

Velkommen til

Saxe Viks veg 1, 7562 Saksvik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Saxe Viks veg 1
7562 Saksvik

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 990 000,-
Omkostninger	kr	150 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 140 840,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj. 840,-	kr	6 140
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 541,-

BRA/BRA-i	122 / 112 m²
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2023

Energimerke 

Eiendomsmegler 1 ved Morten Løvseth presenterer Saxe Viks veg 1, et svært praktisk og moderne enderekkehus med fantastisk fjordutsikt.

Egenskaper verdt å fremheve:
- Stor stue/kjøkkenløsning på ca. 50 kvm.
- 3 romslige soverom.
- Endebeliggenhet med fantastisk utsikt.
- Parkering i P-kjeller.
- Solrik terrasse på 20 kvm.
- Fjernvarme.
- Ingen avvik i tilstandsrapporten.
- Rolig og familievennlig beliggenhet.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Saxe Viks veg 1, 7562 Saksvik

Registerbetegnelse
Gnr. 1, Bnr. 656, Snr. 41, Malvik kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 990 000,-
Omkostninger	kr	150 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 140 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	6 140 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 151 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 149 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 150 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 12 373,- pr. år 2024
Kommunale avgifter inkluderer:
Eiendomsskatt: kr. 4.145,-
Vann: kr. 4.944,-
Kloakk: kr. 3.284,-

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Velforeningskontigent: kr 300,-

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 541,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader brøkfordelt: kr. 3.219,-
Parkering: kr. 80,-
Akonto varme: kr. 1.710,-
Kabel-TV og internett: kr. 532,-

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS*

Areal
BRA - i: 112 m²
BRA - e: 10 m²
BRA totalt: 122 m²
TBA: 29 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Parkering i felles parkeringskjeller.
Det er lagt opp ladepunkt til hver parkeringsplass i p-kjeller. Hver seksjonseier kan bestille abonnement for lading under den kollektive ladeordningen som sameiet til enhver tid har avtale med.

Sameiets eiendom
Gnr. 1, Bnr. 656, Malvik kommune.
Tomtestørrelse 6 853 m². Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonering/ og eller sameievedtekter.

Byggeår
2023 ifølge takstmann.

Innhold
1.etasje: VF, stue og kjøkken.
2.etasje: Trapperom, 2 soverom og bad.
3.etasje: Trapperom, soverom og bad.

Standard
1. etasje
VF: Parkett på gulv og malte flater på vegger. Malte flater i tak med downlight. Skyvedørsgarderobeskap.

Stue: Parkett på gulv og malte flater på vegger. Malte flater i tak.

Kjøkken: Parkett på gulv og malte flater på vegger. Malte flater i tak. Kjøkkeninnredning med glatte / profilerte fronter og benkeplate av laminat. Av utstyr finnes det oppvask maskin, kjøleskap, kombiskap, stekeovn, induksjon topp, plate topp og avtrekk over stekesone.

2. etasje
Trapperom: Parkett på gulv og malte flater på vegger. Malte flater i tak.

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

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

Bad: Flis på gulv og på vegger. Malte flater i tak med downlight. Badet er utstyrt med servantskap med glatte fronter med heldekkende servant. Av utstyr finnes det veggmontert wc, glassvegg med dør og balansert ventilasjon med tilluft ved dørterskel. Gulvvarme som varmekilde.

3. etasje
Trapperom: Parkett på gulv og malte flater på vegger. Malte flater i tak.
Soverom 3: Parkett på gulv og malte flater på vegger. Malte flater i tak.

Soverom 4: Parkett på gulv og malte flater på vegger. Malte flater i tak.

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

Beliggenhet
Beliggende i et populært og barnevennlig boligområde på Saksvik. Kort vei til skoler, barnehager, butikker, restaurant, kollektivtrafikk mm. Fine uteområder nede ved sjøen. Kun ca 15 min. kjøring til Trondheim sentrum. Bussholdeplass i umiddelbar nærhet!

Adkomst
Fra Trondheim følger du Gamle E6 over kommunegrensen. Fortsett forbi Bunnpris Hundhamaren og følg veien videre gjennom en høyresving litt lengre frem. Etter svingen tar du første avkjørsel til venstre. Du vil dermed se på den høyre side.

