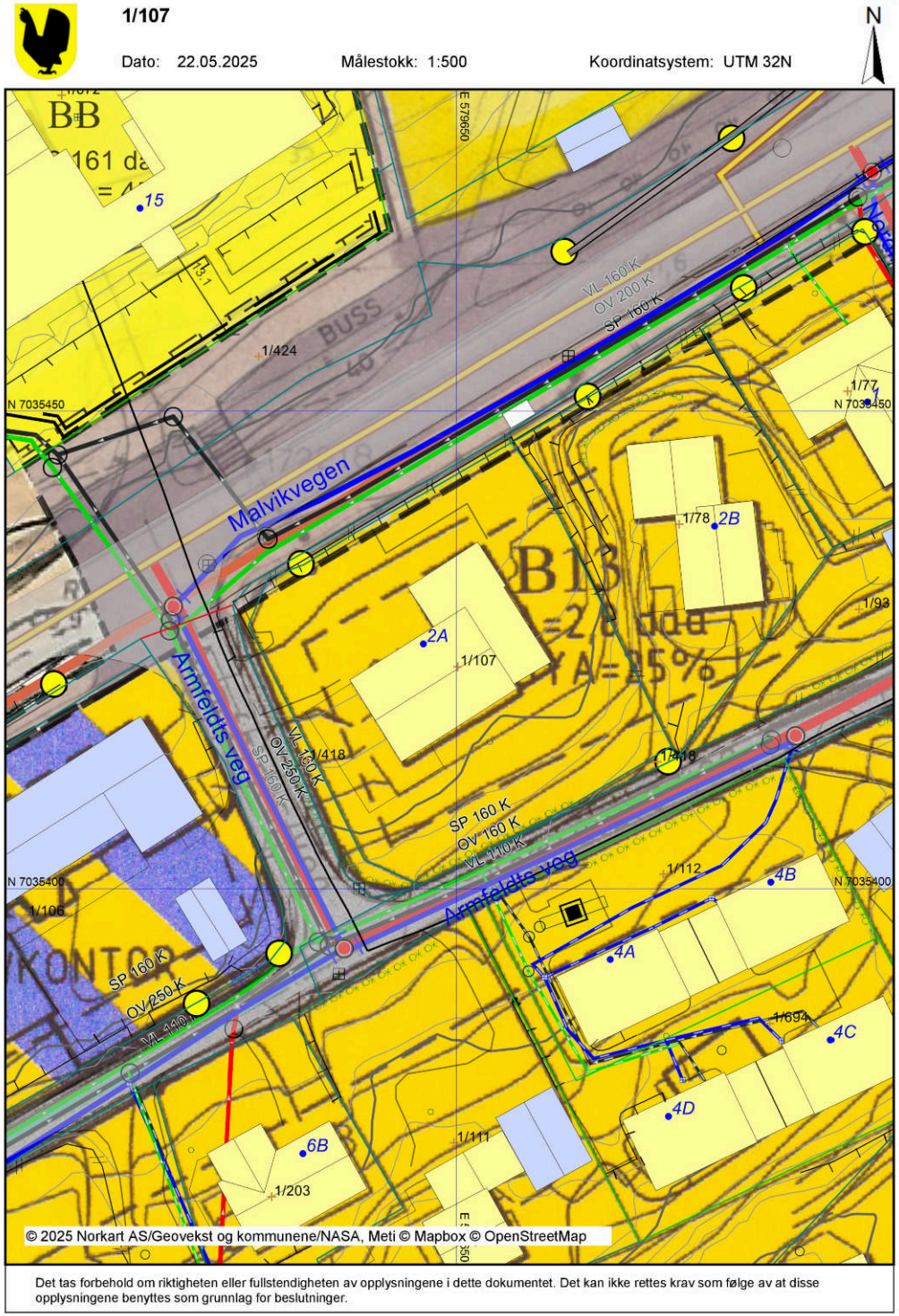
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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 24: 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 25: 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.



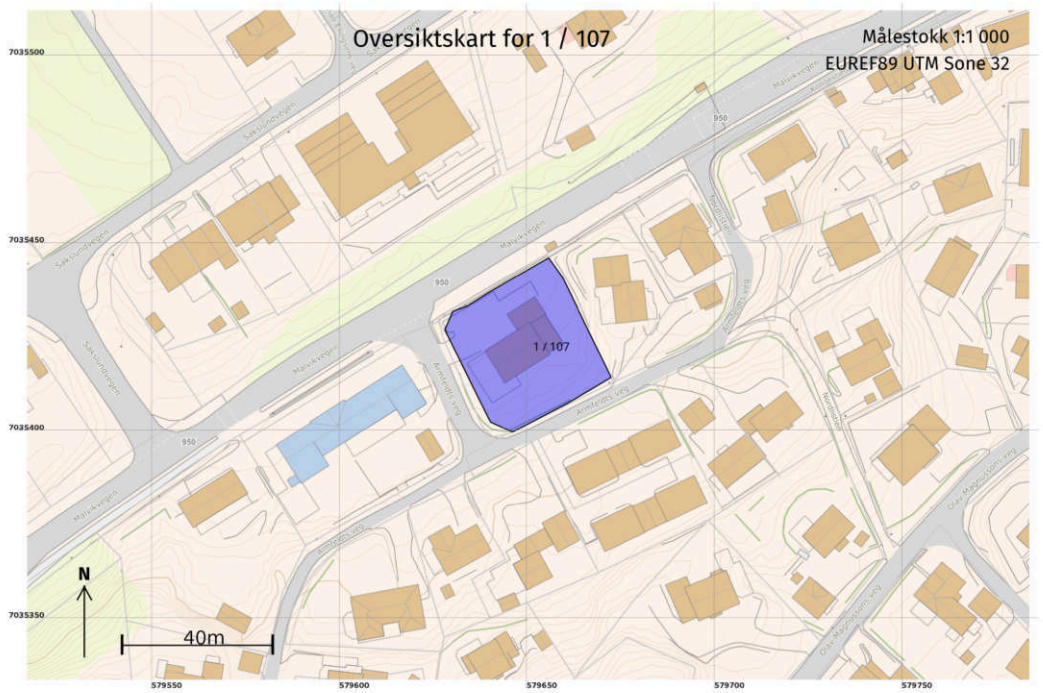
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

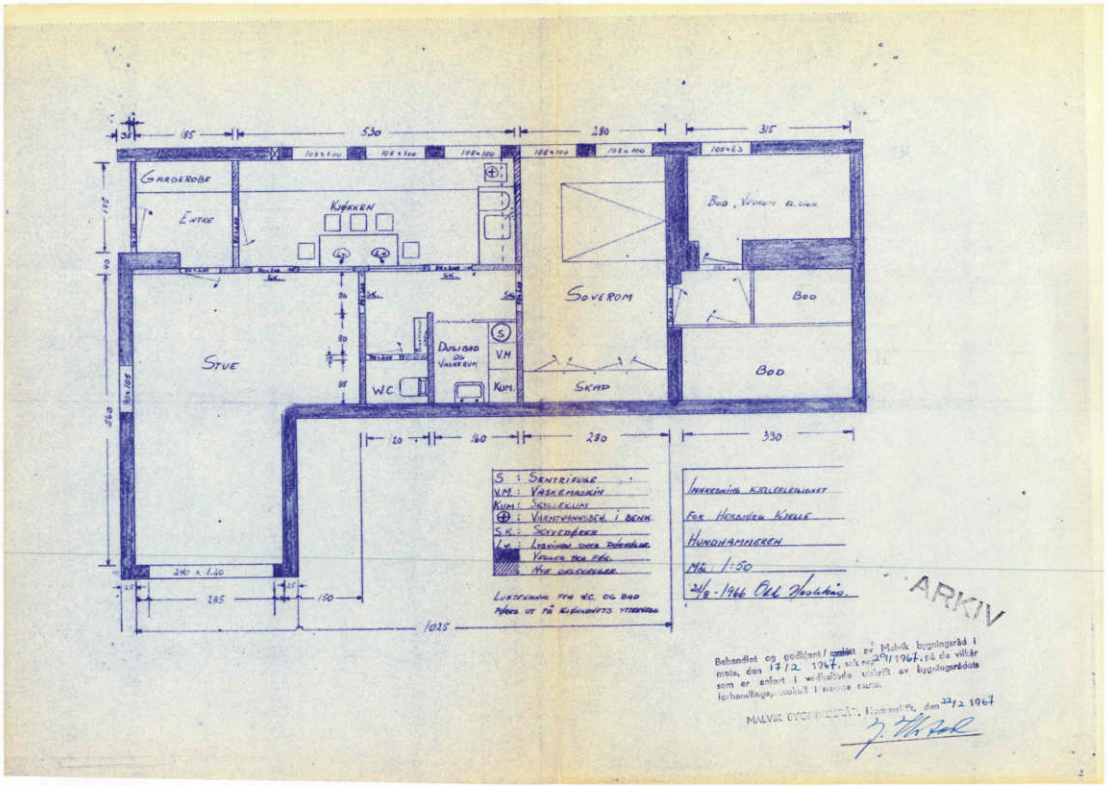
Tegnforklaring

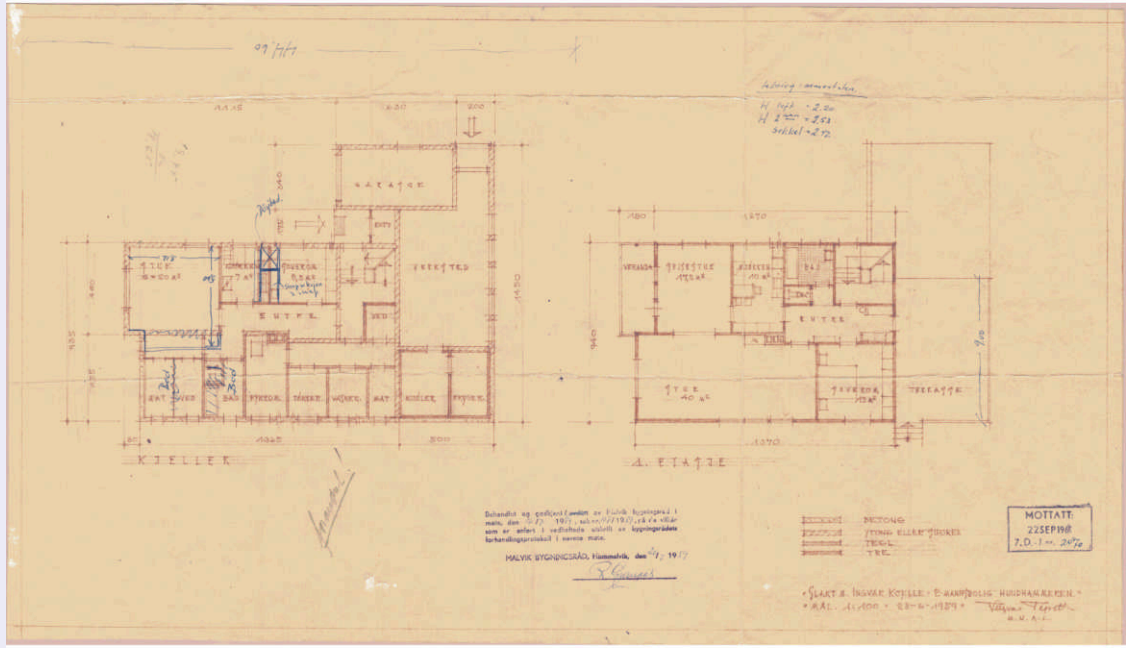
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Område for boliger med tilhørende anlegg

