

Velkommen til

Stavlia 3, 7550 Hommelvik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Stavlia 3
7550 Hommelvik

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 190 000,-
Omkostninger	kr	155 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 345 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2017
BRA/BRA-i	157 / 157 m²
Soverom	4

Energimerke 

Eiendomsmegler 1 ved Morten Løvseth presenterer Stavlia 3, en innbydende enebolig over tre plan i attraktivt og familievennlig område.

Egenskaper verdt å fremheve:
- 4 soverom av gode størrelser.
- Lys og attraktiv stue med fantastisk utsikt.
- Praktisk vaskerom med gode oppbevaringsmuligheter.
- Moderne kjøkken av god standard.
- Peis og pipe fra 2024.
- Parkering i carport og stor utvendig bod.
- Gate uten gjennomgående trafikk.
- Nærhet til flotte friluftsområder.

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
Stavlia 3, 7550 Hommelvik

Registerbetegnelse
Gnr. 46, Bnr. 631, Malvik kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 190 000,-
Omkostninger	kr	155 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 345 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 360 740,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 154 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 14 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 155 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 16 214,- pr. år 2025
Kommunale avgifter inkluderer:
Vann: Årlig avgift pr. boenhet kr. 5.235,- + kr. 22,37,- pr m3 + tillegg for vannmålerleie kr. 440,-
Avløp: Årlig avgift pr. boenhet kr. 3.681,- + kr. 18,63,- pr m3
Eiendomsskatt: kr. 7.298,-

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 4 694,- pr. 2025
Velforeningskontigent: kr 1 300,-

Areal
BRA - i: 157 m²
BRA totalt: 157 m²
TBA: 82 m²

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I carport samt oppstillingsplass på egentomt.
Det er montert elbillader.

Tomt
Tomtestørrelse er 181 m² på eiet tomt.
Platting med bedd.

Byggeår
2017 ifølge takstmann.

Innhold
1.etasje: Entre, bad, vaskerom og soverom.
2.etasje: Stue og kjøkken.
3.etasje: Stue med trapp, 3 soverom og bad.

Standard
1. etasje
Entre: Flis på gulv og malte flater på vegger og i tak. Garderobeskap og gulvvarme som varmekilde.

Bad: Flis på gulv og flis vegger. Malte flater i tak med downlight. Badet er utstyrt med servantskap med glatte fronter med heldekkende servant. Av utstyr finnes det badekar, veggmontert wc, innfelbare dusjdører og mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel. Gulvvarme som varmekilde.

Vaskerom: Belegg på gulv, malte flater på vegger og i tak. Rommet er utstyrt med innredning med glatte fronter med laminat benkeplate med utslagsvask. Mekanisk avtrekk og garderobeskap.

Soverom: Parkett på gulv, malte flater på vegger og i tak. Panelovn som varmekilde.

2. etasje
Stue: Parkett på gulv, malte flater på vegger og i tak. Vedovn og varmepumpe som varmekilde.

Kjøkken: Parkett på gulv og malte flater på vegger og i tak. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Av utstyr finnes det integrerte hvitevarer som kjøleskap, stekeovn, induksjon topp, oppvaskmaskin, komfyrvakt, vannstoppesystem og avtrekk over stekesone.

3. etasje

Stue med trapp: Parkett på gulv, malte flater på vegger og i tak.

Soverom 1: Parkett på gulv, malte flater på vegger og i tak. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv, malte flater på vegger og i tak.

Soverom 3: Parkett på gulv, malte flater på vegger og i tak. Garderobeskap. Parkett på gulv, malte flater på vegger og i tak.

Bad: Flis på gulv og vegger. Malte flater i tak. Badet er utstyrt med servantskap med glatte fronter med heldekkende servant. Av utstyr finnes det veggmontert wc, innfelbare dusjdører og mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel. Gulvvarme som varmekilde.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende på toppen av Sveberg i naturskjønne omgivelser. Gangavstand til flotte friluftsområder med turstier og turløyper i Svebergmarka rundt Stavsjøen. På vinters tid finner man milevis med oppkjørte skiløyper, samt lysløype. Kjøpesenter, butikk, skoler, barnehage, kunstgressbane og idrettshall ligger også i gangavstand til boligfeltet. Kun 10 min kjøring til Værnes og ca. 20 min kjøring til Trondheim.

Adkomst
Fra Trondheim følg E6 til du kommer til Sveberg Handelspark. Der tar du av E6 og kjører over broen over veien. Følg deretter Svebergvegen i ca. 1 km og ta opp til høyre på Stavlia. Boligen ligger deretter som nummer to på din høyre side.

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

Byggemåte
Grunnmur er oppført i støpt betong / lettklinker blokker. Veggkonstruksjon over grunnmuren er oppført i en trekonstruksjon, utvendig kledd med stående / liggende trepanel. Taket er et saltak tekket med betongtakstein / profilerte metallplater / Taket er tilnærmet flatt, tekket med PVC duk / papp eller lignende. Etasjeskille er et trebjelkelag og vinduer med 3-lags isolerglass.

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

Selger opplyser om at hyller som er festet til vegg på stue, kjøkken og soverom i 1.etg ikke følger med i salget.

Velforening
SVEBERGTOPPEN VELFORENING
Pliktig medlemskap.

Velforeningskontingenten går til styrehonorar, forretningsførerhonorar, vedlikehold og fellesavtaler.

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

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

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har

vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 25.06.2019.

Oppvarming
- Elektrisk.
- Varmepumpe.
- Vedfyring.

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 443 389,- for 2023
Sekundærverdi kr 5 773 557,-.

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
Per Magnus Jakobsen og Renate Larsen Rømma

Heftelser og servitutter
Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 243540
Dato: 20.03.2017
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Dagboknr.: 1322083
Dato: 27.11.2017
Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
? Ja
Liten sprekk i flis ved innfesting for dusjvegg i 3 etg. Skade påført av utbygger. Mulig det er foretatt tetting av sprekk av utbygger, men det er ikke kjent for meg.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Montering av blandebatteri og vask på vaskerom. Koblet på eksisterende vannrør og avløpsrør.
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Viken Montasje for utbygger (Tobb)
Beskrivelse av arbeidet: Rettet feil som var gjort ved ferdigstilling av huset som kunne medføre at asfaltpapp mellom veranda og carport kunne lekke.

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
Totalt byttet 6 vinduer i huset pga punktering.
1: Stort vindu på stue (Høyre) 2022
2: Vindu verandadør 2022 (Nedre del)
3: Stort vindu høyre på kjøkken ovenfor vask 2024
4. Vindu til venstre ved spisebord 2024
5: Vindu soverom loft 2024
6: Vindu soverom loft 2024
I Desember 2022 ble det inngått et Forlik med utbygger (Tobb). Forliket ble forhandlet fra i Sør-Trøndelag Tingrett. Forliket innebærer at partene i forliket fikk en utvidet garanti mot punktering av vinduer. Den nye garantien hadde virkning fra Desember 2022 og 8 år fram i tid (Desember 2030). I løpet av den tiden forplikter Tobb å byttet ut punkterte vindu. Garantien følger huset og overtas således av nye eiere.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Riis Glass
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer som nevnt ovenfor.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
? Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Bygd terrasse bak huset.

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
Ingen opplysninger oppgitt.

TEKNISKE INSTALLASJONER
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?: 2020
Firmanavn: Oneco Elektro avd Trondheim
Beskrivelse av arbeidet: Installert Elbillader (Easee) i Carport

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Det ble foretatt radonmåling rett etter vi flyttet inn (November 2017). Dette ble gjort av utbygger. Ikke kjent med resultat, men antar vi ville blitt varslet ved verdier over grenseverdi.

GENERELT
38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Inselo
Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmepumpe
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Hagen AS
Beskrivelse av arbeidet: Montering av spilevegg og returgelender i glass i 3 etg.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Peis og Varme Trondheim As
Beskrivelse av arbeidet: Montering av utvendig pipe og peis. Etablering av pipen er søkt og godkjent av Malvik Kommune.

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
? Ja
Medlemskap i Sameie. Pr. 2025 er fellesutgiften på dette 1300 kr pr mnd. Dette inkludere internett og TV fra Telenor, brøyting og vaktmestertjenester fra fellesområde. Tobb er forretningsfører for sameiet. Ikke kjent med at det er vedtatt økning i fellesutgift for inneværende år.

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

Velforeningen viser til et positivt resultat i 2022 på kr. 55.028,-
Velforeningen viser til et negativt resultat i 2023 på kr. 23.268,-
Velforeningen viser til et positivt resultat i 2024 på kr. 1.623,-

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

Bestemmelse om vann/kloakkledning tinglyst 20.03.2017 /243540

Tilstandsrapport/takst
Utført 05-02-2025 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):
Sluk, membran og tettesjikt (1. etasje, vaskerom):
Sluket er ikke inspisert på grunn av plasseringen av varmtvannstanken.
Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at sluket er umulig å komme til for rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
Kostnadsestimat: Under 10 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2):
Elektrisk anlegg:
Se vedlagt tilstandsrapport.