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

Byggemåte
Boligen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon over grunnmuren er oppført i en trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trepanel. Taket er et saltak, tekket med profilerte metallplater. Etasjeskille er trebjelkelag og vinduer med 3-lags isolerglass.

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 26.10.2023. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skal kunne utstedes: Det må sendes inn dokumentasjon på måling av radonkonsentrasjonen i bygget senest innen 1 år etter at brukstillatelse er gitt.. Utbygger er ansvarlig for å skaffe til veie ferdigattest på eiendommen når de anmerkede forhold er utført.

Oppvarming
- Fjernvarme.

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

Internett- og tv-leverandør
Sameiet har tegnet kollektiv avtale for kabel-TV og internett med Telenor.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning

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

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

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

Skattemessig formuesverdi

Det foreligger ingen ligningsverdi på eiendommen da boligen ble ferdigstilt i 2023.

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
Adrian Karlsen Eide og Anita Mandal

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 790106
Dato: 24.07.2023
SNR: 41
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 114 / 3265

Bestemmelse om parkering
Dagboknr.: 426951
Dato: 15.05.2015
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
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
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Selger opplyser om følgende i egenerklæringsskjemaet:

UTFØRT ARBEID:
- Montering av Badekabin, all informasjon ligger på Viscenario. Faglært arbeid utført av Norac badekabiner. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

- Kontroll av anlegget ved overtakelse. Faglært arbeid utført av Tensio. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

- Montering av Aneo ladere, abonement avsluttes ved salg av bolig. Kreves abonement for å bruke lader. Faglært arbeid utført av EL-eksperten. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

FEIL OG MANGLER:
- Ingen opplysninger oppgitt.

OFFENTLIGE OG PRIVATE FORHOLD:
- Noe lytt når Nabo går i trapp.

Interessenter bes lese egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt i salgsoppgaven nøye.

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Jan Erik Karlsnes i ByggTakst Trøndelag AS den 24-10-2024.
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):
Ingen avvik av denne graden.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2):
Ingen avvik av denne graden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert: 09.10.2024
- Tilstandsrapport
Datert: 24.10.2024
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggetegninger
- Situasjonskart
- Vedtekter
- Husordensregler
- Budsjett
- Innkalling til og referat fra siste avholdte Årsmøte