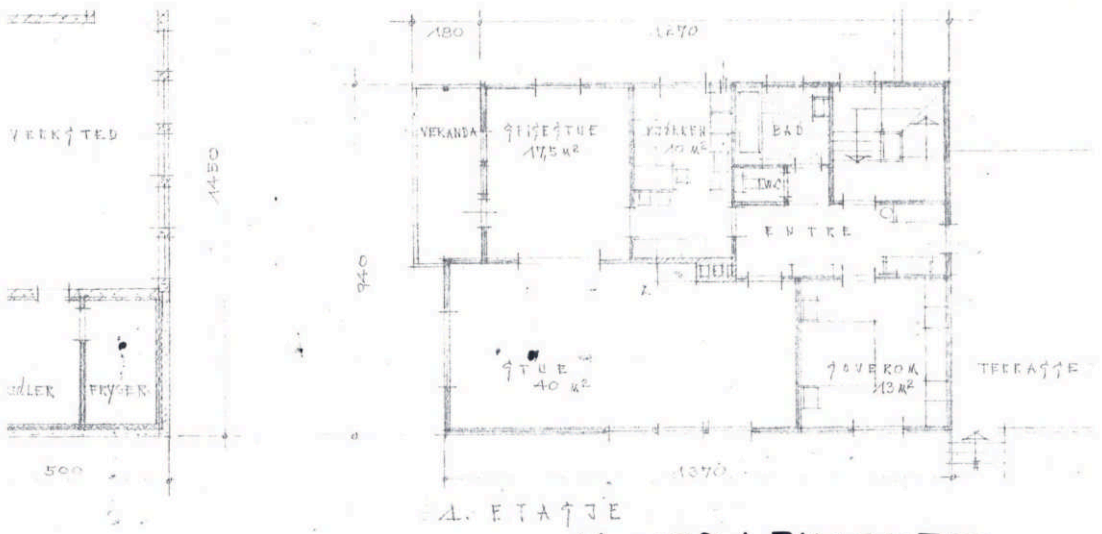
Reguleringsplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Veg
- Fortau
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift




GARDEROBE
ENTRE
KJØKKEN
STUE
WC
DUSJBAD OG VASKEROM
SOVEROM
BOD
BOD
SKAP
VM
KUM
185
530
280
315
20
160
280
330
240 x 120
285
150
1025
S : SENTRIFUGE
VM : VASKEMASKIN
KUM : SKYLLEKUM
VK : VARMTVANNSBEH. I BEHN.
SK : SOVEKNEBEK
LK : LØSNING MOT FORTAUET
VENTIL FRA FEL.
MYE GULVVANN
LUKTEKNUM FRA WC. OG BAD FØRES UT TIL KJØKKENETS YTTERVEGG
INNREDNING KJELLERLEILIGHET
FOR HØYSIDEN KJELLE
HUSOKAMMEREN
M/ 1:50
3/8-1966 Ole Hoelstad
ARKIV
Behandlet og godkjent / godkjent av Malvik byningsråd i møte, dags 17/2 1967, sak nr. 20/1967, på de vilkår som er anført i vedlagte uttrykk av byningsrådets forhandlinger, utskrift i samme møte.
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 22/2 1967
J. Th. Bak


KJELLER
1. ETASJE
ENTRE
STUE
SOVEROM
BAD
KJØKKEN
VASKER
MOTTATT
22SEP1967

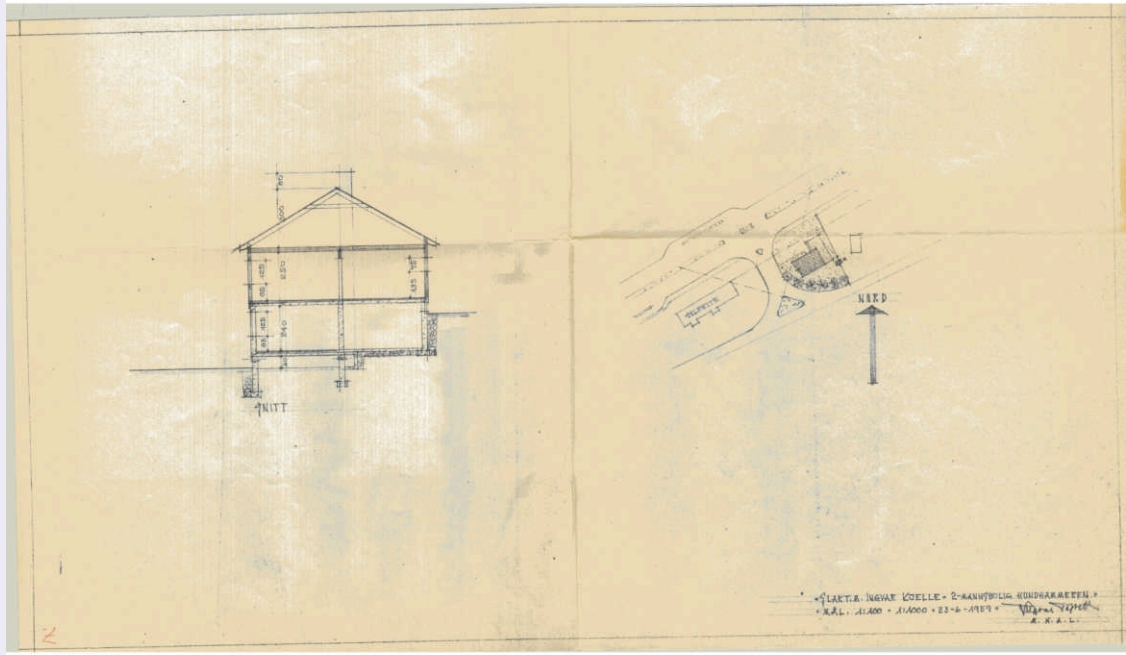


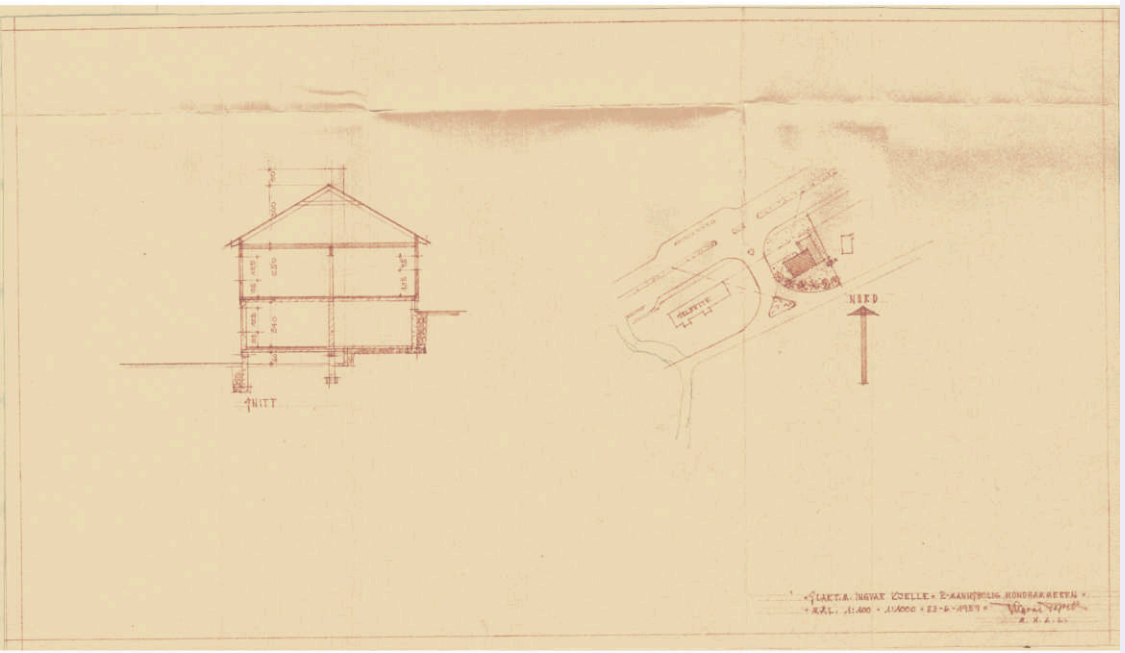
HOVEDLEILIGHET
USIKKER ROMLØSNING

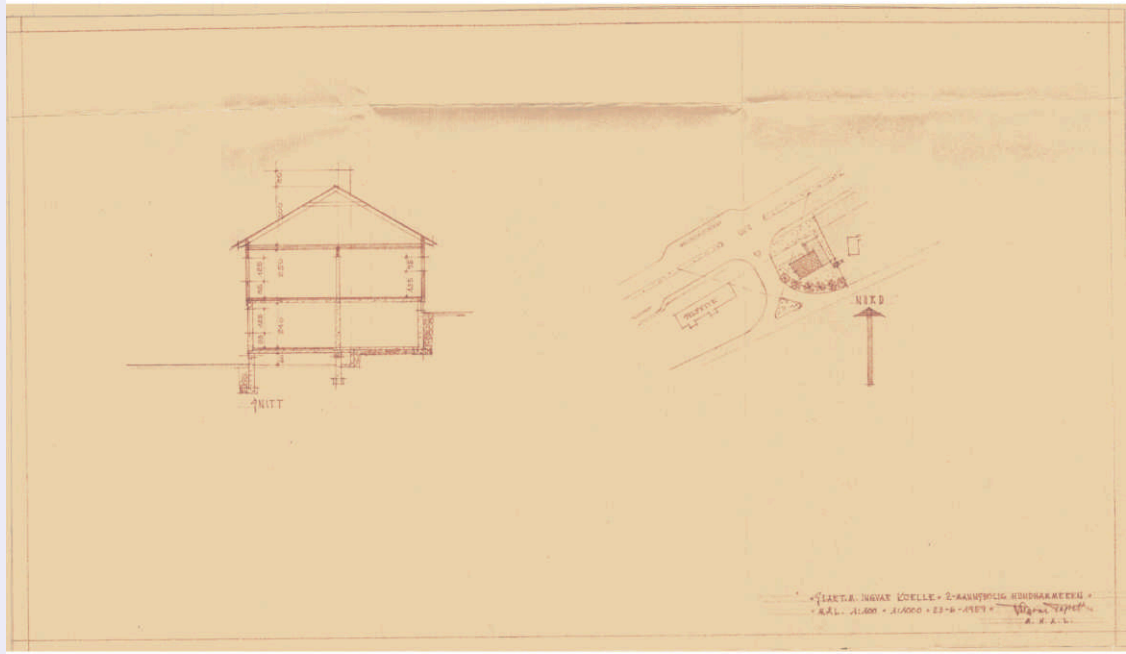
Behandlet og godkjent / avslått av Malvik bygningsråd i møte, den 3/12 19[illegible], sak nr. 66/19[illegible], på de vilkår som er anført i vedheftede utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll i nevnte møte.