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: 27.02.2025
- Tilstandsrapport
Datert: 05.02.2025
- 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






LES AGRUMES
In movimento


LES AGRUMES
R
in movimento


S AGRUMES
R
In movi-mento


LES AGRUMES
In movi-mento
Segui la corrente


LES AGRUMES
In movi-
mento


bea mombaers
items & interiors


SAMSUNG










non arte
COPEN
HAGEN
contemporary


non arte
COPEN
HAGEN
ATELIER
PRIVÉ
ENCADRE
contemporary




LIME
BERGAMOT
HANDSOAP






ABCDEF
GHIJKLM
NOPQRSTU
VWXYZ
Animalium










BEKO
SIEMEN




LOVE
PLAY
DARE
LIVE




3


















MALVIK KOMMUNE
Velkommen
SVEBERG SKOLE
SVEBERGHALLEN

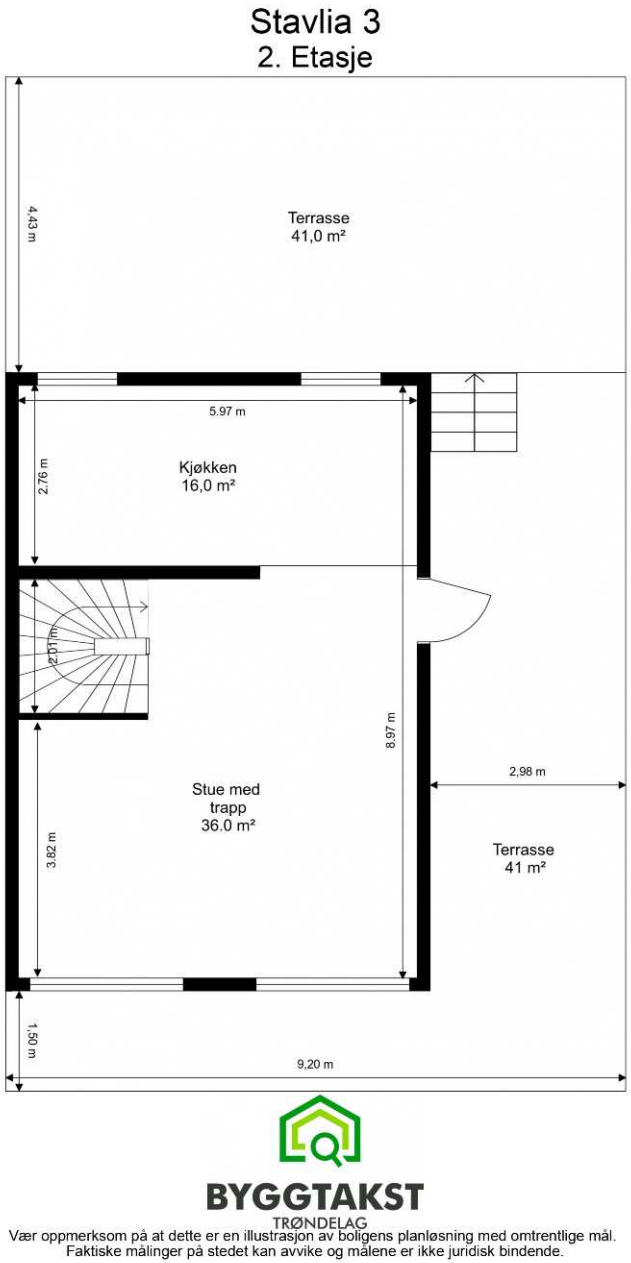





MALVIK
SENTER
09-20(18)
BUTIKKER
REMA 100
Europri



Plantegning

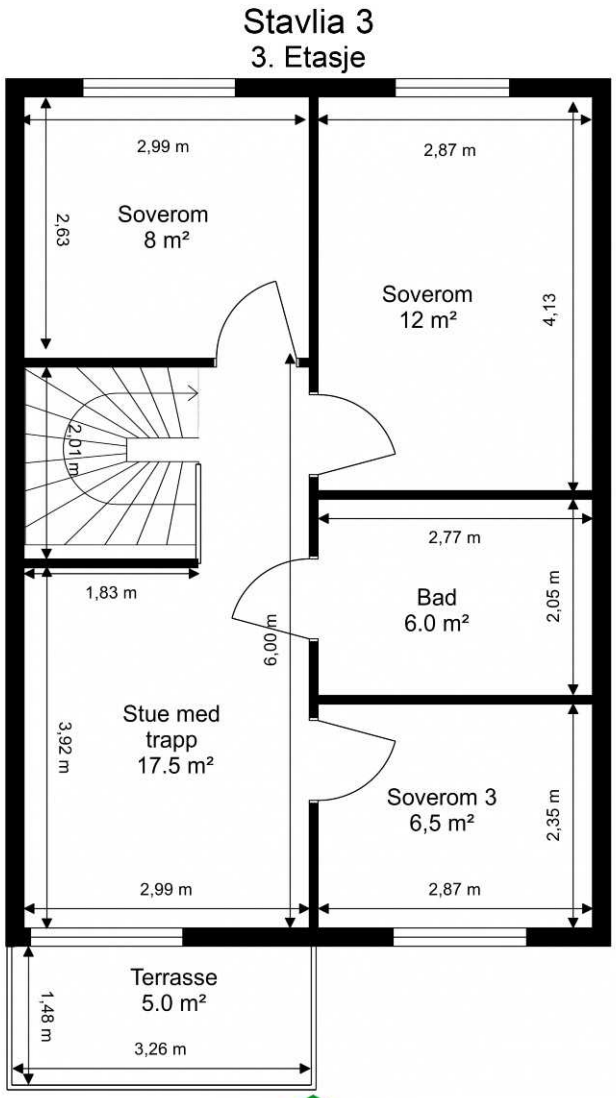


BYGGTAKST
TRØNDELAG

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.

Plantegning



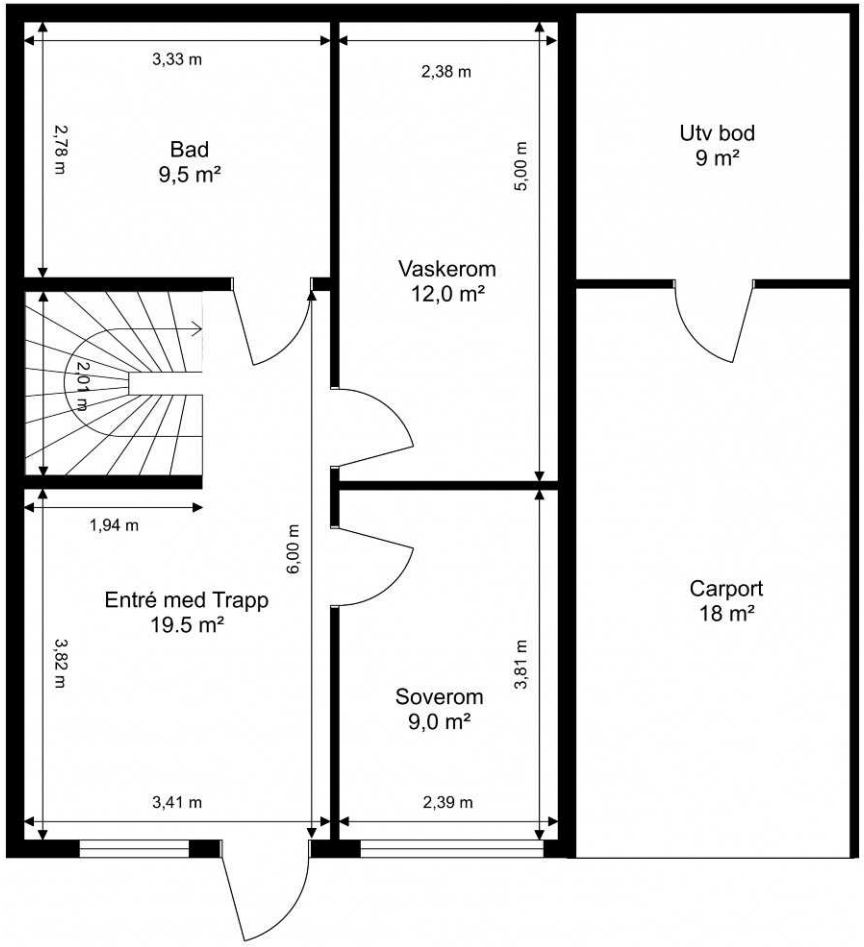
BYGGTAKST
TRØNDELAG

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.

Plantegning

Stavlia 3
1. 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.

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.

STAVLIA 3

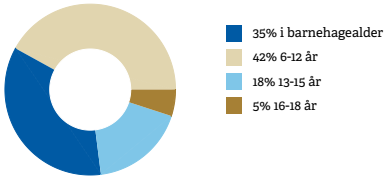
OFFENTLIG TRANSPORT

Svebergsvegen Linje 86	**2 min** 0.2 km
Hommelvik stasjon Linje R60, R70, R71	**9 min** 7.7 km
Trondheim Værnes	**13 min**
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**20 min** 21 km

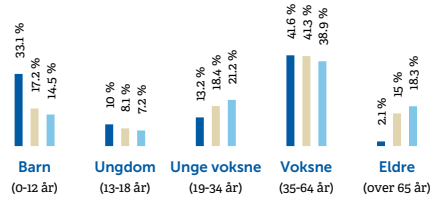
SKOLER

Sveberg skole (1-7 kl.) 378 elever, 25 klasser	**18 min** 1.3 km
Hommelvik ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	**10 min** 8 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 22 klasser	**11 min** 10.2 km
Malvik videregående skole 400 elever	**11 min** 9.9 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	**17 min** 16 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vidhaugen - S...	280	88
Kommune: Malvik	14 425	5 857
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vidhaugen barnehage (1-5 år) 94 barn	**7 min** 0.6 km
Sveberg barnehage (1-5 år) 60 barn	**13 min** 1 km