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

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

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

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

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






























P
S


FRANKE
























SelfCleaning Condenser
BOSCH

















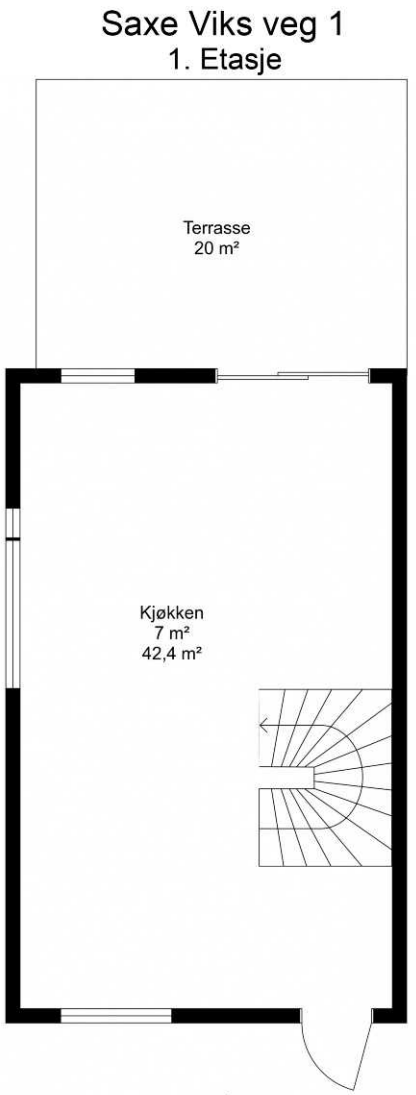



P
56





Plantegning

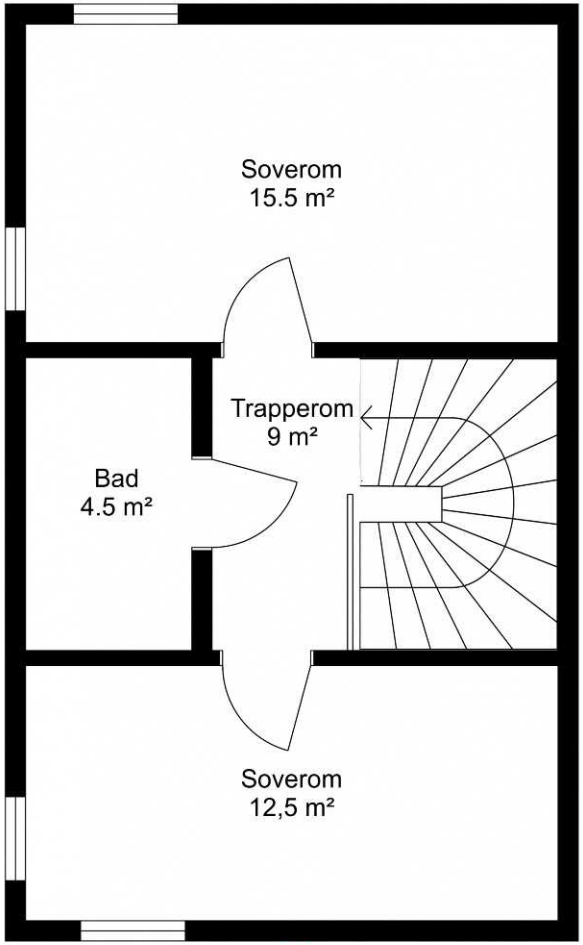


BYGGTAKST
TRØNDELAG

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.

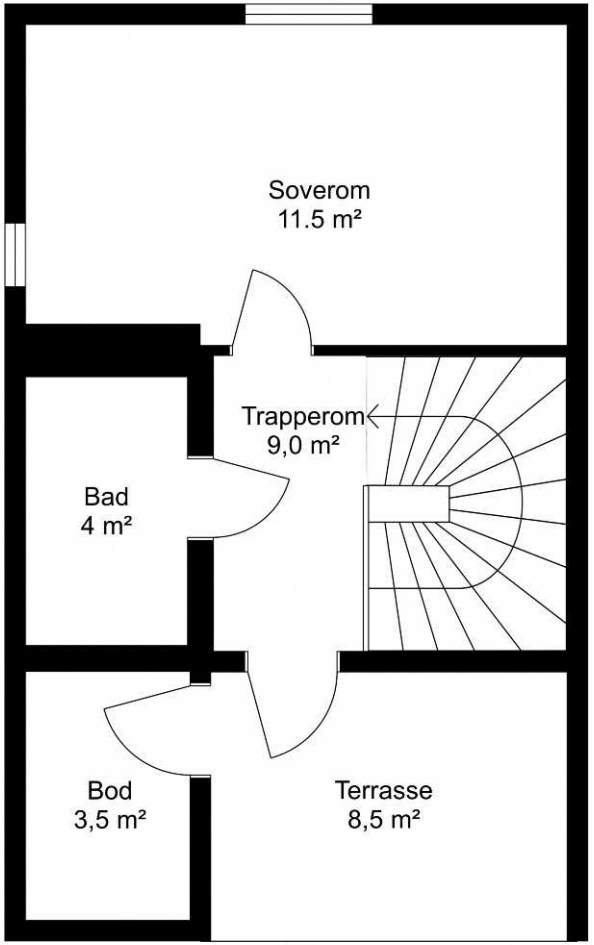
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Saxe Viks veg 1
2. 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.

Saxe Viks veg 1
3. Etasje



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

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.

Utført arbeid

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

Nei

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

Ja: Montering av Badekabin, all informasjon ligger på Viscenario

Faglært arbeid utført av Norac badekabiner. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja: Kontroll av anlegget ved overtakelse

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

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

Ja: Montering av Aneo ladere, abonement avsluttes ved salg av bolig.

Kreves abonement for å bruke lader.

Faglært arbeid utført av EL-eksperten. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja: Noe lytt når Nabo går i trapp.

Boligen selges ikke med boligselgerforsikring

Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring.

Tilstandsrapport

Saxe Viks veg 1 , 7562 SAKSVIK
MALVIK kommune
gnr. 1, bnr. 656, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 09.10.2024 **Rapportdato:** 24.10.2024 **Oppdragsnr.:** 14250-1287 **Referansenummer:** CN6544

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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

Saxe Viks veg 1 , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 656
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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


Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen framstår som ny, uten feil eller mangler.