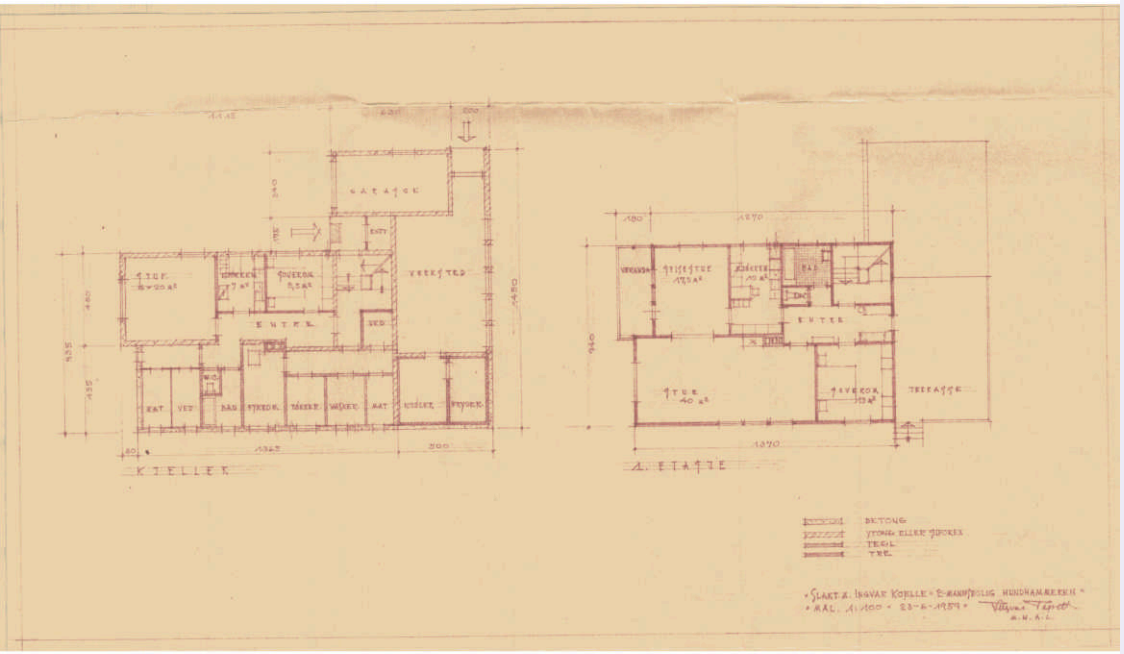
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 3/12 19[illegible]

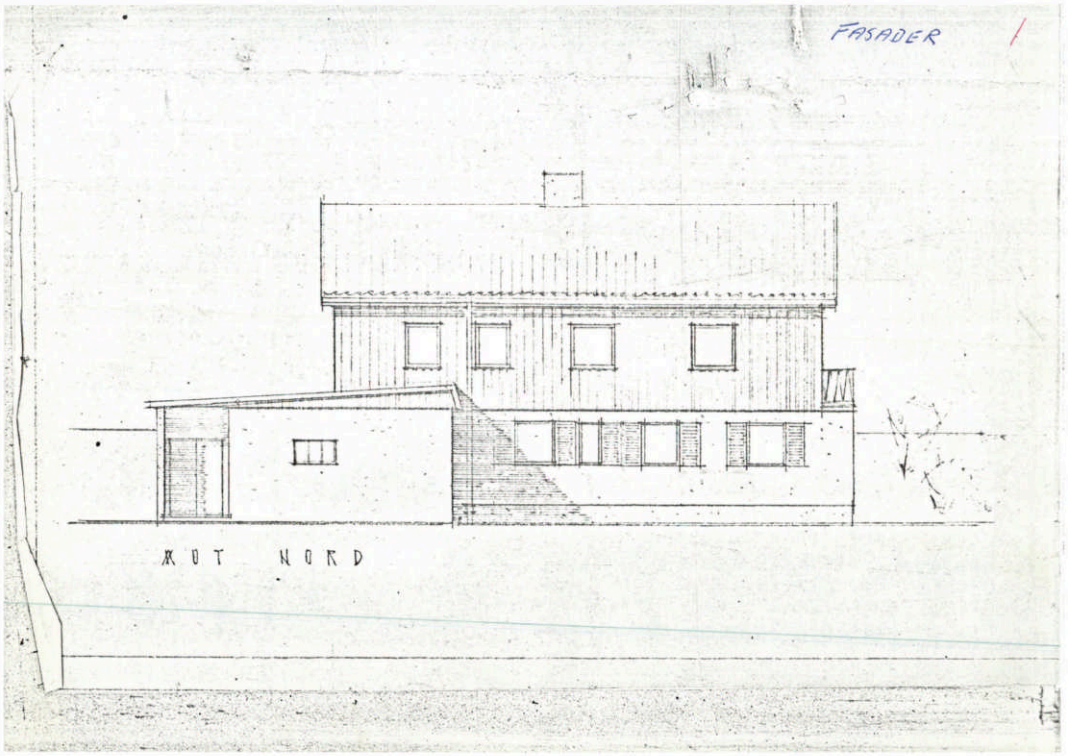
BETONG
YTONG ELLER SIPOREX
TEGL
TRE.