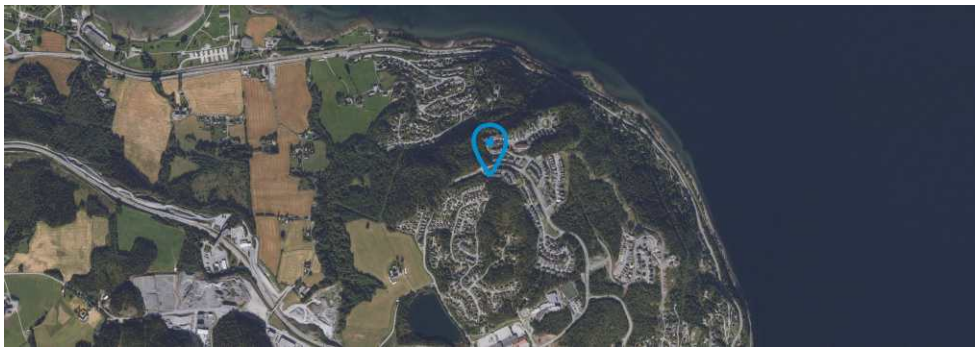
DAGLIGVARE

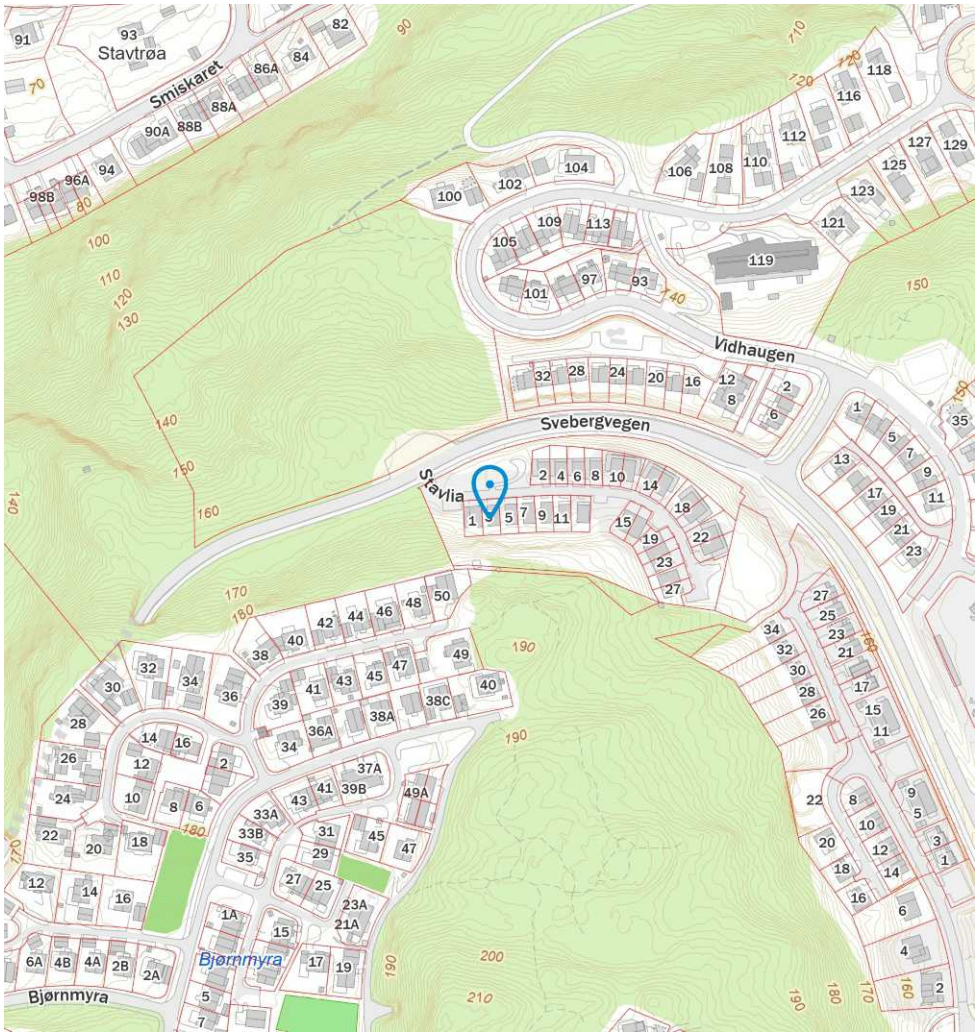
Rema 1000 Sveberg Post i butikk, PostNord	**17 min** 1.3 km
Kiwi Hommelvik PostNord	**7 min** 6.8 km

SPORT

Ballbinge Vidhaugen Ballspill	**4 min** 0.3 km
Bjørnmyra ballbinge Ballspill	**9 min** 0.7 km
Push Treningssenter Sveberg	**20 min**
Lillesand Treningsstudio	**8 min**

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





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





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

Per Magnus Jakobsen

Renate Larsen Rømma

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stavlia 3
7550 Hommelvik

5031-46/631/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Liten sprekk i flis ved innfesting for dusjvegg i 3 etg. Skade påført av utbygger. Mulig det er foretatt tetting av sprekk av utbygger, men det er ikke kjent for meg.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Montering av blandebatteri og vask på vaskerom. Koblet på eksisterende vannrør og avløpsrør.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Viken Montasje for utbygger (Tobb)

Beskrivelse av arbeidet: Rettet feil som var gjort ved ferdigstilling av huset som kunne medføre at asfaltpapp mellom veranda og carport kunne lekke.

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**

Totalt byttet 6 vinduer i huset pga punktering.
1: Stort vindu på stue (Høyre) 2022
2: Vindu verandadør 2022 (Nedre del)
3: Stort vindu høyre på kjøkken ovenfor vask 2024
4. Vindu til venstre ved spisebord 2024
5: Vindu soverom loft 2024

6: Vindu soverom loft 2024

I Desember 2022 ble det inngått et Forlik med utbygger (Tobb). Forliket ble forhandlet fra i Sør-Trøndelag Tingrett. Forliket innebærer at partene i forliket fikk en utvidet garanti mot punktering av vinduer. Den nye garantien hadde virkning fra Desember 2022 og 8 år fram i tid (Desember 2030). I løpet av den tiden forplikter Tobb å byttet ut punkterte vindu. Garantien følger huset og overtas således av nye eiere.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Riis Glass

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer som nevnt ovenfor.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Bygd terrasse bak huset.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?:** 2020

   Firmanavn: Oneco Elektro avd Trondheim

   Beskrivelse av arbeidet: Installert Elbillader (Easee) i Carport

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det ble foretatt radonmåling rett etter vi flyttet inn (November 2017). Dette ble gjort av utbygger. Ikke kjent med resultat, men antar vi ville blitt varslet ved verdier over grenseverdi.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Inselo

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmepumpe

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

   Firmanavn: Hagen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av spilevegg og returgelender i glass i 3 etg.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Peis og Varme Trondheim As

Beskrivelse av arbeidet: Montering av utvendig pipe og peis. Etablering av pipen er søkt og godkjent av Malvik Kommune.

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?

• **Ja**

Medlemskap i Sameie. Pr. 2025 er fellesutgiften på dette 1300 kr pr mnd. Dette inkludere internett og TV fra Telenor, brøyting og vaktmestertjenester fra fellesområde. Tobb er forretningsfører for sameiet. Ikke kjent med at det er vedtatt økning i fellesutgift for inneværende år.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Stavlia 3 , 7550 HOMMELVIK
MALVIK kommune
gnr. 46, bnr. 631

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 28.01.2025 **Rapportdato:** 05.02.2025 **Oppdragsnr.:** 14250-1323 **Referansenummer:** LN1169

Autorisert foretak: ByggTakst Trøndelag AS **Vår ref:**

BYGGTAKST TRØNDELAG

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



Rapportansvarlig

Jan Erik Karlsnes

janerik@byggtaksttrondelag.no

950 04 442

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Stavlia 3 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 46 - Bnr 631
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Beskrivelse av eiendommen

Boligen bærer preg av et normalt godt vedlikehold og vurderes til å være i god stand. For videre omtale se respektive punkter i rapporten.

Kjedehus - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takpapp, taket ble inspisert fra høydedraget rett bak boligen. Ingen feil eller mangler å registrere.
Renner og nedløp er oppført i plastbelagt metall fra byggeår.
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystem i grunnen ikke er vurdert.

Det ble ikke observert noen hull eller skader på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at det på befaringsdagen ikke var nedbør og det ble heller ikke foretatt funksjonstesting, slik at renner kun er visuelt besiktiget.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det registreres bruk av musebånd og luftingen synes å være ivaretatt ved utlekktingen av panelet.

Det ble foretatt stikktaking i panelets nedre del på tilfeldig valgte plasser, uten at det ble registrert tegn til sopp eller råte på befaringsdagen.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og taket har pulttaks form, tekket med papp.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår. Selger opplyser om at 6 vindus glass er byttet av utbygger. Det foreligger en avtale med utløp i 2030 på bytte av glass om feil skulle oppstå.

Bygningen har lakkert hovedytterdør med 3 glassfelt.

Det er etablert terrasse med utgang fra stue i 2.etg. Denne er oppbygd av trykkimpregnerte trematerialer opphengt i husveggen og opplagret på frontdrager med tresøyler og betongfundament ført ned i grunnen.

Markterrasse på baksiden av boligen er opplagret på husvegg og delvis på bakken. Terrassen vurderes til å være i god stand.

Utvendig trapp fra terrasse i 2.etg til baksiden av boligen er oppført i impregnerte materialer, trappen er i åpen utførelse med rekkverk, men mangler håndløper på vegg.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Vegger har malte glatte flater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med parkett.

Bygget må være utført med radonsperre med tanke på, gjeldene forskrift når bygget ble byggemeldt, men ingen dokumentasjon foreligger. Bygget har imidlertid fått ferdigattest som betinger at utførende har erklært at forskriftens krav til radon er ivaretatt.

Boligen har isolert stålpipe med utvendig feierluke og ildsted på stue fra 2024.

Hulltaking er foretatt på vaskerom for kontroll av fukt i vegg under terreng.
Med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode i trevirke, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade på befaringsdagen.
Fuktprosenten er så lav at det ikke gir utslag på Protimeter.

Boligen har innvendig malt tretrapp. Trappen har håndløper og barnesikring mellom trinnene.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Etter en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører, ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal aldrings slitasje.
Varmepumpe fra 2019.

Estimert levetid for varmepumper er 12-15 år, som vil si at service eller utskifting etter hvert må påregnes, selv om det er vanskelig å si når det vil bli behov for det.
Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av teknisk utstyr. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgaranti. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etg.
Badet er fra 2017.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlight.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 53 mm fra topp slukrist og til laveste punkt på membran ved dørterskel. Dagens krav er 25 mm.

Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på gulv, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade.
Hulltaking er foretatt i vaskerom, uten å påvise unormale forhold.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig membran/mansjett under klemring i sluk.

Rommet har servantskap med glatte fronter med heldekkende servant. Av utstyr finnes det veggmontert toalett, badekar og innfelbare dusjdører.

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra bad Anlegget var i drift på befaringsdagen og fungerte som tiltenkt.