Rekkehus - Byggeår: 2023

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, disse er besiktiget fra takvindu og balkong, ingen bemerkninger. Tilstandsgrad er satt ut fra alder. Renner og nedløp er oppført i plastbelagt metall fra byggeår.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taket har skråhimling, her er det ikke mulig å kontrollere oppbyggingen.
Det ble innvendig foretatte en visuell inspeksjon av innvendige himlingsflater, uten at de ble registrert misfarging eller tegn til fuktskader.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2023. Malt/lakkert hovedytterdør med glassfelt. Etter en enkel funksjonstest ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal aldrings slitasje.

Terrasse med utgang fra stue med terrassegulv med impregnerte materialer og rekkverk. Det er ikke krav til rekkverk da terrassen er oppført på bakken.
Balkong med utgang fra soverom i 3.etg, Denne har også tregulv i impregnerte materialer og tett rekkverk. Rekkverk med godkjent høyde.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Vegger og tak har malte glatte overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres ingen registrerte avvik på målte gulv.

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 malt tretrapp i åpen utførelse, det er montert barnesikring mellom trinnene og det er håndløper.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør mellom VF og kjøkken har glassfelt.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser og taket er malt og har downlight.
Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.

Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 28 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, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med glatte fronter med heldekkende servant. Av øvrig utstyr finnes det opplegg for vaskemaskin, innfelbare dusjvegger og veggmontert wc.
Det er balansert ventilasjon. Anlegget var i drift på befaringsdagen.
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser og taket er malt og har downlight.
Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.

Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 32mm 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 nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Denne er ikke synlig i denne typen sluk.
Rommet har innredning med glatte fronter med heldekkende servant Av øvrig utstyr finnes det veggmontert toalett og innfelbare dusjvegger.
Det er balansert ventilasjon med tilluft ved dørterskel. Anlegget var i drift på befaringsdagen.
Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.
En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet

Saxe Viks veg 1 , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 656
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Beskrivelse av eiendommen

bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

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

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg med avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Det er et felles varmtvann fra et felles anlegg og leiligheten har vannbåren gulvvarme.

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

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Dreneringen er fra 2023. Boligen er oppført med støpt plate mot grunn.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av gulv i 1.etasje kombinert med overflatesøk, hvor det ikke registreres symptomer på utilsiktet fuktopptrekk fra grunn. Med bakgrunn i forannevnte vurderes fuktsikring og eventuelt dreneringssystem å være av tiltenkt funksjon og ytelse.
Bygningen har betonggrunnmur.

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 og ser ut til å være ivaretatt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

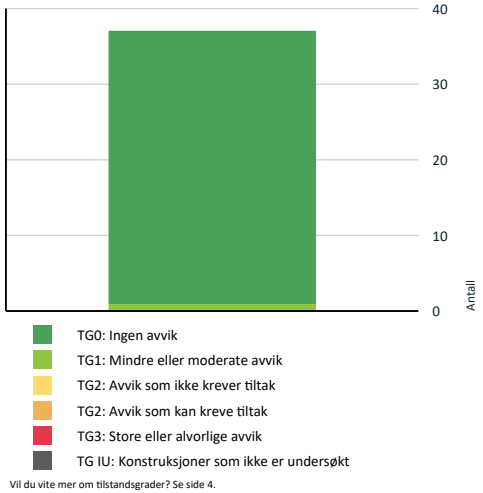
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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. 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.

Rekkehus

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2023

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, disse er besiktiget fra takvindu og balkong, ingen bemerkninger. Tilstandsgrad er satt ut fra alder.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er oppført i plastbelagt metall fra byggeår.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 0 Veggkonstruksjon

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

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taket har skråhimling, her er det ikke mulig å kontrollere oppbyggingen.
Det ble innvendig foretatte en visuell inspeksjon av innvendige himlingsflater, uten at de ble registrert misfarging eller tegn til fuktskader.

TG 0 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2023.

TG 0 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Etter en enkel funksjonstest ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal aldrings slitasje.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue med terrassegulv med impregnerte materialer og rekkverk. Det er ikke krav til rekkverk da terrassen er oppført på bakken.
Balkong med utgang fra soverom i 3.etg, Denne har også tregulv i impregnerte materialer og tett rekkverk. Rekkverk med godkjent høyde.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Vegger og tak har malte glatte overflater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres ingen registrerte avvik på målte gulv.