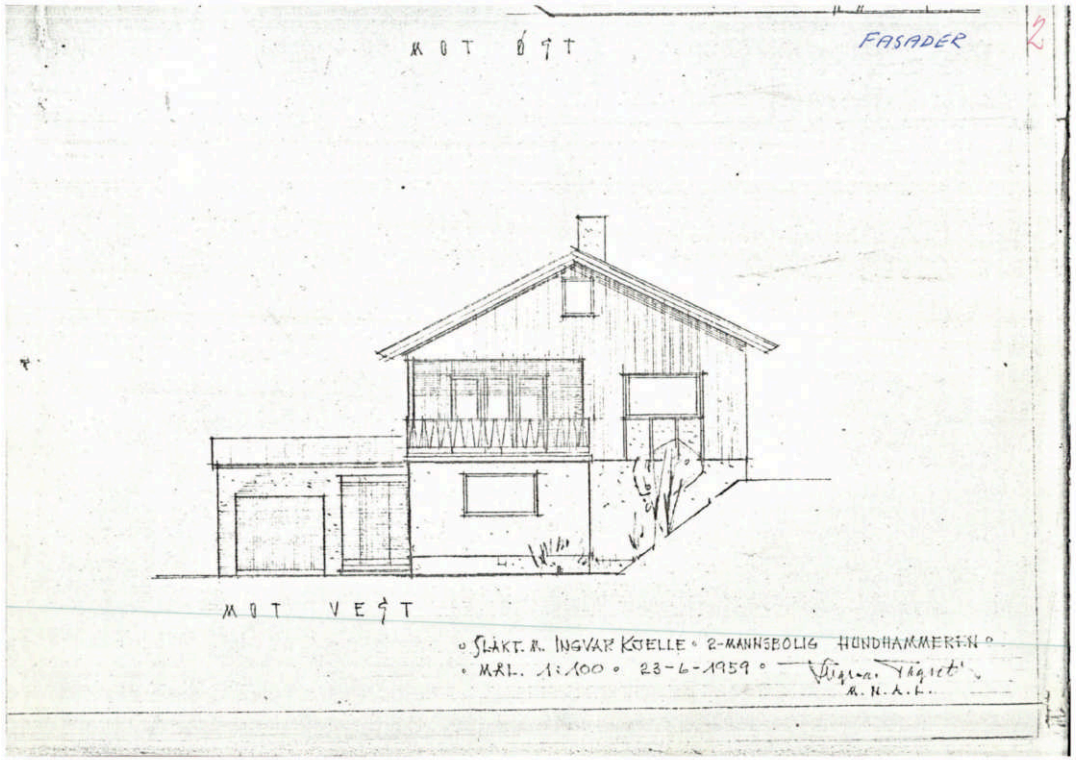


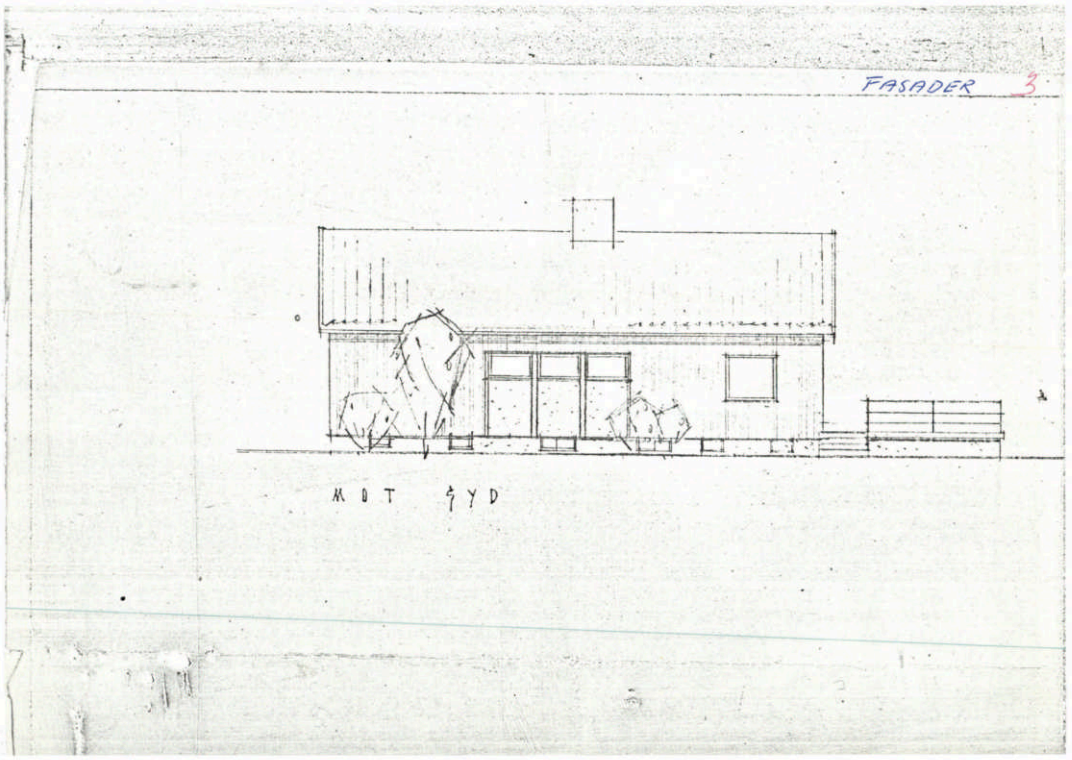

SNITT
NORD

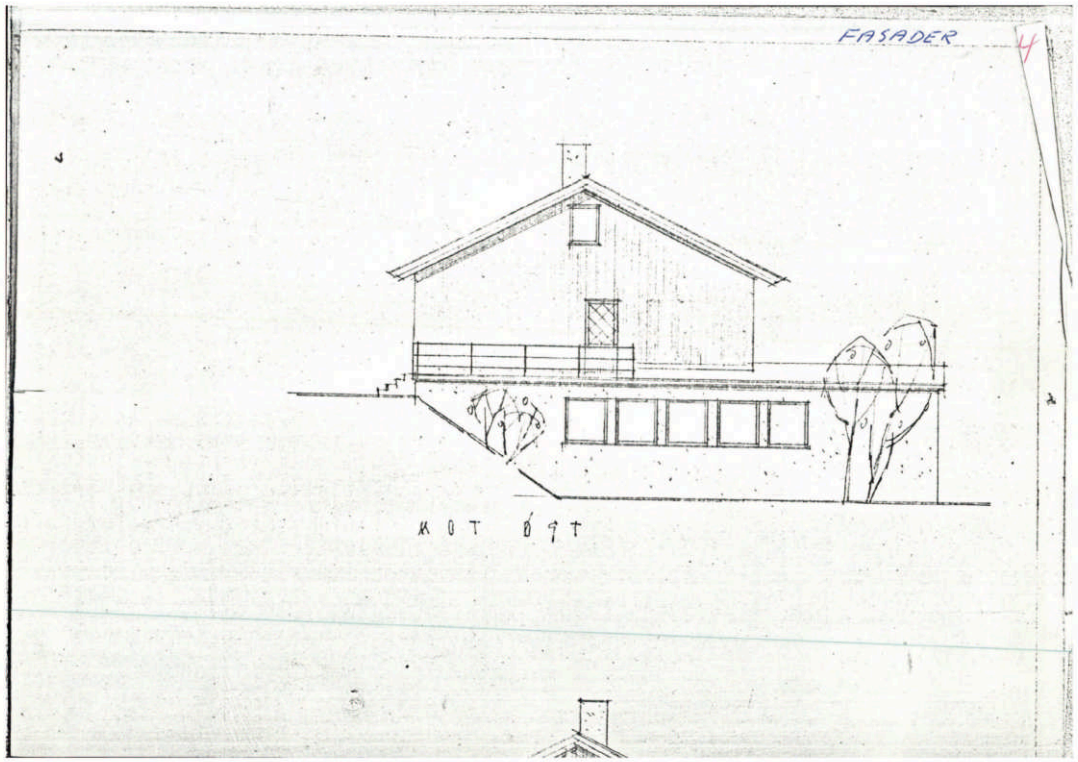

SNITT
NORD

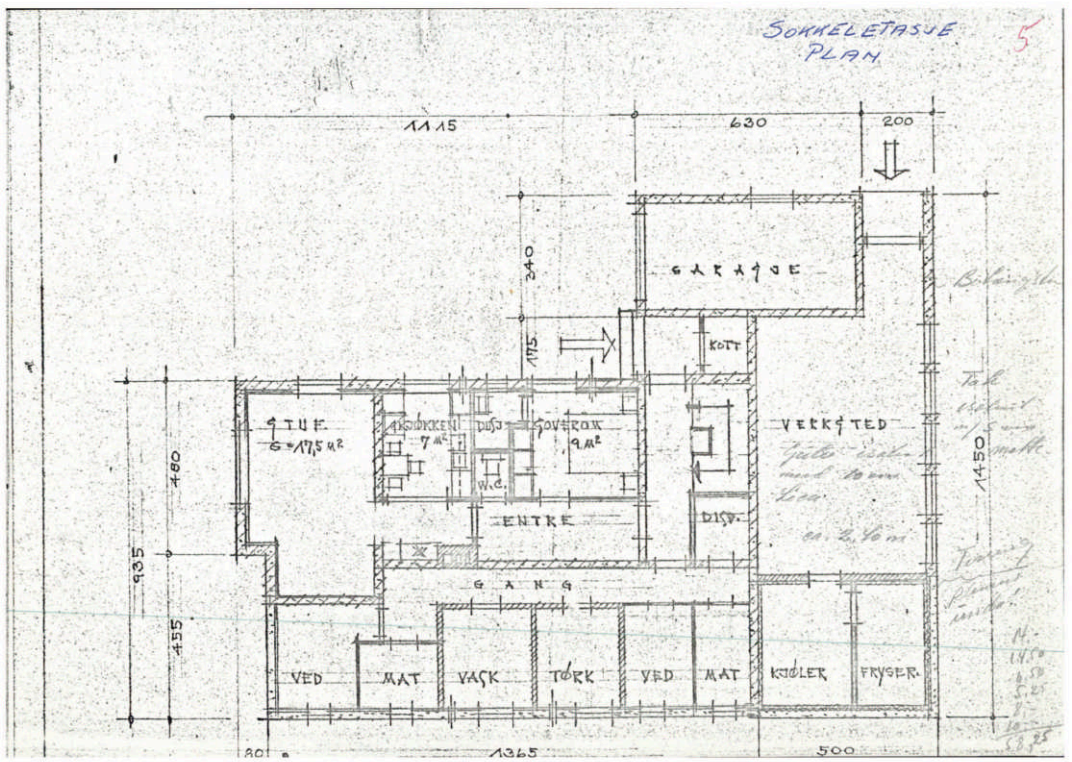

GARAGE
ENTRÉ
KÖK
VARDAGSRUM
KÖK
ENTRÉ
TERRASS
KÄLLARE
1. ETAGE
BETONG
TEGEL
TRÄ

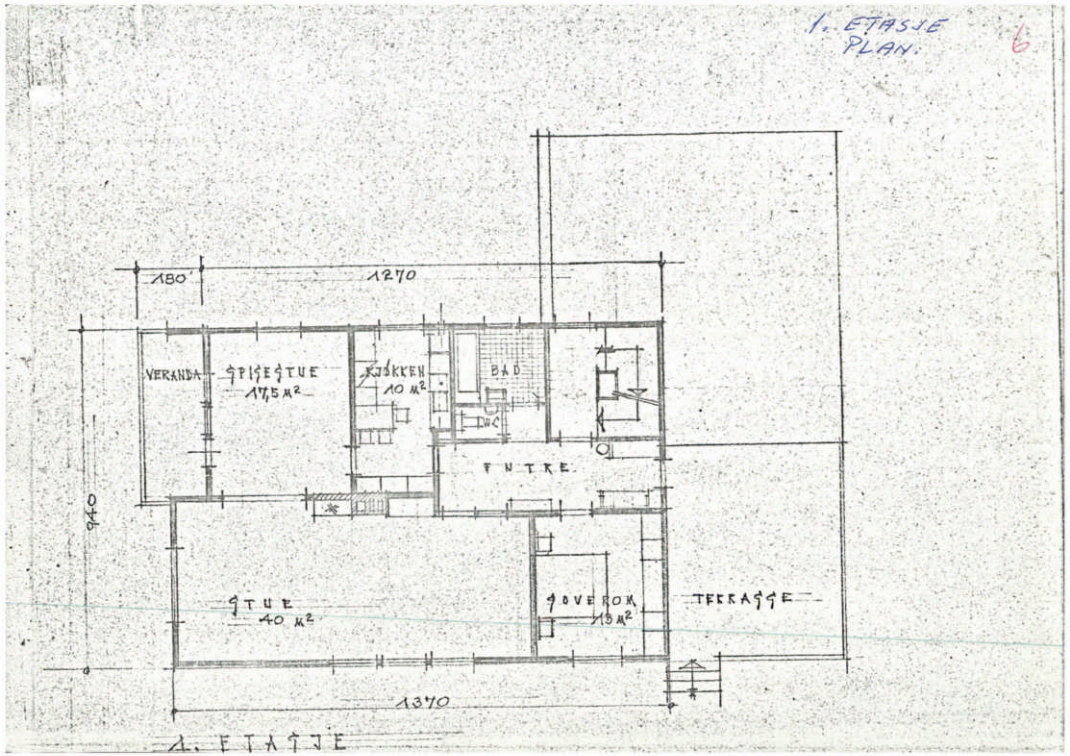

FASADER
MOT NORD


MOT ØST
FASADER
2
MOT VEST
SLÆKT. A. INGVAR KJELLE · 2-MANNSBOLIG HUNDHAMMEREN
MÅL. 1:100 · 23-6-1959


FASADER
3
MOT SYD


FASADER
4
MOT ØST


SOKKELETASJE
PLAN
5
1115
630
200
340
175
GARASJE
KOTT
STUE
G=17,5 M²
AKSJONKEN
7 M²
DUSJ
SOVEROM
9 M²
W.C.
ENTRE
VERKSTED
DISP.
480
935
455
1450
GANG
VED
MAT
VASK
TØRK
VED
MAT
KJØLER
FRYSER
1365
500



Malvik kommune
Virksomhet for areal og samfunnsplanlegging
Telefon 73 97 20 00

Dato 03.04.2025

Mangler ferdigattest

Det finnes ikke ferdigattest for boligen

Generelt om ferdigattest
Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det etter søknad utstedes midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Det gis ikke ferdigattest for ulovlig oppførte bygg.

For spørsmål rundt dette kan dere ta kontakt med byggesaksavdelingen på e-post postmottak@malvik.kommune.no .

Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.

Herredsteknikeren i Malvik
HOMMELVIK

Malvik kommune
J.nr. 564 Mottatt 20/7
Arkiv nr.

U t s k r i f t

av Malvik bygningsråds forhandlingsprotokoll i möte den 16.juli 1959, for såvidt angår sak nr. 1o7/59.

Byggemelding fra Herbjörg Kjelle på oppförelse av tomannsbolig i 1 etasje med innredet sokkeletasje,gr.fl.213 kvm. i betong og tre + slakterverksted og garasje, på gr.nr.1,br.nr.1o7,Vangen,Saksvik.

Vedtak:Planene godkjennes på betingelse av at det avgis följende tinglyste erklæring:

Undertegnede eier av Vangen,gr.nr.1,br.nr.1o7 i Malvik erklærer herved for meg selv og senere eiere av eiendommen å ha godtatt de av Malvik bygningsråd i möte den 16.juli 1959 satte vilkår for godkjenning av byggemelding av 29.juni 1959,nemlig:

1.å opparbeide godkjent gate (veg) i henhold til gjeldende regulering i inntil 8 -åtte- metres bredde,eventuelt forsynt med kloakk,til og forbi bruket når Malvik kommune forlenger det,eller

2.å opparbeide godkjent gate i henhold til fremtidig regulering slik som vist på vedheftede kartkopi og forövrig på de samme vilkår som under punkt 1.

3 Hvis Malvik kommune selv opparbeider gate (veg) i henhold til gjeldende ~~regulering~~ eller fremtidig regulering forplikter jeg meg og senere eiere av bruket til å erstatte kommunen halvdelen av dens utlegg til opparbeidelse av gaten (vegen) i enntil 8 -åtte- meters bredde,eventuelt forsynt med kloakk inntil 3o5 mm,til og forbi bruket.

Bygningsrådets godkjenning er betinget av at Formannskapet samtykker i vedtaket.Byggetilletelse vil bli utstedt når Formannskapets samtykke foreligger,samt når tinglyst erklæring er innlevert til bygningsrådet og ansvarshavende meldt.