Med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode i trevirke, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade på befaringsdagen.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom
Vaskerommet er fra 2017.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vegger har malte glatte flater og taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg.
Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 43 mm fra topp slukrist og til laveste punkt på membran ved dørterskel. Dagens krav er 25 mm.

Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på gulv, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade.

Sluket er ikke inspisert på grunn av plasseringen av varmtvannstanken.

Rommet har innredning med glatte fronter med laminat benkeplate med utslagsvask. Av utstyr finnes det opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, vannfordelerskap og sikringsskap.

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra vaskerom.

Hulltaking er foretatt på vaskerommet, 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.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til verdier under måleverdi for Protimeter.

Bad 3.etg.
Badet er fra 2017

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og taket er malt.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 39 mm fra topp slukrist og til laveste punkt på membran ved dørterskel. Dagens krav er 25 mm.

Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på gulv og på vegg under blandebatteri i dusjsonen, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membran/slukmansjett under klemring i sluk.

Rommet har servantskap med glatte fronter med heldekkende servant. Av utstyr finnes det veggmontert toalett og innfelbare dusjvegger.

Det er balansert ventilasjon med avtrekk for bad.

Hulltaking er foretatt på soverom, og det er uten å påvist 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.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter med benkeplaten av laminat. Av utstyr finnes det integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg. Avtrekksviften fungerte etter en enkel funksjonstest på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

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

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget var i drift på befaringsdagen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av teknisk utstyr. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgaranti. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.
Tilstandsgrad ut fra alder.

Skult el-anlegg og sikringsskapet med vippebrytere (automatsikringer) er plassert i på vaskerom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene i området opplyses å være fjell. Etter visuelle observasjoner på synlige deler av grunnmuren ble det ikke registrert tegn til sprekker eller skader på befaringsdagen, noe som indikerer stabile grunnforhold.

Generelt består drenssystemet av flere elementer, som drensrør, til fylte masser og fuktsikringer, hvor det meste er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt, men man kan få visse indikasjoner på funksjon ved kontroll og fuktsøk på innsiden, samt vurdering av terrengforhold rundt bygget/eiendommen.

Med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode i trevirke, ble det ikke indikert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade.

Stavlia 3 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 46 - Bnr 631
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har betonggrunnmur.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.
På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering.

Terrenget lar seg ikke inspisere på grunn av terrasse på hele området bak boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

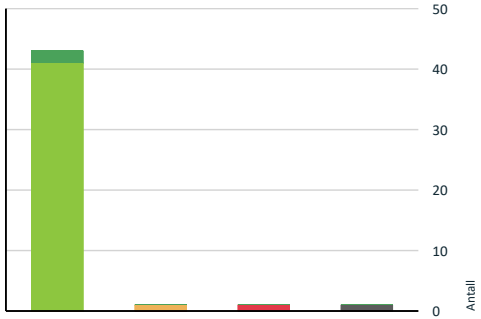
Kjedehus

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

Bod/tek.rom i 1. etg benyttes som vaskerom og stue i3. etg er avdelt til et ekstra soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

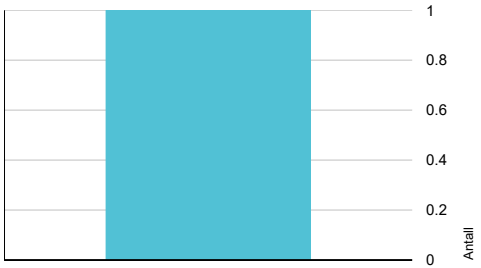
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Fordi rapporten bare omfatter en blant flere seksjoner i bygningen, er oppdraget fra oppdragsgivers side bestilt til bare å omfatte arealene innenfor seksjonens hoveddel som avgrenses i veggene og etasjeskiller mot fellesarealer og naboseksjoner. 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.

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2017

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp, taket ble inspisert fra høydedraget rett bak boligen. Ingen feil eller mangler å registrere.

TG 1 Nedløp og beslag

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

Det ble ikke observert noen hull eller skader på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at det på befaringsdagen ikke var nedbør og det ble heller ikke foretatt funksjonstesting, slik at renner kun er visuelt besiktiget.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det registreres bruk av musebånd og luftingen synes å være ivaretatt ved utlekktingen av panelet.

Det ble foretatt stikktaking i panelets nedre del på tilfeldig valgte plasser, uten at det ble registrert tegn til sopp eller råte på befaringsdagen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og taket har pulttaks form, tekket med papp.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår. Selger opplyser om at 6 vindus glass er byttet av utbygger, det foreligger en avtale med utløp i 2030 på bytte av glass om feil skulle oppstå.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har lakkert hovedytterdør med 3 glassfelt.



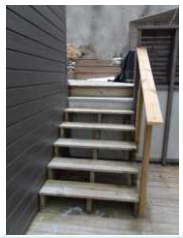
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse med utgang fra stue i 2.etg. Denne er oppbygd av trykkimpregnerte trematerialer opphengt i husveggen og opplagret på frontdrager med tresøyler og betongfundament ført ned i grunnen.

Markterrasse på baksiden av boligen er opplagret på husvegg og delvis på bakken. Terrassen vurderes til å være i god stand.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra terrasse i 2.etg til baksiden av boligen er oppført i impregnerte materialer, trappen er i åpen utførelse med rekkverk, men mangler håndløper på vegg.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Vegger har malte glatte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med parkett.

TG 1 Radon

Tilstandsrapport

Bygget må være utført med radonsperre med tanke på, gjeldene forskrift når bygget ble byggemeldt, men ingen dokumentasjon foreligger. Bygget har imidlertid fått ferdigattest som betinger at utførende har erklært at forskriftens krav til radon er ivaretatt.

TG 0 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe med utvendig feierluke. Vedovn og pipe fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Hulltaking er foretatt på vaskerom, 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 er så lav at det ikke gir utslag på Protimeter.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Trappen har håndløper og barnesikring mellom trinnene.

TG 1 Innvendige dører

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

TG 1 Andre innvendige forhold

Varmepumpe fra 2019.

Estimert levetid for varmepumper er 12-15 år, som vil si at service eller utskifting etter hvert må påregnes, selv om det er vanskelig å si når det vil bli behov for det.

Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av teknisk utstyr. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgaranti. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2017.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt og har doenlight.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 53 mm fra topp slukrist og til laveste punkt på membran ved dørterskel. Dagens krav er 25 mm.

Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på gulv, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig membran/mansjett under klemring i sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servantskap med glatte fronter med heldekkende servant. Av utstyr finnes det veggmontert toalett, badekar og innfelbare dusjdører.

Stavlia 3 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 46 - Bnr 631
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra bad Anlegget var i drift på befaringsdagen og fungerte som tiltenkt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vaskerom, 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.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra 2017.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har malte glatte flater og taket er malt.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 43 mm fra topp slukrist og til laveste punkt på membran ved dørterskel.

Tilstandsrapport

Dagens krav er 25 mm.

Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på gulv, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er ikke inspisert på grunn av plasseringen av varmtvannstanken.

Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at sluket er umulig å komme til for rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med glatte fronter med laminat benkeplate med utslagsvask. Av utstyr finnes det opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, vannfordelerskap og sikringsskap.





1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Stavlia 3 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 46 - Bnr 631
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt på vaskerommet, 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.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til verdier under måleverdi for Protimeter.



3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2017.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 39 mm fra topp slukrist og til laveste punkt på membran ved dørterskel. Dagens krav er 25 mm.

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servantskap med glatte fronter med heldekkende servant. Av utstyr finnes det veggmontert toalett og innfelbare dusjvegger.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk for bad.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på soverom, og det er uten å påvist 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.



Stavlia 3 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 46 - Bnr 631
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter med benkeplaten av laminat. Av utstyr finnes det integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg. Avtrekksviften fungerte etter en enkel funksjonstest på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget var i drift på befaringsdagen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av teknisk utstyr. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgaranti. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

Tilstandsgrad ut fra alder.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Skult el-anlegg og sikringsskapet med vippebrytere (automatsikringer) er plassert i på vaskerom.
El-bil lader montert i 2020.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende kontroll de siste 5 år.

Generell kommentar

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

Stavlia 3 , 7550 HOMMELVIK
Gnr 46 - Bnr 631
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport



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

Grunnforholdene i området opplyses å være fjell. Etter visuelle observasjoner på synlige deler av grunnmuren ble det ikke registrert tegn til sprekker eller skader på befaringsdagen, noe som indikerer stabile grunnforhold.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Generelt består drenssystemet av flere elementer, som drensrør, til fylte masser og fuktsikringer, hvor det meste er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt, men man kan få visse indikasjoner på funksjon ved kontroll og fuktsøk på innsiden, samt vurdering av terrengforhold rundt bygget/eiendommen.

Med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode i trevirke, ble det ikke indikert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Tilstandsrapport

TG iU Terrengforhold

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

Terrenget lar seg ikke inspisere på grunn av terrasse på hele området bak boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

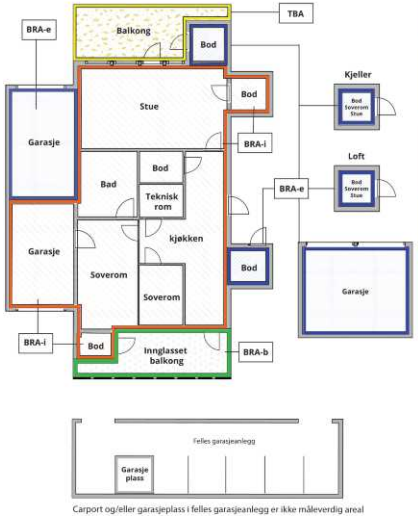
Hva er måleverdig areal?

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

Kjedehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	52			52	
2.Etasje	53			53	82
3. Etasje	52			52	
SUM	**157**				**82**
SUM BRA	**157**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Bad , Vaskerom , Soverom		
2.Etasje	Stue , Kjøkken		
3. Etasje	Stue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bod/tek.rom i 1. etg benyttes som vaskerom og stue i3. etg er avdelt til et ekstra soverom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Montert el-bil lader og byttet noen glassruter.