Rett utskrift

Malvik bygningsråd,Hommelvik,den 2o.juli 1959

Oswald Resell

Sendes Malvik formannskap under henvisning til vedtekt til b.lovens § 48,samt formannskapets vedtak av 1.april vedr.regulering Saksvik.

Tilbakesendes bygningsrådet. Formannskapet vedtok i möte den 29. d.m. å gi sitt samtykke i vedtaket.

Hommelvik, 3o. juli 1959.
Malvik formannskap

Tilstandsrapport

Armfeldts veg 2A , 7562 SAKSVIK
MALVIK kommune
gnr. 1, bnr. 107

Sum areal alle bygg: BRA: 434 m² BRA-i: 434 m²



Befaringsdato: 12.05.2025 **Rapportdato:** 24.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14250-1367 **Referansenummer:** LM1521

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

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Armfeldts veg 2A , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 107
5031 MALVIK

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, branneller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Armfeldts veg 2A , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 107
5031 MALVIK

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført av normalt solide materialer fra byggeår. Boligen bærer preg av et normalt vedlikehold og vurderes til å være i god stand. Enkelte bygningsdeler bærer preg av alder og enkelte oppgraderinger og noe vedlikehold må regnes med i tiden som kommer. Det er noe i gjenstående arbeider i bod hvor det må støpes rundt vinduer og dør. Det er blant annet behov for å foreta en oppgradering av bad i 2.etg i hoveddel som er fra 2000 og er med dette utgått på dato og et takvindu og et vindu på et soverom i hoveddel må byttes.
Utleieleilighet nr.1 har et knust vindu som må byttes.
Utleieleilighet nr. 2 har behov foren generell oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til standard og funksjonalitet.
For videre omtale se respektive punkter i rapporten.

Det er lagt belegningsstein i gårdsplassen i 2012.

Garasje.
Garasje i forbindelse med bolig er oppført med støpt gulv og vegger. Ny aluminium leddport fra 2013 med motorstyring og det er to vinduer. Selger opplyser at det ved store nedbørsmengder vises det fukt i overgangen mellom vegg og gulv.
Garasjen er ikke videre vurdert.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det observeres noe mose på taket.
Taktekkingen på utbygget (leilighet nr.1) Taket er besiktiget fra taknivå. Taktekkingen ble ifølge selger byttet i 2014. Tilstandsgrad 1 ut fra alder.

Renner og nedløp er oppført i metall fra 1999/2000. Renne på utbygg (leilighet nr. 1) er ned bøyd og må rettes opp eventuelt byttes (TG 2).

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og er en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon, foruten i to knekott. Forsvarlig kontroll med tanke på oppbygging lar seg ikke gjøre uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Utvendig er det etablert lufting ved raft. Det ble foretatte en visuell inspeksjon av innvendige himlingsflater, uten at de ble registrert misfarging eller tegn til fuktskader.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1999. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer, uten at det registreres negative bemerkninger.
Boligen har flere takvindu i 3 etg, det ene vinduet på soverom er fuktskade og bør vurderes byttet.
Et knus vindu på stue i leilighet nr. 1.

Heve skyvedør med utgang fra stue er fra 2024. Etter en enkel funksjonstest ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal aldrings slitasje.

Terrassen på vestsiden er oppgradert med nytt gulv i 2011. Stående rekkverket med en høyde på 100 cm. Terrassen er beiset og rekkverket er nymalt i 2025 i følge selger.

Trapp til terrasse i impregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og Tak-ess plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et avvik som skal anmerkes på målte gulv på ca. 20-25 mm i 2.etg.

Kravet til Radonmåling gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Slik har det vært siden 2014.

Boligen har mursteinspipe.

Gulvet er av betong med parkett. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt i hall, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,8%. Generelt fuktnivå over 20 % vektprosent fukt, betraktes som skadelig fukt.

Gulvet er av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på murvegger og murgulv, ble det registrert forhøyede fuktverdiger. Dette antas å skyldes et naturlig fuktopptrekk fra grunnen på grunn av manglende fuktsperre under gulvstøp, noe som ikke var vanlig å etablere på byggetidspunktet. Videre kan man ikke utelukke svikt i utvendig fuktsikring/drenering i dette området som følge av normal aldringsslitasje.

Boligen har malt tretrapp i åpen utførelse fra 1.etg med rekkverk med stående spiler og en høyde på 90 cm. Avstanden mellom trinnene er over anbefalte åpning på maks 10 cm.

Trapp opp til 2.etg mangler håndløper på begge sider og rekkverket i 2.etg er for spinkelt og har en litt for svak innfesting.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Etter en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører, ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal aldrings slitasje.

Varmepumpe fra 2024.

VÅTROM Gå til side

Bad / vaskerom
Badet er fra 2018
Veggene har baderomsplater og tak-Ess plater i tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 18 mm fra topp slukrist og til laveste punkt på membran ved dørterskel. Dagens krav er minimum 25 mm.

Beskrivelse av eiendommen

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

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er ikke mulig å verifisere bruk av membran i sluket.

Badet/vaskerommet er utstyrt med servantskap med glatte fronter med heldekkende servant. Av utstyr finnes det wc og opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel. Gulvvarme som varmekilde.

Rommet er klargjort for dusj.

Det er mekanisk avtrekk uten tilluft.

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

Bad Leilighet nr.1

Badet er fra 2010.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater og taket har panel. Det observeres at opp i hjørnet til høyre for dør er det ikke tett og at den ene veggplaten under blandebatteri er litt løs. Ikke alle fuger på plater treffer hverandre.
Gulvet er flislagt og rommet har reflektorovn på vegg.

Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 6 mm fra forkant dusjkabinett og til laveste punkt på membran ved dørterskel. Dagens krav er minimum 25 mm.

Ukjent sluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluket er ikke inspisert på grunn av dusjkabinettets plassering. Dette bør gjøres før en eventuell overtakelse.

Badet er utstyrt med servantskap med glatte fronter med heldekkende servant. Av utstyr finnes det wc, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel. Gulvvarme og reflektor ovn på vegg som varmekilde.

Det er mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold.

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

Bad leilighet nr. 2
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak.

Badet er utstyrt med innredning med glatte fronter med laminat benkeplate med servant. Av utstyr finnes det wc, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel. Gulvvarme som varmekilde.

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

Bad 2.etg hoveddel

Badet er fra 2000.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og taket har malte Tak-Ess plater. I hjørner er det benytte flisfuge i stede for elastisk fugemasse, det registreres riss/sprekker i hjørner som et resultat av dette. Det er byttet noen nye fuger i 2018.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet her to sluk av plast. 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.

Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på gulvet og på vegg under blandebatteri i dusjsonen, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade. Det ble registrer noe forhøyede fuktindikasjoner rundt sluket, men avtagende utover.

Ved dørterskel observeres det at det mangler noe fuge.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det ble registrert bruk av membran/mansjett, men på grunn av at det er smurt membran nede i sluket, er det ikke mulig å verifisere bruk av membran under klemring i sluk.

Badet er utstyrt med innredning med glatte fronter med laminat benkeplate med to servanter. Av utstyr finnes wc, bide, dusjhjørne. Det registreres en del bruksslitasje på fronter og den ene servanten er skadet.

Det er naturlig ventilering uten tilluft ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt på kjøkken mot trapp til 2.etg, uten å påvise unormale forhold. Med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode i trevirke, ble det registrert noe forhøyede fuktverdiger, men ingen verdiger over faregrensen eller symptomer på fuktskade på befaringsdagen.
Fuktprosenten (vekt%) er så lav at det ikke gir utslag på Protimeter.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte / profilerte fronter og benkeplate av laminat. Av utstyr finnes det frittstående / integrerte hvitevarer som oppvask maskin, kjøleskap, fryseskap, kombiskap, stekeovn,

Armfeldts veg 2A , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 107
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Beskrivelse av eiendommen

induksjon topp, plate topp, mikrobølgeovn, kaffemaskin og avtrekk over stekesone.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksviften fungerte etter en enkel funksjonstest på befaringsdagen.
Malt panel i tak. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Av utstyr finnes det frittstående hvitevarer som komfyr, oppvask maskin, kjøleskap. Mekanisk avtrekk over stekesone.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksviften fungerte etter en enkel funksjonstest på befaringsdagen.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Av utstyr finnes det frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap.
Mekanisk avtrekk over stekesone.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksviften fungerte etter en enkel funksjonstest på befaringsdagen.

SPESIALROM Gå til side

Parkett på gulv og malte MDF-plater på vegger. Malt panel i tak.
Rommet er utstyrt med wc og servant. Rommet mangler ventilering.

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 synlige 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.
Ventiler på vinduer.
Varmtvannstanken i hoveddel er på 287 liter og er fra 1996.

Varmtvannstanken i leilighet nr.1 er en benkebereder på ca. 110 liter, berederen er over 20 år.

Varmtvannstanken i leilighet nr. 2 er på 110 liter og er fra 1986.

Varmepumpe fra 2024
Estimert levetid for varmepumper er 12-15.

Boligen har et åpent/lukket el-anlegg, sikringsskap med vippebrytere (automatsikringer) er plassert i 1.etg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Dreneringen ble gravd opp og det ble lagt ned ny drensrør og grunnmurplast i 2012 i følge selger.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren er utvendig pusset og malt, malt siste gang i 2025 etter befaringen. Dette er dokumentert av bilder pr mail.
Det ble på befaringsdagen registrer noen riss og mindre sprekker i murpuss og malingsavskalling utvendig.

Grunnmuren har fritt eksponerte murflater på innsiden i boder i bakkant av underetasjen. noe som er meget gunstig med tanke på kontroll av tilstand. Det registreres noen riss/sprekker og malingsavskalling.

Med bruk av Protimeter (fuktindikator) på fritt eksponert grunnmur, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade på vegg.

Mur mellom terrasse mot nord/øst har skader etter at armeringsjern har rustet og sprengt ut et stykke av muren. Selger har pusset og malt etter befaring, dette er dokumentert med bilder.

Forstøtningsmurer er av betongstein ut mot fortau. Rekkverket har stående rekkverkspiler, høyden er på 80 cm som er under dagens krav. Det registreres råte i rekkverk.

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.
Dette ser ut til å være ivaretatt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

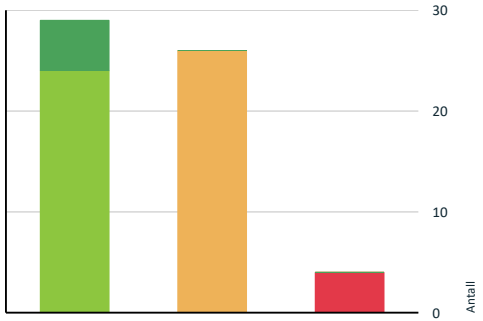
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

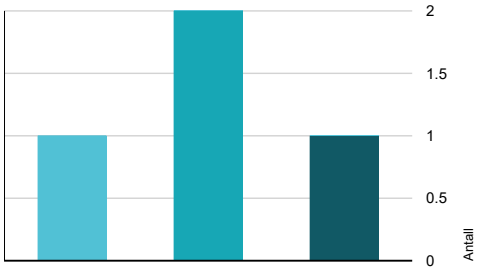
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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.

Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

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
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 3 leilighet nr 2 > Generell	Gå til side
Spesialrom > 3.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng - 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Armfeldts veg 2A , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 107
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad / vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad / vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 2 Leilighet nr 1 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 2 Leilighet nr 1 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 2 Leilighet nr 1 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 2 Leilighet nr 1 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 2 Leilighet nr 1 > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken 2 leilighet nr 2 > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Anvendelse
Boligformål

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det observeres noe mose på taket.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

TG 1 Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på utbygget (leilighet nr.1) Taket er besiktiget fra taknivå. Taktekkingen ble ifølge selger byttet i 2014.

Tilstandsgrad 1 ut fra alder.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er oppført i metall fra 1999/2000. Renne på utbygg(leilighet nr. 1) er ned bøyd og må rettes opp eventuelt byttes(TG 2).

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Kledning har stående bordkledning. Huset malt i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Armfeldts veg 2A , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 107
5031 MALVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og er en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon, foruten i to knekott.
Forsvarlig kontroll med tanke på oppbygging lar seg ikke gjøre uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Utvendig er det etablert lufting ved raft.
Det ble foretatte en visuell inspeksjon av innvendige himlingsflater, uten at de ble registrert misfarging eller tegn til fuktskader.

TG 2 Vinduer - 2

Boligen har flere takvindu i 3 etg, det ene vinduet på soverom mot vest(største rommet) er fuktskade og bør vurderes byttet.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Et takvindu bør vurderes byttet, de andre har behov for overflatebehandling.





Her er det åpen ut.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1999. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer, uten at det registreres negative bemerkninger.

Årstall: 1999 **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:

For å oppnå en bedre TG må vinduer byttes, dette er ikke nødvendig på befaringstidspunktet.

TG 3 Vinduer - 3

Et knus vindu på stue i leilighet nr. 1.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Knust vindu og behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

knust vindu må byttes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Dører

Heve skyvedør med utgang fra stue er fra 2024. Etter en enkel funksjonstest ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal aldrings slitasje.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen på vestsiden er oppgradert med nytt gulv i 2011. Stående rekkverket med en høyde på 100 cm.
Terrassen er beiset og rekkverket er nymalt i 2025 i følge selger.

Det ble i 2013 bygd en pergola på terrassen med Sunglaze solskjerm. Det er bygd plexiglass over en del av vest-vendt veranda.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert begynnende råte i forkantbord ved utvendig hjørne til venstre for trapp til terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales en nærmere kontroll av deler av forkantbord da det ble påvist tegn til begynnende råte.



TG 1 Utvendige trapper

Trapp til terrasse i impregnerte materialer.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Armfeldts veg 2A , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 107
5031 MALVIK

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og 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 som skal anmerkes på målte gulv på ca. 20 -25 mm i 2.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 2 Radon

Kravet til Radonmåling gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Slik har det vært siden 2014.

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

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

Om boligen fortsatt skall leies ut, må det må gjennomføres radonmålinger i utleiedeler.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og det er montert ildsted under trapp i 1.etg. .

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong med parkett. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt i hall, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,8 %.
Generelt fuktnivå over 20 % vektprosent fukt, betraktes som skadelig fukt.

Underetasjen er i hovedsak innredet og hvor grunnmur er utlektet. 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.



TG 2 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på murvegger og murgulv, ble det registrert forhøyede fuktverdiger. Dette skyldes et naturlig fuktopptrekk fra grunnen på grunn av manglende fuktsperre under gulvstøp, noe som ikke var vanlig å etablere på byggetidspunktet. Videre kan man ikke utelukke svikt i utvendig fuktsikring/drenering i dette området som følge av normal aldringsslitasje.

Underetasjen er i hovedsak innredet og hvor grunnmur er utlektet. 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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales god ventilering av rommet. Det er noe gjenstående arbeider med mur rundt vinduer og dør.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp i åpen utførelse fra 1.etg med rekkverk med stående spiler og en høyde på 90 cm. Avstanden mellom trinnene er over anbefalte åpning på maks 10 cm.

Trapp opp til 2.etg mangler håndløper på begge sider og rekkverket i 2.etg er for spinkelt og har en litt for svak innfesting.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Forholdet må utbedres for å tilfredsstille dagens krav.





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Etter en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører, ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal aldrings slitasje.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

TG 0 Andre innvendige forhold

Varmepumper er fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1.ETASJE > BAD / VASKEROM

Generell

Badet er fra 2018

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og tak-Ess plater i tak.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 18 mm fra topp slukrist og til laveste punkt på membran ved dørterskel. Dagens krav er minimum 25 mm.

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er ikke mulig å verifisere bruk av membran i sluket.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet/vaskerommet er utstyrt med servantskap med glatte fronter med heldekkende servant. Av utstyr finnes det wc og opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel. Gulvvarme som varmekilde.
Rommet er klargjort for dusj.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk uten tilluft.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i manglende tilluft.

Anbefal----------

1.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i VF, 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

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Armfeldts veg 2A , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 107
5031 MALVIK

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD 2 2 LEILIGHET NR 1

Generell

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD 2 2 LEILIGHET NR 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har panel. Det observeres at opp i hjørnet til høyre for dør er det ikke tett og at den ene veggplaten under blandebatteri er litt løs. Ikke alle fuger på plater treffer hverandre.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:



1.ETASJE > BAD 2 2 LEILIGHET NR 1

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har reflektorovn på vegg.

Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 6 mm fra forkant dusjkabinett og til laveste punkt på membran ved dørterskel. Dagens krav er minimum 25 mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold på gulvet oppgraderes.

Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett i påvente av en framtidig oppgradering.

Det anbefales forsiktig bruk av fritt vann på gulv, med tanke på fallforhold på gulv.

1.ETASJE > BAD 2 2 LEILIGHET NR 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent sluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluket er ikke inspisert på grunn av dusjkabinettets plassering. Dette bør gjøres før en eventuell overtakelse.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i manglende dokumentasjon og at mer en halvparten av forventet brukstid er passert/passeres inneværende år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig rengjøring av sluk / vannlås for god avrenning.



1.ETASJE > BAD 2 2 LEILIGHET NR 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med servantskap med glatte fronter med heldekkende servant. Av utstyr finnes det wc, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel. Gulvvarme og reflektor ovn på vegg som varmekilde.

Årstall: 2010 **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:

Det registrere fuktmerker på dør på servantskap og vinduet er fukt belastet over tid slik at det trenger overflatebehandling.

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Armfeldts veg 2A , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 107
5031 MALVIK

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD 2 2 LEILIGHET NR 1

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Bygget mangler tilluft.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i manglende tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anbefal----------

1.ETASJE > BAD 2 2 LEILIGHET NR 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på kjøkken, 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.



1.ETASJE > BAD 3 LEILIGHET NR 2

TG 3 Generell

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

Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malte Tak-Ess plater i tak. Badet er utstyrt med innredning med glatte fronter med laminat benkeplate med servant. Av utstyr finnes det wc, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel. Gulvvarme som varmekilde.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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 over 300 000,- .

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







1.ETASJE > BAD 3 LEILIGHET NR 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode / veggelektrode / hammerelektrode 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



2.ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2000.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Armfeldts veg 2A , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 107
5031 MALVIK

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har malte Tak-Ess plater. I hjørner er det benytte flisfuge i stede for elastisk fugemasse, det registreres riss/sprekker i hjørner som et resultat av dette. Det er byttet noen nye fuger i 2018.

Årstall: 2000 **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:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vaskerommet oppgraderes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet her to sluk av plast. 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.

Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på gulvet og på vegg under blandebatteri i dusjsonen, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade. Det ble registrer noe forhøyede fuktindikasjoner rundt sluket, men avtagende utover.

Ved dørterskel observeres det at det mangler noe fuge.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Med tanke på fallforhold, anbefales det å etablere en elastisk fuge ved dørterskel.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det ble registrert bruk av membran/mansjett, men på grunn av at det er smurt membran nede i sluket, er det ikke mulig å verifisere bruk av membran under klemring i sluk.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, med tanke på oppnåd alder må en oppgradering av badet snart planlegges.

Det anbefales bruk av tett dusjkabinett i påvente av en framtidig oppgradering.





2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med innredning med glatte fronter med laminat benkeplate med to servanter. Av utstyr finnes wc, bide, dusjhjørne. Det registreres en del bruksslitasje på fronter og den ene servanten er skadet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:



2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering uten tilluft ved dørterskel.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Armfeldts veg 2A , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 107
5031 MALVIK

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i manglende tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk sammen med tilluft ved dørterskel for optimal ventilering av våtrom.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på kjøkken mot trapp til 2.etg, uten å påvise unormale forhold. Med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode i trevirke, ble det registrert noe forhøyede fuktverdiger, men ingen verdiger over faregrensen eller symptomer på fuktskade på befaringsdagen. Fuktprosenten (vekt%) er så lav at det ikke gir utslag på Protimeter.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN 2 LEILIGHET NR 1

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken leilighet nr.1
Malt panel i tak. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Av utstyr finnes det frittstående hvitevarer som komfyr, oppvask maskin, kjøleskap. Mekanisk avtrekk over stekesone fra 2021.

1.ETASJE > KJØKKEN 2 LEILIGHET NR 1

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN 2 LEILIGHET NR 2

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken leilighet nr.2
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Av utstyr finnes det frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk over stekesone.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN 2 LEILIGHET NR 2

TG 1 Avtrekk

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

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Hoveddel.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av stein. Av utstyr finnes det integrerte hvitevarer som kjølehjørne, steikeovn, induksjonstopp, kombiovn og oppvask maskin. Mekaniskk over stekesone.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

3.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Parkett på gulv og malte MDF-plater på vegger. Malt panel i tak. Rommet er utstyrt med wc og servant. Rommet mangler ventilering.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk sammen med tilluft ved dørterskel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Armfeldts veg 2A , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 107
5031 MALVIK

Tilstandsrapport



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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jeg har ikke kompetanse på røranlegg, røranlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en autorisert rørlegger dersom korrekt tilstand for røranlegget ønskes.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige 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.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Ventiler på vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken i hoveddel er på 287 liter og er fra 1996.

Varmtvannstanken i leilighet nr.1 er en benkebereder på ca. 200 liter fra 2009.

Varmtvannstanken i leilighet nr. 2 er på 110 liter og er fra 1986.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanker.

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

Tilstandsrapport

TG 0 Andre installasjoner

Varmepumpe fra 2024

Estimert levetid for varmepumper er 12-15.