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)
Kjedehus	157	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2025	Jan Erik Karlsnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5031 MALVIK	46	631		0	181.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stavlia 3

Hjemmelshaver
Jakobsen Per Magnus, Rømma Renate Larsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger på Sveberg 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
2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.01.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	23.01.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	27.01.2025		Gjennomgått	7	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

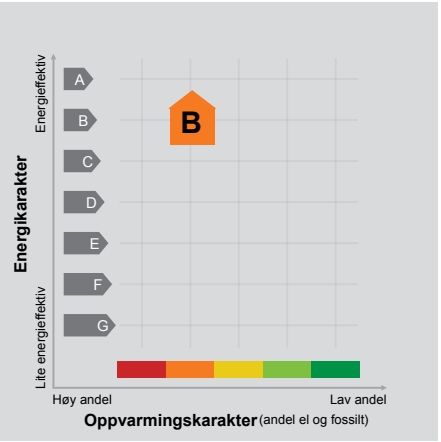
Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet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

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Stavlia 3
Postnummer	7550
Sted	HOMMELVIK
Kommunenavn	Malvik
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	631
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300487732
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-75135
Dato	03.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	157
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av 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.

MALVIK KOMMUNE
Areal og samfunnsplanlegging

VIVOS BYGGKONSULT TONJE HJELLNES
Øvre Smidsrødvei 64A
3120 NØTTERØY

Delegert sak 295/19

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2014/3434-59	Svein Stræte, tlf.:73972084	25.06.2019

Ferdigattest

Eiendom:	Gnr. 46 , Bnr. 630 - 655.
Adresse:	Stavlia 1-25 og 27, 7550 HOMMELVIK
Tiltak:	Nytt bygg - eneboliger i kjede.
Tillatelse til tiltak:	Delegert sak nr. 31/15, datert 13.02.2015
	166/16, datert 13.05.2016
	392/16, datert 10.11.2016
Tiltakshaver:	SVEBERG PANORAMA AS
Søker:	NORCONSULT AS

Vedtak

Malvik kommune viser til søknad om ferdigattest – eneboliger i kjede.

Søknaden godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Klagerett
Du kan påklage vedtaket i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker etter at du mottok vedtaket. Klagen må være skriftlig og skal rettes til Malvik kommune.

Dokumentasjon
Søknad og dokumentasjon mottatt 17.06.2019 ligger til grunn for vedtaket.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bank
Postboks 140, 7551 HOMMELVIK	Torggata 7	73 97 20 00	4218 07 50309
E-post:		**Telefaks**	**Org.nr**
postmottak@malvik.kommune.no	www.malvik.kommune.no	73 97 20 01	971 035 560

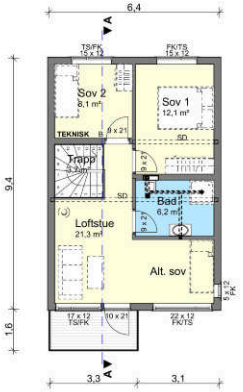
Med hilsen

Tone Tyholt
rådgiver byggesak

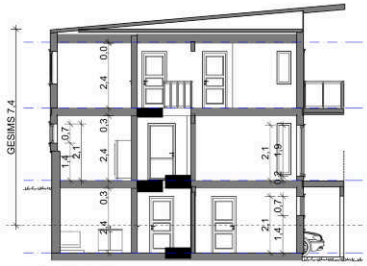
Svein Stræte
rådgiver byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.





2. Etasje
Bolig 01-07



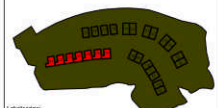
Snitt A-A

BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA-1 ETG L2	52,9
BRA-2.ETG L2	53,6
BRA-SPORT	8,3
BRA-U.ETG L2	51,2
	166,0 .:

BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	103,0

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fasikarm
SH = Sidehengslet

M	Arkitekturendringer	VAS	31.03.16
L	Endringer plan	ØBE	25.01.16
K	Arkitekturendringer	VAS	12.01.16
J	Endret fasade	JHJ	08.10.15
I	Fjernet skillevegg på carport	JHJ	28.10.14
H	Endret Tak, møblering	JHJ	25.09.14
G	Endret balkonger	JHJ	06.08.14
F	Fjernet balkonger og takoverbygg	JHJ	02.07.14
E	Hustype tittelfelt	TVO	25.09.13
D	Skisse 4 - Ida ytterdør	TVO	12.09.13
C	Skisse 3 - korrigert vinduer fasade	TVO	11.09.13
B	Skisse 2 - endret plan og fasader	TVO	10.09.13
A	Skisse	MAM	28.08.2013



Lokalisering:



Fase:
- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Som bygget

Tegning:
2.Etasje, Snitt A-A og B-B 1:100

abc-byggsystem
TOBB

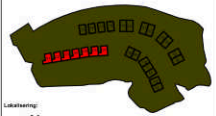
Prosjekt: Svebergmarka B7 Bolig A - 1-7 7550 HOMMELVIK		Dato: 06.06.13
		Tegn: JHJ
		Kontroll: TK
Gnr./Bnr.: 46/506	Kommune: Malvik	Godkjent: -
Tiltakshaver: Sveberg Panorama AS		Målestokk: 1:1,3, 1:100
Prosjektnr.: #Pln	Tegningsnr.: 10.2	Format: A3





- - - - - Eks. terreng
Nytt terreng

M	Arkitekturendringer	VAS	31.03.16
L	Endringer plan	ØBE	25.01.16
K	Arkitekturendringer	VAS	12.01.16
J	Endret fasade	JHJ	08.10.15
I	Fjernet skillevegg på carport	JHJ	28.10.14
H	Endret Tak, møblering	JHJ	25.09.14
G	Endret balkonger	JHJ	06.08.14
F	Fjernet balkonger og takoverbygg	JHJ	02.07.14
E	Hustype tittelfelt	TVO	25.09.13
D	Skisse 4 - Ida ytterdør	TVO	12.09.13
C	Skisse 3 - korrigert vinduer fasade	TVO	11.09.13
B	Skisse 2 - endret plan og fasader	TVO	10.09.13
A	Skisse	MAM	28.08.2013



Lokalisering:

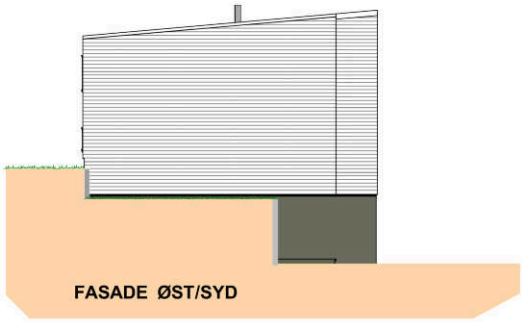


Fase:
- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Som bygget

Tegning:
Fasade 1 og 2 1:100

abc-byggsystem
TOBB

Prosjekt: Svebergmarka B7 Bolig A - 1-7 7550 HOMMELVIK		Dato: 06.06.13
		Tegn: JHJ
		Kontroll: TK
Gnr./Bnr.: 46/506	Kommune: Malvik	Godkjent: -
Tiltakshaver: Sveberg Panorama AS		Målestokk: 1:100
Prosjektnr.: #Pln	Tegningsnr.: 10.3	Format: A3



FASADE ØST/SYD

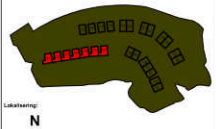


FASADE NORD/ØST

Eks. terreng

Nytt terreng

M	Arkitekturendringer	VAS	31.03.16
L	Endringer plan	ØBE	25.01.16
K	Arkitekturendringer	VAS	12.01.16
J	Endret fasade	JHJ	08.10.15
I	Fjernet skillevegg på carport	JHJ	28.10.14
H	Endret Tak, møblering	JHJ	25.09.14
G	Endret balkonger	JHJ	06.08.14
F	Fjernet balkonger og takoverbygg	JHJ	02.07.14
E	Hustype tittelfelt	TVO	25.09.13
D	Skisse 4 - Ida ytterdør	TVO	12.09.13
C	Skisse 3 - korrigert vinduer fasade	TVO	11.09.13
B	Skisse 2 - endret plan og fasader	TVO	10.09.13
A	Skisse	MAM	28.08.2013



Lokalisering:

N

Fase:

- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Som bygget

Tegning:

Fasade 3 og 4 1:100

abc-byggsystem

TOBB

Prosjekt:

Svebergmarka B7
Bolig A - 1-7
7550 HOMMELVIK

Dato: 06.06.13

Tegn: JHJ

Kontroll: TK

Gnr./Bnr.: 46/506

Kommune: Malvik

Godkjent:

Tiltakshaver: Sveberg Panorama AS

Målestokk: 1:100

Prosjektnr.: #Pln

Tegningsnr.: 10.4

Format: A3



FASADE SYD/VEST



FASADE VEST/NORD



FASADE NORD/ØST

BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA-1 ETG L2	52,9
BRA-2.ETG L2	53,6
BRA-SPORT	8,3
BRA-U.ETG L2	51,2
	166,0 .:

BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	103,0

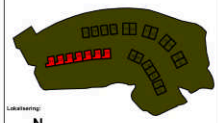


Snitt A-A

Eks. terreng

Nytt terreng

M	Arkitekturendringer	VAS	31.03.16
L	Endringer plan	ØBE	25.01.16
K	Arkitekturendringer	VAS	12.01.16
J	Endret fasade	JHJ	08.10.15
I	Fjernet skillevegg på carport	JHJ	28.10.14
H	Endret Tak, møblering	JHJ	25.09.14
G	Endret balkonger	JHJ	06.08.14
F	Fjernet balkonger og takoverbygg	JHJ	02.07.14
E	Hustype tittelfelt	TVO	25.09.13
D	Skisse 4 - Ida ytterdør	TVO	12.09.13
C	Skisse 3 - korrigert vinduer fasade	TVO	11.09.13
B	Skisse 2 - endret plan og fasader	TVO	10.09.13
A	Skisse	MAM	28.08.2013



Lokalisering:

N

Fase:

- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Som bygget

Tegning:

Alle fasader og snitt A-A 1:200

abc-byggsystem

TOBB

Prosjekt:

Svebergmarka B7
Bolig A - 1-7
7550 HOMMELVIK

Dato: 06.06.13

Tegn: JHJ

Kontroll: TK

Gnr./Bnr.: 46/506

Kommune: Malvik

Godkjent:

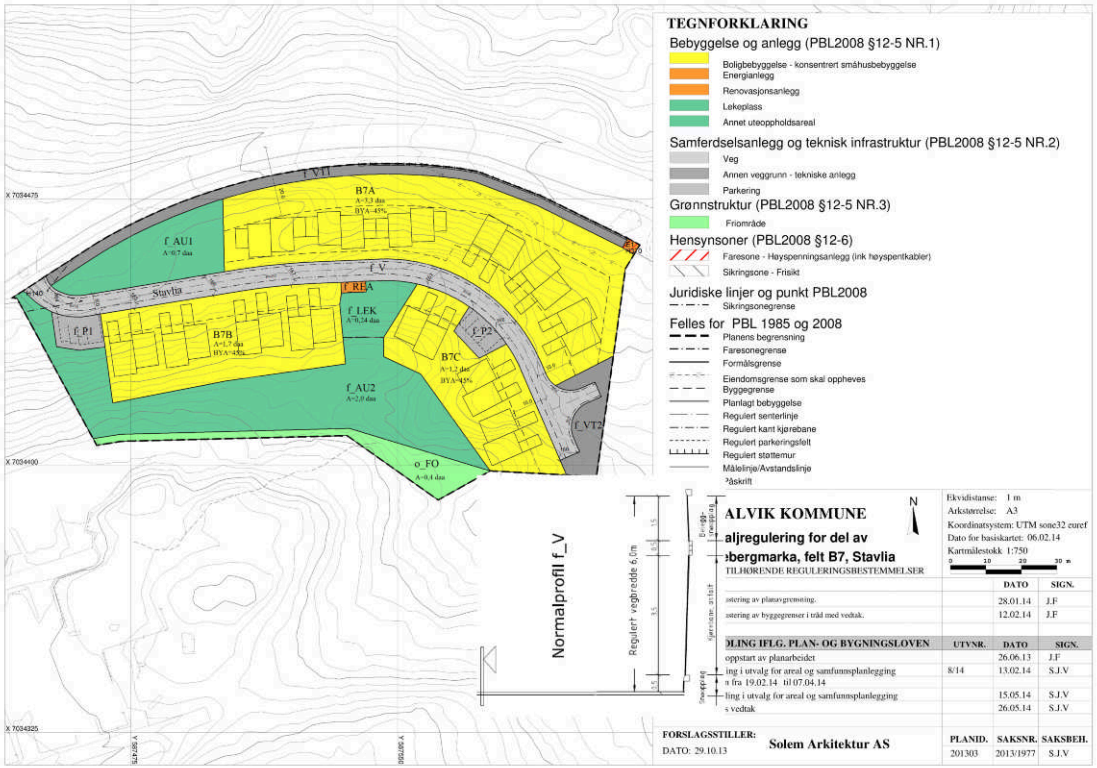
Tiltakshaver: Sveberg Panorama AS

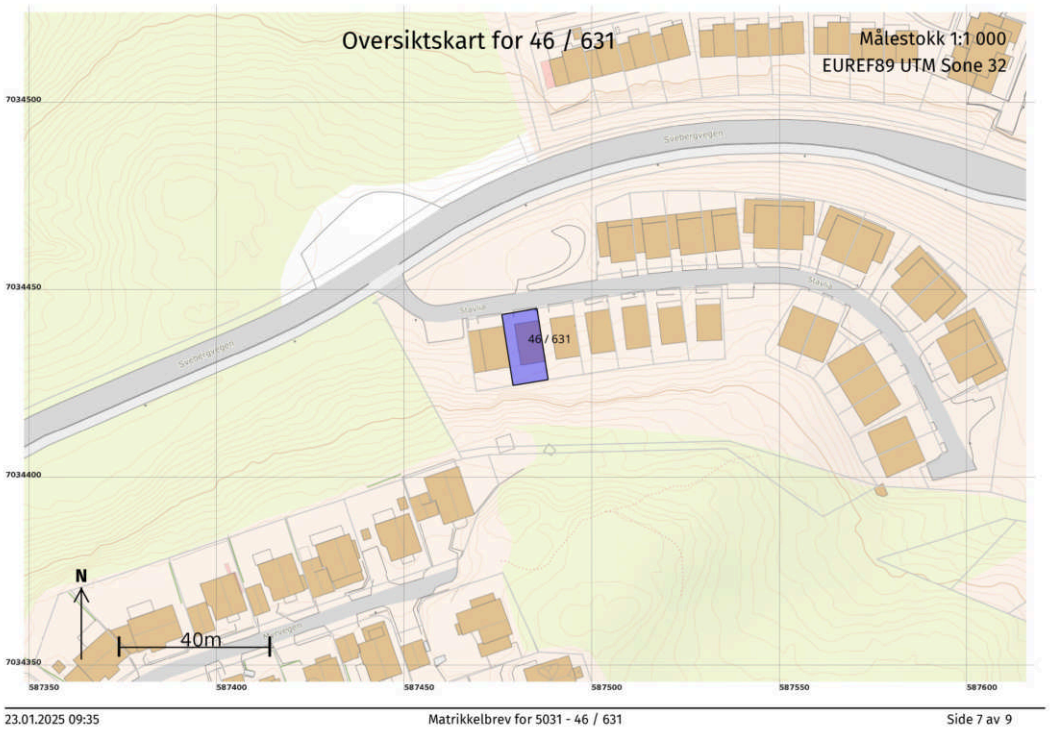
Målestokk: 1:200, 1:1,3

Prosjektnr.: #Pln

Tegningsnr.: 10.5

Format: A3

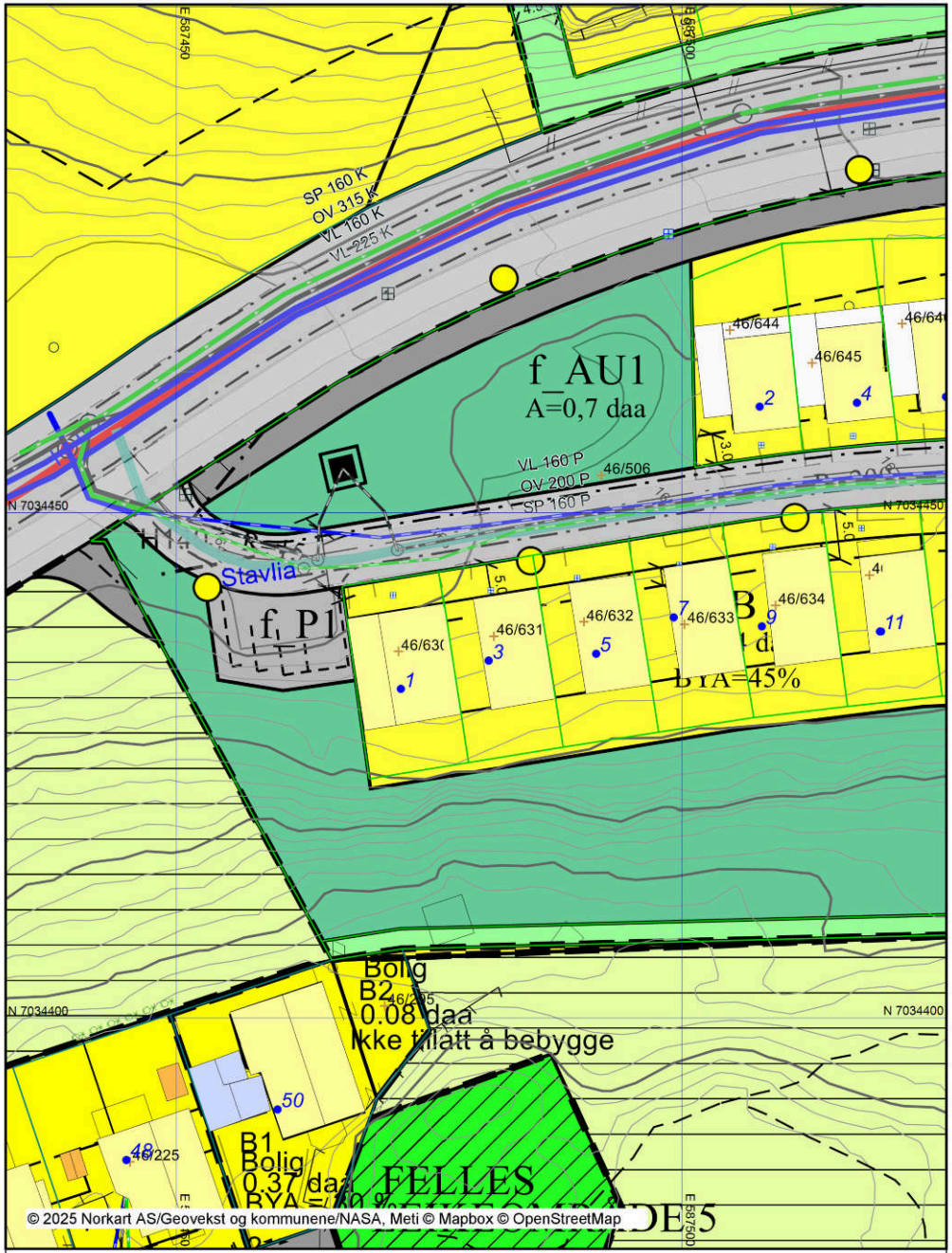

TEGNFORKLARING
Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
Energianlegg
Renovasjonsanlegg
Lekeplass
Annet uteoppholdsareal
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
Veg
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Parkering
Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
Friområde
Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Sikringsone - Frisikt
Juridiske linjer og punkt PBL2008
Sikringsonegrense
Felles for PBL 1985 og 2008
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane
Regulert parkeringsfelt
Regulert støttemur
Målelinje/Avstandslinje
Påskrift
B7A
B7B
B7C
f_AU1
f_AU2
f_V
f_RBA
f_LEK
f_P1
f_P2
f_VT1
f_VT2
o_FO
Stavlia
Normalprofil f_V
Regulert vegbredde 6,0m
ALVIK KOMMUNE
aljregulering for del av
ebergmarka, felt B7, Stavlia
TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER
Ekvidistanse: 1 m
Arkstørrelse: A3
Koordinatsystem: UTM sone32 euref
Dato for basiskartet: 06.02.14
Kartmålestokk 1:750
DATO
SIGN.
28.01.14 J.F
12.02.14 J.F
LING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
UTVNR.
oppstart av planarbeidet 26.06.13 J.F
ing i utvalg for areal og samfunnsplanlegging 8/14 13.02.14 S.J.V
s fra 19.02.14 til 07.04.14
ling i utvalg for areal og samfunnsplanlegging 15.05.14 S.J.V
s vedtak 26.05.14 S.J.V
FORSLAGSSTILLER:
DATO: 29.10.13
Solem Arkitektur AS
PLANID. 201303
SAKSNR. 2013/1977
SAKSBEH. S.J.V