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/lukket el-anlegg, sikringsskap med vippebrytere (automatsikringer) er plassert i 1.etg.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Elektrisk arbeid utført i tilknytning til nytt kjøkken. Opplegg av nye kurser. Noen enkeltoppdrag utført over årenes løp. Alle utført av Elman. I 2023 ble også ny el-bil lader montert ved inngangsparti. Utført av Elektroeksperten sin faglærte montør

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

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Armfeldts veg 2A , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 107
5031 MALVIK

Tilstandsrapport

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

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.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen ble gravd opp og det ble lagt ned ny drensrør og grunnmurplast i 2012 i følge selger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren er utvendig pusset og malt, malt siste gang i 2025 etter befaringen. Dette er dokumentert av bilder pr mail.
Det ble på befaringsdagen registrer noen riss og mindre sprekker i murpuss og malingsavskalling utvendig.

Grunnmuren har fritt eksponerte murflater på innsiden i boder i bakkant av underetasjen. noe som er meget gunstig med tanke på kontroll av tilstand. Det registreres noen riss/sprekker og malingsavskalling.

Med bruk av Protimeter (fuktindikator) på fritt eksponert grunnmur, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade på vegg.

Mur mellom terrasse mot nord/øst har skader etter at armeringsjern har rustet og sprengt ut et stykke av muren. Selger har pusset og malt etter befaruing, dette er dokumentert med bilder.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring må utføres. Det anbefales å etablere et beslag over muren for å forhindre videre fuktbelastning etter at muren er blitt utbedret.







TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein ut mot fortau. Rekkverket har stående rekkverkspiler, høyden er på 80 cm som er under dagens krav. Det registreres råte i rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Råte og for lavt rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Deler av rekkverket har behov for overflatebehandling og deler må byttes på grunn av råte. Samtidig med utbedringer må høyden justeres opp til dagens krav på 100 cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 0 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

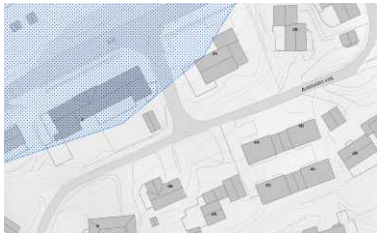
ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Armfeldts veg 2A , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 107
5031 MALVIK

Tilstandsrapport

orientering.

Dette ser ut til å være ivaretatt.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2012

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

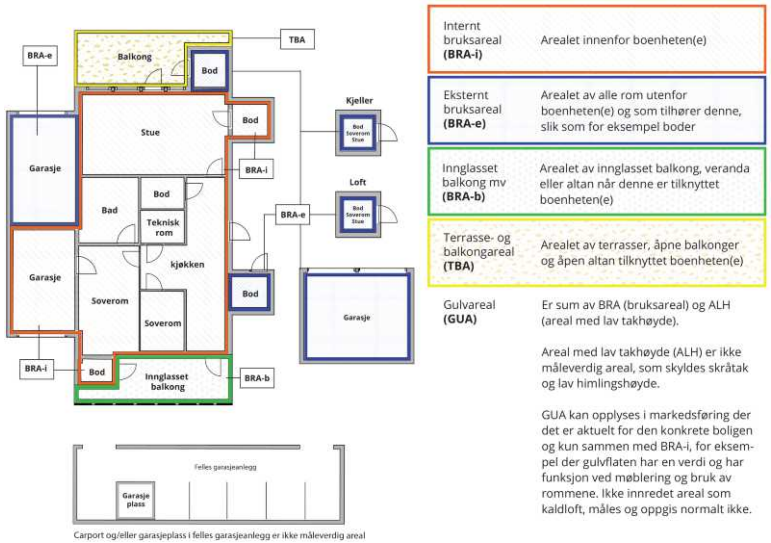
Hva er måleverdig areal?

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

Armfeldts veg 2A , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 107
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	255			255	127
2.Etasje	122			122	
3.Etasje	57			57	
SUM	**434**				**127**
SUM BRA	**434**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Bad / vaskerom, Hall m/trapp, Bod, Vindfang 2 Leilighet nr 1, Stue 2 Leilighet nr 1, Kjøkken 2 Leilighet nr 1, Gang 2 Leilighet nr 1, Soverom 2 Leilighet nr 1, Soverom 2 2 Leilighet nr 1, Bad 2 2 Leilighet nr 1, Vindfang leilighet nr 2, Stue 2 leilighet nr 2, Kjøkken 2 leilighet nr 2, Gang 2 leilighet nr 2, Soverom 3 leilighet nr 2, Bad 3 leilighet nr 2		
2.Etasje	Stue, Kjøkken, Garderobe, Soverom, Gang, Bad		
3.Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	168	266

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Jan Erik Karlsnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5031 MALVIK	1	107		0	1206.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Armfeldts veg 2A

Hjemmelshaver
Stallvik Mona Sarheim, Stallvik Parly André

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Saksvik i Malvik kommune.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen ligger i et skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

År
2007

Armfeldts veg 2A , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 107
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.04.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	28.04.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2025	Ingen bemerkninger.	Gjennomgått	9	Ja
Fra Infoland	22.05.2025		Fremvist		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2025	

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.

FORBRUKERRÅDET

Forbrukerrådets husleiekontrakt

Partene

1. Partene i avtalen

Dersom leier eller utleier er under 18 år, må en person over 18 år (fullmektigen) stå ansvarlig for avtalen. Fullmektigen skal i så fall undertegne avtalen.

Utleier

Navn: MONA OG PARLY STALLVIK

Adresse: Armfeldtsveg 2a

Postnr/sted: 7562 SAKSVIK

E-post: parly.stallvik@dustin.no

Tlf: 92645141 (PARLY) 93258624 (MONA)

Fødselsdato: [redacted] evt. org.nr.

Utleiers evt. fullmektig

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Tlf

Fødselsdato evt. org.nr.

Leier

Navn [redacted]

Adresse

E-post

Postnr/s

Tlf

Fødselsd

Leiers evt. fullmektig

Navn

Adresse

Poststed

E-post

Tlf

Fødselsdato

Eiendommen og leieavtalen

2. Eiendommen

Adresse: Arnfeldtsvg 2a

Gnr | Bnr | Seksjonsnr | Leilighets nr: 01.02

Kommune

3. Leieavtalen gjelder

Kryss av for ett alternativ (les utfyllingsveiledningen):

☐ **A: Hus eller leilighet**

☒ **B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller i tomannsbolig der utleier bor i samme hus**

☐ **C: Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig**

Om pkt. C: Leietaker har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern. Se husleieloven §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

☐ **D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.**

Om pkt. D: Leietaker har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.

☐ **E: Annet**

Hvis annet, spesifiser

Antall rom (ekskl. bad og kjøkken): 2 roms

☒ Kjøkken
☒ Bad

Antall boder: 0 | Antall parkeringsplasser: 1

Husrommet leies ut
☐ Møblert
☒ Umøblert

☐ Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold, spesifiser

Husleie

4. Avtalt husleie

Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.

Avtalt husleie pr måned er kr: 4000 | Leien betales forskuddsvis hver måned innen (dato, om hvilken dag i måneden): 1.

Leien betales til kontonummer

Strøm og oppvarming

Kryss av for ett alternativ:

☐ **Strøm og oppvarming er inkludert i husleien**

☐ **Strøm og oppvarming betales samtidig i tillegg til husleien.** *Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med husleien. Forskuddene avregnes minst en gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til strøm og oppvarming.*

Forskudd pr måned for strøm og oppvarming er kr

☒ **Strøm og oppvarming er ikke inkludert i husleien**

Leier har egen måler og må tegne eget abonnement fra dato: Oppmøtet. ★

Vann- og avløpsavgifter

Kryss av for ett alternativ:

☒ **Vann- og avløpsavgifter er inkludert i husleien.**

☐ **Vann- og avløpsavgifter beregnes etter målt forbruk.** *Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med husleien. Forskuddene avregnes minst en gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann og avløp.*

Forskudd pr måned for vann og avløp: kr

Om leieforholdet

5. Leieforholdets form og varighet

Kryss av for enten A: Tidsubestemt avtale eller B: Tidsbestemt avtale:

A. TIDSUBESTEMT AVTALE

☒ Kryss av her for **tidsubestemt avtale**

Leieforholdet starter den: dato 1.7.2007 * kl 12.00 *

og løper til det blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden regnes fra den dagen oppsigelsen kommer frem til utløpet av den påfølgende måneden, og skal være på fjorten måneder.

3 mnd.

B. TIDSBESTEMT AVTALE

☐ Kryss av her for **tidsbestemt avtale**

Leieforholdet starter den: kl

og opphører uten oppsigelse den: kl

En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn tre år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt.3 B), kan minstetiden være ett år. Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år (jf. punkt 3 D).

Velg ett alternativ:

☐ Avtalen kan ikke sies opp av noen av partene i den avtalte leieperioden
☒ I den avtalte leieperioden har partene avtalt en gjensidig oppsigelsesrett:

Oppsigelsestiden regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden. Oppsigelsestid er på minst 3 måneder.

3 mnd.

Kortere leietid:
Det kan avtales kortere leietid enn lovens minimum på 3 og 1 år dersom:
a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, eller
b) utleier har en annen saklig grunn til tidsavgrensningen.

NB Begrunnelsen må oppgis skriftlig, ellers kan ikke utleier påberope seg annen tidsavgrensning enn den loven tillater.

Fyll ut hvis tidsbestemt leieavtale med kortere leietid. Velg ett alternativ:

☐ Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv eller andre som tilhører utleiers husstand

Spesifiser:

☐ Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen

Spesifiser annen grunn for tidsavgrensning:

Depositum/garanti og ordensregler

6. Depositum/garanti

Utleier dekker omkostninger til opprettelse av depositumskonto. Depositum/garanti kan maksimalt være på 6 måneders leie.

Leier skal som sikkerhet for skyldig leie, skader på rommet eller inventaret, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen betale/stille (velg alternativ A. eller B.):

☒ **A. Depositum**

Depositum på kr: 10.000 * Betales på depositumskonto (kontonummer): Posten *

☐ **B. Garanti**

Garanti på kr:

Garantierklæring vedlagt utstedt av:

7. Ordensregler

Leieren må behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med avtalen. Leieren må følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Er dyrehold tillatt:
☐ Ja
☒ Nei

Hvis ja, hvilke dyr er tillatt:

Er røyking innendørs tillatt:
☒ Ja
☐ Nei

Andre forhold, spesifiser: ~~Utleier skal ikke ha tilgang til leiers bolig uten leiers samtykke~~
Leietaker kan ikke videreformidle/videreleie til 3.part uten samtykke fra husleier.

8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. samme lovs § 13-2, 3.ledd (a). Det skal i varselet framgå at utkasting vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkasting kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. § 13-2, 3.ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Særskilt vilkår, antall eks. og underskrifter

Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut «som den er» betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.

9. Partene har særskilt avtalt følgende

☒ Boligen leies ut 'som den er'

Annet spesifiser: TV Altibox samsvarke er inkl. i husleien
Strøm inngår ikke.

10. Antall eksemplarer

Leieavtalen er utferdiget med antall vedlegg	Leieavtalen er utferdiget i antall eksemplarer
0	2

11. Underskrifter

Utleiers underskrift:

Sted: Sarpsborg | Dato: 18/12-2016

Leiers underskrift:

Utfyllingsveiledning

Til punkt 1. Partene i avtalen.
Dersom utleier og/eller leier er representert ved fullmektig fylles kontaktinformasjonen for denne/disse også ut. Dersom leier er under 18 år må en person over 18 år (fullmektigen) stå ansvarlig for avtalen. Fullmektigen skal i så fall undertegne avtalen.