Oversiktskart for 46 / 631
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
7034500
7034450
7034400
7034350
587350
587400
587450
587500
587550
587600
46 / 631
Svebergvegen
Stavlia
N
40m

46/631

Dato: 23.01.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



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
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Friluftsområde (på land)
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering
- Grønnstruktur
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Sikringsgjerde
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Årsmøte 25. april 2024 kl.18 v/ Sveberg Grendahus

Kristian Haug Flakk 11.01.2024 (Oppdatert: 08.04.2024)

Hei,
Velkommen til årsmøte 2024 for Svebergtoppen Velforening.

Sted: Sveberg Grendahus.
Tid: 25. april, kl. 18.00-19.00.

Agenda:
1. Årsmelding
2. Økonomi
3. Status innkjøp redskapsbod
4. Innkjøp til uteområder, hva ønsker vi? (grill / bålpanne / annet)
5. Ønsker vi leie av avfallskonteinere som i fjor?

6. Gatefeiing før 17. mai. (Egen innsats / bestille kostebil?)
7. Reforhandling av avtaler (TV/Internett, sommer og vintervedlikehold)
8. Bruk av gjesteparkeringsplasser av beboere i gaten. Det er meldt inn om få tilgjengelige gjesteparkeringsplasser i helgene til gjester. Enkelte beboere melder om behov for ekstra parkering. Hva kan aksepteres?
9. Åpning av ny lekeplass med grilling til sommeren og arrangere en jule-kveld som i fjor. Det skal velges 2stk som får ansvaret for dette i år.

Det blir ikke valg av styrerepresentanter dette år.
Vel møtt!

Mvh

Svebergtoppen Velforening

Styret

Hendelse

Årsmøte 2024 Svebergtoppen Velforening
Sted: Sveberg Grendahus
25.04.2024 kl 18:00 - 25.04.2024 kl 19:00

Svebergtoppen Velforening - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		319 800	319 800	319 800	405 600
Sum driftsinntekter		**319 800**	**319 800**	**319 800**	**405 600**
Driftskostnader					
Styrehonorar	1	-10 250	-20 500	-20 500	-10 250
Forretningsførerhonorar		-14 125	-12 789	-18 500	-18 727
Drifts- og serviceavtaler	2	0	-70 051	0	0
Vaktmestertjenester		-71 502	0	0	0
Løpende vedlikehold	3	-7 500	-24 537	-220 440	-205 000
Periodisk vedlikehold	4	-40 625	0	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-146 958	-135 408	-137 000	-159 000
Forsikring		-2 596	0	0	0
Kommunale tjenester og renovasjon		-7 020	0	0	0
Eiendomsavgifter		0	0	-10 500	-11 000
Andre driftsutgifter	5	-55 953	-7 159	-1 000	0
Sum driftskostnader		**-356 529**	**-270 444**	**-407 940**	**-403 977**
DRIFTSRESULTAT		**-36 729**	**49 356**	**-88 140**	**1 623**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		13 461	5 672	0	0
Netto finansposter		**13 461**	**5 672**	**0**	**0**
Resultat før skattekostnad		**-23 268**	**55 028**	**-88 140**	**1 623**
Ordinært resultat etter skatt		-23 268	55 028	-88 140	1 623
ÅRSRESULTAT	**6, 9**	**-23 268**	**55 028**	**-88 140**	**1 623**
Disponering av totalresultat:		-23 268	55 028	-88 140	1 623
Overført til annen egenkapital		0	55 028	0	0
Overført fra annen egenkapital		-23 268	0	0	0

Org.nr: 919 116 994 - 599

Svebergtoppen Velforening - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	4 075	4 075
Periodiserte kostnader	7	41 914	35 022
Mellomregning Klare Finans	7	1 575	0
Opptjente renter	7	13 461	5 672
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	318 064	366 124
Sum omløpsmidler		**379 089**	**410 893**
SUM EIENDELER		**379 089**	**410 893**

Svebergtoppen Velforening - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	363 760	387 028
Sum egenkapital		**363 760**	**387 028**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 729	18 853
Mellomregning BBL finans		0	1 000
Forskudd kunder		2 600	2 050
Annen kortsiktig gjeld		0	1 962
Sum kortsiktig gjeld		**15 329**	**23 865**
Sum gjeld		**15 329**	**23 865**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**379 089**	**410 893**

Sted:_____, dato:_____

Kristian Haug Flakk	Kenneth Flaathe	Anna Vasilyeva
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Org.nr: 919 116 994 - 599

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	**10 250**	**20 500**

Note 2 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om vaktmestertjenester	0	28 852
Avtale om sommervedlikehold	0	41 199
Sum drifts- og serviceavtaler	**0**	**70 051**

Vaktmester, herunder sommervedlikehold, er flyttet til egen konto ihht ny kontoplan.

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	0	17 920
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	7 500	0
Sum vedlikehold	**7 500**	**24 537**

Note 4 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	40 625	0
Sum periodisk vedlikehold	**40 625**	**0**

Svebergtoppen Velforening - Noter 2023

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	46 893	0
Generalforsamling/årsmøte	7 325	3 317
Bankgebyrer	577	628
Andre gebyrer	1 158	1 244
Tilskudd bomiljø	0	1 962
Andre kostnader	0	8
Sum andre driftsutgifter	**55 953**	**7 159**

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	**387 028**	**332 000**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-23 268	55 028
Årets endring i disponible midler	**-23 268**	**55 028**
Disponible midler i periodens slutt	**363 760**	**387 028**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**363 760**	**387 028**

Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	318 064	366 124
Sum bankinnskudd	**318 064**	**366 124**

Note 9 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	**387 028**	**332 000**
Annen egenkapital 01.01	387 028	332 000
Årets resultat	-23 268	55 028
Annen egenkapital 31.12	**363 760**	**387 028**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**363 760**	**387 028**

Org.nr: 919 116 994 - 599

Resultat og balanse med noter for Svebergtoppen Velforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Svebergtoppen Velforening

Styreleder	Kristian Haug Flakk (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Kenneth Flaathe (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Anna Vasilyeva (sign.)	06.05.2024

Protokoll

fra ordinært årsmøte i Svebergtoppen Velforening tirsdag 25.04.2024 kl. 18:00 – Sveberg Grendahus.

1. Konstituering

Vedtak:
Møteleder: Kristian Haug Flakk
Sekretær: Anna Vasilyeva
Antall oppmøtte:12
Bemerkninger til innkallingen: ingen
Årsmøtet ble erklært lovlig satt: Ja
Godkjenning og evt. bemerkninger til innkallingen- møteinnkalling godkjent

2. Årsmelding

Vedtak:
Styret informerte om gjennomførte aktiviteter 2023/2024.

3. Økonomi

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.
Styregodtgjørelse settes til 10 250,- for perioden 2023/2024 som tidligere.

4. Status innkjøp redskapsbod

Vedtak:
Det er bestemt å bygge redskapsbod i starten av gata. Styret tar kontakt med vaktmester for pristilbud.

5. Innkjøp til uteområdet (grill/bålpanne/annet)

Vedtak:
Det er bestemt å kjøpe inn bålpanne for fellesområdet.

6. Leie av avfallskonteinere

Vedtak:
Styret bestiller to konteinere før 17 mai.

7. Gatefeing

Vedtak:
Det skal arrangeres felles dugnad i mai.

8. Reforhandling av avtaler

Vedtak:
TV/internett: Styret sjekker pris hos ulike leverandører for TV/internett, dekoder må byttes til nyere modell om avtale med Telenor fortsetter.
Brøyting: Styret tar kontakt med Br. Bjerkli evt. gjennom kommune.
Strøing: Styret tar kontakt med utførende for pristilbud.
Sommervedlikehold: Styret tar kontakt med utførende for pristilbud.

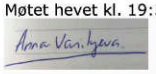
9. Bruk av gjesteparkering

Vedtak:
Bruk av gjesteparkering av fastboende kan skape utfordringer når gjester kommer på besøk til beboere i gaten. Det bes om at bruken reduseres for eget bruk med hensyn til gjester. Det ble ikke funnet en løsning som ivaretar ønskene til de som har behov for flere parkeringsplasser. Styret kartlegger flere alternativer ved å kontakte kommunen om mulig bruk/ leie av gruset plass ved skogen eller i enden av gata.
To HC-parkeringsplasser gjøres om til tre vanlige gjesteparkeringsplasser
(merkes opp på nytt og gjesteparkeringsskilt monteres).

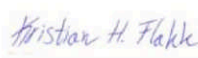
10. Åpning av ny lekeplass, andre arrangementer

Vedtak:
Sosial komite bestående av Line Sandaune Øverås og Johanna Gunnarsdottir (valgt for 2024) arrangerer grillfest for åpning av lekeplass og julefest i desember.

Møtet hevet kl. 19:30



Anna Vasilyeva - Styremedlem



Kristian Haug Flakk - Styreleder

Vedtekter
for
Svebergtoppen velforening

vedtatt på stiftelsesmøte 12.05.2017, sist endret på ordinært årsmøte 16.04.2018.

§ 1 Navn

§ 1.1 Foreningens navn er Svebergtoppen velforening.

§ 2 Formål og virkemidler

§ 2.1 Velforeningens formål er, på vegne av sine medlemmer, drive og vedlikeholde velforeningens område med installasjoner, innretninger og friarealer. Fellesarealene som skal vedlikeholdes og driftes er felles mindre og større grøntarealer, internveger samt interne gang- og sykkelveger innenfor planområdet. Velforeningen skal også ivareta medlemmenes interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

§ 2.2 Velforeningen skal til enhver tid ha serviceavtale for tømming og inspeksjon av fordrøyningsanlegget.

- Gyldig serviceavtale er et krav fra Malvik kommune og kan ikke tas ut av vedtektene uten samtykke fra kommunen.

§ 2.3 Velforeningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

§ 2.4 Velforeningen kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

§ 3 Geografisk område

§ 3.1 Velforeningens område er definert jf. vedlagte kart (Malvik kommune) – se eget vedlegg.
Det vises for øvrig til reguleringsplan, behandlet i kommunestyret

Inntil hele feltet er ferdigstilt innehar utbygger grunnbokshjemmelen til velforeningens område.

§ 4 Juridisk person

§ 4.1 Velforeningen er selveiende og en frittstående juridisk person, med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld for medlemmene. Velforeningen skal registreres i Brønnøysundregistrene.

§ 5 Pliktig medlemskap

§ 5.1 Samtlige eiere til enhver tid av boliger innenfor reguleringsplanens felt er pliktige medlemmer, jf. § 3.1.

Medlemmene må forholde seg til foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte medlemskontingent.

§ 5.2 Det skal på alle eiendommer innenfor velforeningens område tinglyses en erklæring om pliktig medlemskap i velforeningen og kommunen skal ha rett til å anlegge og ha kommunale vann- og avløpsledninger over eiendommene i samsvar med godkjent plan, samt rett til inspeksjon av anleggene jf. utbyggingsavtalen § 6.1 (kommunens standarderklæring skal benyttes).

§ 6 Betaling av medlemskontingent

§ 6.1 Styret fastsetter medlemskontingent som innbetales 12 ganger pr år. Kontingenten fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene fordeles flatt med lik kontingent på alle pliktige medlemmer, jf. § 5.1.

Kontingenten betales fra overtakelsesdato av bolig.

§ 6.2 Som medlemskontingent på velforeningens område, anses blant annet:
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt fellesareal
- Kabel-tv/internett
- Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar

§7 Medlemmenes bruk av eiendommen

§ 7.1 Velforeningens område skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer, og samtlige medlemmer har rett til å benytte området til det som det er beregnet og vanlig benyttet til.

§ 8 Årsmøte

§ 8.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

§ 8.2 Alle medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter.

§ 8.3 Et medlem har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

§ 8.4 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 8.5 Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:
- Regnskap for foregående kalenderår
- Godtgjørelse til styret
- Planer for kommende år og informasjon om budsjett
- Valg

§ 8.6 Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i velforeningen. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i velforeningens protokoll.

§ 8.7 Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.
Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

§ 8.8 Årsmøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:
- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på velforeningens område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

§ 8.9 Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

§ 9.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller evt. revisor finner det påkrevet, eller når minst halvparten av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 10 Velforeningens styre

§ 10.1 Velforeningen skal ha et styre bestående av 1 leder og minst 2 styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr vedlegg 1.

§ 10.2 Leder og styremedlemmer velges for to år av gangen. Varamedlemmer for 1 år. Samtlige kan gjenvelges.

§ 10.3 Styret skal blant annet:
- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for velforeningens daglig ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte velforeningens område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål.
- Representere foreningen utad.

§ 10.4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

§ 10.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

§ 10.6 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder (nestleder).

§ 10.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

§ 10.8 Styret representerer velforeningen og forplikter den med underskrift av to styremedlemmer.

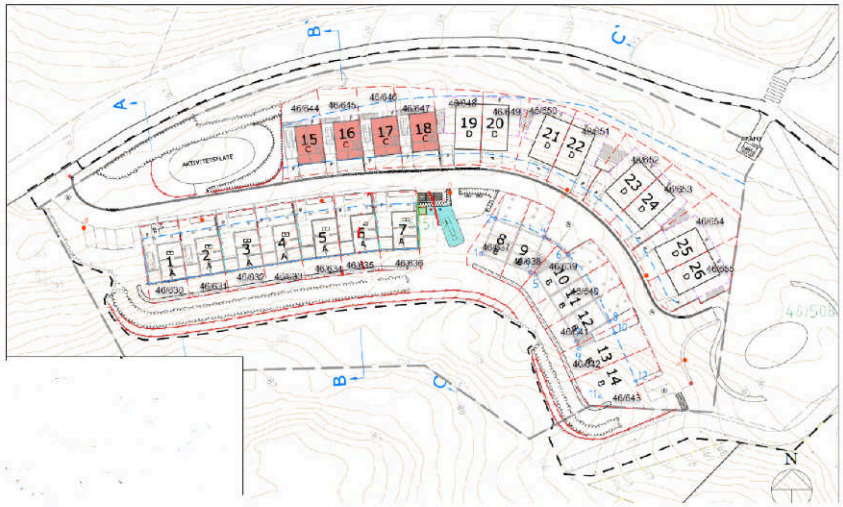
§ 11 Diverse bestemmelser

§ 11.1 Ved salg av eiendommer/ borettslagsandeler eller eierseksjoner på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 12 Oppløsning.

§ 12.1 Svebergtoppen Velforening kan ikke oppløses

Velforeningens område, Malvik kommune



Vedlegg 1:

Særlige bestemmelser i oppstartfasen av velforeningen

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til velforeningen har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger Sveberg Panorama AS innehar styrevervene i oppstarten av velforeningen frem til ferdigstillelse av hele boligområdet. Interimsstyret vil forvalte velforeningens midler på vegne av medlemmene i denne perioden.

   Etter hvert som delfeltene ferdigstilles kan styret suppleres med representanter fra de framtidige eierne.

2. Utbygger sitter med grunnbokshjemmelen til velforeningens område inntil hele feltet er ferdigstilt. Velforeningens områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av velforeningen. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i velforeningen og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar velforeningen over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av velforeningen. Inntil alle felt er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle feltene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

4. Dersom velforeningen pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

Protokoll

fra ordinært årsmøte i Svebergtoppen Velforening tirsdag 25.04.2024 kl. 18:00 – Sveberg Grendahus.

1. Konstituering

Vedtak:
Møteleder: Kristian Haug Flakk
Sekretær: Anna Vasilyeva
Antall oppmøtte:12
Bemerkninger til innkallingen: ingen
Årsmøtet ble erklært lovlig satt: Ja
Godkjenning og evt. bemerkninger til innkallingen- møteinnkalling godkjent

2. Årsmelding

Vedtak:
Styret informerte om gjennomførte aktiviteter 2023/2024.

3. Økonomi

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.
Styregodtgjørelse settes til 10 250,- for perioden 2023/2024 som tidligere.

4. Status innkjøp redskapsbod

Vedtak:
Det er bestemt å bygge redskapsbod i starten av gata. Styret tar kontakt med vaktmester for pristilbud.

5. Innkjøp til uteområdet (grill/bålpanne/annet)

Vedtak:
Det er bestemt å kjøpe inn bålpanne for fellesområdet.

6. Leie av avfallskonteinere

Vedtak:
Styret bestiller to konteinere før 17 mai.

7. Gatefeing

Vedtak:
Det skal arrangeres felles dugnad i mai.

8. Reforhandling av avtaler

Vedtak:
TV/internett: Styret sjekker pris hos ulike leverandører for TV/internett, dekoder må byttes til nyere modell om avtale med Telenor fortsetter.
Brøyting: Styret tar kontakt med Br. Bjerkli evt. gjennom kommune.
Strøing: Styret tar kontakt med utførende for pristilbud.
Sommervedlikehold: Styret tar kontakt med utførende for pristilbud.

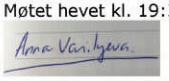
9. Bruk av gjesteparkering

Vedtak:
Bruk av gjesteparkering av fastboende kan skape utfordringer når gjester kommer på besøk til beboere i gaten. Det bes om at bruken reduseres for eget bruk med hensyn til gjester. Det ble ikke funnet en løsning som ivaretar ønskene til de som har behov for flere parkeringsplasser. Styret kartlegger flere alternativer ved å kontakte kommunen om mulig bruk/ leie av gruset plass ved skogen eller i enden av gata.
To HC-parkeringsplasser gjøres om til tre vanlige gjesteparkeringsplasser (merkes opp på nytt og gjesteparkeringsskilt monteres).

10. Åpning av ny lekeplass, andre arrangementer

Vedtak:
Sosial komite bestående av Line Sandaune Øverås og Johanna Gunnarsdottir (valgt for 2024) arrangerer grillfest for åpning av lekeplass og julefest i desember.

Møtet hevet kl. 19:30



Anna Vasilyeva - Styremedlem



Kristian Haug Flakk - Styreleder

Sensitivitet: Intern

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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- 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**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 500
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 14 900

Rettsområder du får hjelp med

- 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

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. PLUSS-dekningen 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 3 500/4 100/4 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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



Denne boligen er forsikret med boligselgerforsikring

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

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

Boligselgerforsikringen er trygghet for både kjøper og selger.

Hvorfor er dette så bra for deg som kjøper boligen?

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

SpareBank 1

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notater

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 50250029 / Morten Løvseth, tlf. 901 31 606
Stavlia 3, 7550 Hommelvik.
Gnr. 46, Bnr. 631, 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 14 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 50250029
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.02.2025

EiendomsMegler 1

Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

901 31 606
morten.lovseth@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no