Er dere flere som skal leie sammen? Dersom flere leiere skal stå ansvarlig overfor utleier, kan utfyllingsfelt for flere leiere opprettes ved å trykke på 'Legg til' i det elektroniske skjemaet. Dersom dere kun fyller ut kontrakten på papir,er det satt av plass til en leier ekstra. Er dere flere leiere enn to, bruk eget ark. Husk at leierne i kontrakten er solidarisk ansvarlig overfor utleier, og at alle må skrive under på kontrakten.

Til punkt 3. Leieavtalen gjelder.
Kryss av for ett av alternativene A – E.

Velg A dersom leieavtalen gjelder et helt hus eller en hel leilighet.

Velg B dersom leieavtalen gjelder en lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, **og** utleieren bor i samme hus. Når avtalen gjelder slike boliger er det anledning til å avtale at minstetiden av en tidsbestemt leieavtale skal være 1 år. Se husleieloven § 9-3 første ledd andre punktum. Se imidlertid punkt 5 om adgangen til avtale kortere leietid.

Velg C dersom leieavtalen gjelder ett enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig. For denne type avtaler vil ikke det alminnelige oppsigelsesvernet gjelde. Alternativ C er kun aktuelt dersom (i) leieavtalen gir eksklusiv bruksrett til kun **ett** rom (eventuelt med egen entré/gang i tillegg) og (ii) leier fritt kan bruke andre deler av boligen, f.eks. bad og kjøkken.

Velg D dersom utleier leier ut egen bolig ved midlertidig fravær på inntil fem år. I slike tilfeller gjelder ikke oppsigelsesvernet, leier kan ikke framleie og eventuelle tidsbestemte avtaler kan være kortere enn lovens minimum. Kortere minimumstid må begrunnes, jf. punkt 5.

Velg E i andre tilfeller, og spesifiser nærmere hva avtalen gjelder. Dette alternativet kan være aktuelt ved utleie av garasjer, boder og lignende.

Til punkt 5. Leieforholdets form og varighet.
Velg enten alternativ A eller B.

Velg A dersom leieavtalen skal være tidsubestemt. Dersom oppsigelsesfrist ikke oppgis vil husleielovens regler i § 9-6 komme til anvendelse.

Velg B dersom leieavtalen skal være tidsbestemt. Angi om avtalen skal være uoppsigelig i hele den angitte perioden, eller om partene skal ha mulighet til å si opp avtalen i den avtalte leieperioden. Dersom det ikke krysses av for ett av disse alternativene, vil avtalen kunne sies opp innenfor den avtalte tidsperioden.

Punktet «Kortere leietid» er bare aktuelt det etter loven kan avtales kortere leieperiode enn lovens minimum på 3 eller 1 år og partene ønsker det. Begrunnelse for avvik fra lovens minimumsregler må oppgis skriftlig ved avtaleinngåelsen.

Ulovlige avvik fra lovens minstekrav innebærer at leieavtalen blir en oppsigelig avtale med tre måneders oppsigelse.

Til punkt 8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag
Dette er en såkalt utkastelsesklausul som lettere gir utleier grunnlag for utkastelse dersom leier ikke betaler husleie i rett tid.

Swiftcourt ref: ECSXJ8fubne9Jf7he

Godkjent av: FORBRUKERRÅDET

FINN POWERED BY swiftcourt

Leiekontrakt for bolig

1. Om Eiendommen

Adresse

Armfeldtsveg 2

Postnummer

7562

Poststed

SAKSVIK

Gårdsnummer (Gnr.)

Ikke spesifisert

Bruksnummer (Bnr.)

Ikke spesifisert

Seksjonsnummer (Snr.)

Ikke spesifisert

Leil nr.

Ikke spesifisert

Kommune

Ikke spesifisert

2. Om Leieobjektet

Antall rom foruten kjøkken og bad

3

Primærrom

75

Rom & Møblering

Bad

◉ Eget ○ Delt

Kjøkken

◉ Eget ○ Delt

Møblering

○ Møblert ◉ Umøblert

TV & Internett

Er TV-abonnement inkludert?

◉ Inkludert i månedsleie

○ Ikke inkludert i månedsleie

○ TV-abonnement er ikke tilgjengelig

Er internett inkludert?

◉ Inkludert i månedsleie

○ Ikke inkludert i månedsleie

○ Internett er ikke tilgjengelig

Inventar & Fasiliteter

Inventarliste

TV: Altibox basis - kan utvides mot økt husleie

Internet: 50/50 - kan utvides mot økt husleie

Hvitevarer: Kjøleskap med fryser, komfyr og oppvaskmaskin.

Ekstra skap på badet.

3 + 2 seter sofa, 2 stk. bord.

2 stk. garderobeskap på hovedsoverom

Klesstativ i yttergang

Postkasse

Fasiliteter

Umøblert, Bredbåndstilknytning, Garasje/P-plass, Kabel-TV, Sentralt

3. Type leieforhold kontrakten gjelder

◉ Lofts- eller sokkelleilighet i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus

Lovens minstetid for tidsbestemte avtaler er her 1 år. Ett enkelt beboelsesrom med adgang til en annens bolig. Det innebærer at leier har dårligere oppsigelsesvern.

○ Bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år.

Dette gir leier færre rettigheter enn ved leie av annen bolig, jf. husleieloven § 11-4.

○ Tjenestebolig, leierett med grunnlag i arbeidsavtale.

Dette gir leier færre rettigheter enn ved leie av annen bolig, jf. husleieloven § 11-3.

○ Annen bolig enn nevnt ovenfor.

Ingen særbestemmelser knyttet til type leieobjekt.

4. Varighet - leieperiode

Leieperiode

○ Leieavtalen er tidsbestemt, og opphører uten oppsigelse ved utløpet av avtalt leietid

◉ Leieavtalen er tidsubestemt, og løper til den blir sagt opp av en av partene

Leieforholdet starter

1. aug. 2021

Partene kan i leieperioden si opp leieforholdet med oppsigelsesfrist.

Måneders oppsigelsesfrist

3

Oppsigelsesfristen regnes fra første månedsskifte etter at oppsigelsen er mottatt.

Bindingstid

○ Ja ◉ Nei

5. Leiesum

Når husleien skal betales

Forskuddsvis den 1. hver måned

Husleie per måned

9 750 NOK

Kontonummer for husleie

Strøm og oppvarming

Er strøm og oppvarming inkludert?

○ Inkludert i husleien

◉ Leier må tegne strømabonnement selv

○ Betales i tillegg til husleien

Vann og avløp

Er vann og avløp inkludert?

◉ Vann- og avløpsutgifter er inkludert i husleien

○ Vann- og avløpsutgifter, etter målt forbruk, betales i tillegg til husleien

Regulering av leie

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen jfr husll. § 4-2 . Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

6. Sikkerhet

Leier stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen.

Sikkerhet må foreligge før leieforholdets startdato. Leier har ikke rett på nøkler eller tilgang til boligen før det er stilt depositum eller garanti etter avtalen.

◉ Depositum ○ Garanti ○ Ingen sikkerhet

Depositum settes på særskilt konto i leier navn, i samme bank som leie mottas, for utleiers kostnad. Renter tilfaller leier.

Depositum - Beløp

19500

Depositumkonto

Ikke spesifisert

Nøkler

Spesifiser utleverte nøkler

1 stk. nøkkelsett utleveres Kl. 11.00 den 22. juli 2021, forutsatt at depositummet er innbetalt og på avtalt depo situmskonto.

7. Andre forhold

☑ Boligen leies ut som den er

At boligen leies ut som den er betyr at leier bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold (husleieloven §§ 2-3, 2-4, 2-5).

Er røyking tillatt?

○ Ja ◉ Nei

Er dyrehold tillatt?

○ Ja ◉ Nei

Vedlikehold

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og løst inventarier i boligen. Leier plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Annet vedlikehold og hvis gjenstander som tilhører utleieren må skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt, jfr husll. § 5-3.

Leieforholdets opphør

I de siste 3 måneder av leieforholdet plikter leier å gi leiesøkende, eiendomsmegler, mulige kjøpere av eiendommen og håndverkere adgang til å besiktige boligen. Tidspunkter osv skal skje etter avtale med leier.

Leier skal stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon og den dagen leieforholdet opphører.

- Boligen skal være ryddet og rengjort.

- Utleier og leier befarer boligen i fellesskap og kontrollerer rengjøring og eventuelle brekkasjer eller unormal slitasje/elde.

- Alle nøkler til boligen skal tilbakeleveres.

Andre ordensregler

Ikke spesifisert

Kjente skader

Ikke spesifisert

Partene har i tillegg avtalt følgende

Parkering utenfor eget inngangsparti, gjelder også besøkende. "Garasjedekke" utenfor utleiedel samt plenområde utenfor utleiedel kan benyttes f.eks. oppsett av hagemøbler etc.

Forsikring

Leier må tegne egen innboforsikring. Dette sikrer både leier og utleier for økonomiske tap hvis noe skulle oppstå rundt eiendeler, ansvar eller rettshjelp. Hvis leier likvel ikke tegner egen innboforsikring må dette avtales eksplisitt.

Ordensregler

Leier må behandle boligen med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med leieavtalen. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet følger av loven eller avtale.

Fravikelsesklausul

Leier vedtar at utkastelse (fravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, jf. samme lovs § 13-2 tredje ledd bokstav a. Varsel kan tidligst sendes på forfallsdagen. Det skal fremgå at utkastelse vil bli begjært dersom boligen ikke fraflyttes, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før fullbyrdelsen gjennomføres. Leier vedtar at utkastelse (fravikelse) kan kreves når leietiden er utløpt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav b.

Utleier

Fornavn	Etternavn
Parly	**Stallvik**

E-post	Mobilnummer
parly.stallvik@dustin.no	**+4792645141**

Adresse	Postnummer	Poststed
Armfeldtsveg 2	**7562**	**SAKSVIK**

Leietaker

Fornavn	Etternavn
[redacted]	**Dahl**

E-post	Mobilnummer
r[redacted]l@gmail.com	**+47[redacted]**

Adresse	Postnummer	Poststed

Vedlegg

Det er ingen filer knyttet til denne kontrakten.

Signering

Denne kontrakten ble signert elektronisk gjennom Swiftcourts e-signeringstjeneste. Signaturen med detaljert informasjon er vedlagt i et separat signeringsbevis som er tilgjengelig for begge parter etter at kontrakten er signert.

Gå til https://www.swiftcourt.com/no/signering for å lese mer om Swiftcourts elektroniske signaturer.

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 50250144 / Morten Løvseth, tlf. 901 31 606
Armfeldts veg 2A, 7562 Saksvik.
Gnr. 1, Bnr. 107, 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

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.

Notater

Oppdragsnr: 50250144
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.05.2025

EiendomsMegler 1

Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

901 31 606
morten.lovseth@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no