TG 0 Radon

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.
Utførende på radonsperre på dette prosjektet var Radonmannen, opplysningene er gitt av Karl Ove Bjørnstad A/S.

TG 0 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp i åpen utførelse, det er montert barnesikring mellom trinnene og det er håndløper.

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør mellom VF og kjøkken har glassfelt.

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Saxe Viks veg 1 , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 656
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE 3 > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt og har downlight.

ETASJE 3 > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.

Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 32mm 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.

ETASJE 3 > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Denne er ikke synlig i denne typen sluk.



ETASJE 3 > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport



ETASJE 3 > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilluft ved dørterskel. Anlegget var i drift på befaringsdagen.

ETASJE 3 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

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

ETASJE 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt og har downlight.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.

Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et fall på 28 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, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade.

Saxe Viks veg 1 , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 656
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE 2 > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med glatte fronter med heldekkende servant. Av øvrig utstyr finnes det opplegg for vaskemaskin, innfelbare dusjvegger og veggmontert wc.



ETASJE 2 > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Anlegget var i drift på befaringsdagen.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg med avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

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

TG 0 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 0 Ventilasjon

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

TG 0 Varmtvannstank

Det er et felles varmtvann fra et felles anlegg.

TG 0 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren gulvvarme.

TG 0 Elektrisk anlegg

Saxe Viks veg 1 , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 656
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

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 VF.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Bygget er ferdigstilt i 2023.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

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

TG 0 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2023. Boligen er oppført med støpt plate mot grunn.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av gulv i 1.etasje kombinert med overflatesøk, hvor det ikke registreres symptomer på utilsiktet fuktopptrekk fra grunn. Med bakgrunn i forannevnte vurderes fuktsikring og eventuelt dreneringssystem å være av tiltenkt funksjon og ytelse.

Tilstandsrapport

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

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

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Saxe Viks veg 1 , 7562 SAKSVIK
Gnr 1 - Bnr 656
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

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

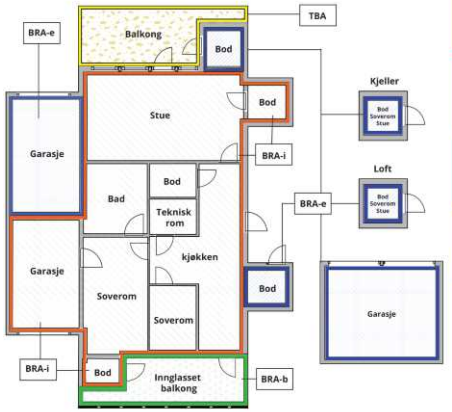
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1	43			43	20
Etasje 2	43			43	
Etasje 3	26	4		30	9
Kjeller		6		6	
SUM	**112**	**10**			**29**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Vindfang , Stue , Kjøkken		
Etasje 2	Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Bad		
Etasje 3	Trapperom , Soverom 3, Soverom 4, Bad		
Kjeller			

Kommentar

Bod i kjeller er medregnet i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Boligen er ferdigstilt i 2023.

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)
Rekkehus	108	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2024	Jan Erik Karlsnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5031 MALVIK	1	656		41	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Saxe Viks veg 1

Hjemmelshaver

Eide Adrian Karlsen, Mandal Anita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Saksvik i Malvik kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.10.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	08.10.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.10.2024	Ingen bemerkninger.	Gjennomgått	5	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

PERSONVERN

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

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

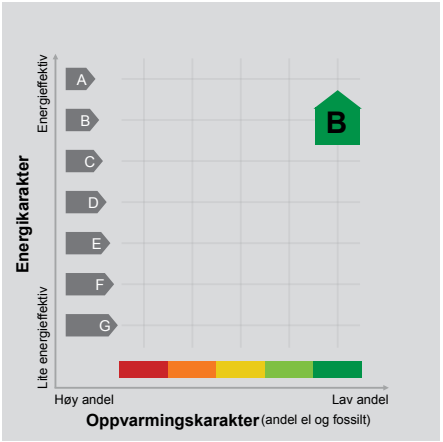
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Saxe Viks veg 1
Postnummer	7562
Sted	SAKSVIK
Kommunenavn	Malvik
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	656
Seksjonsnummer	41
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300834817
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-38554
Dato	14.10.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	122
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

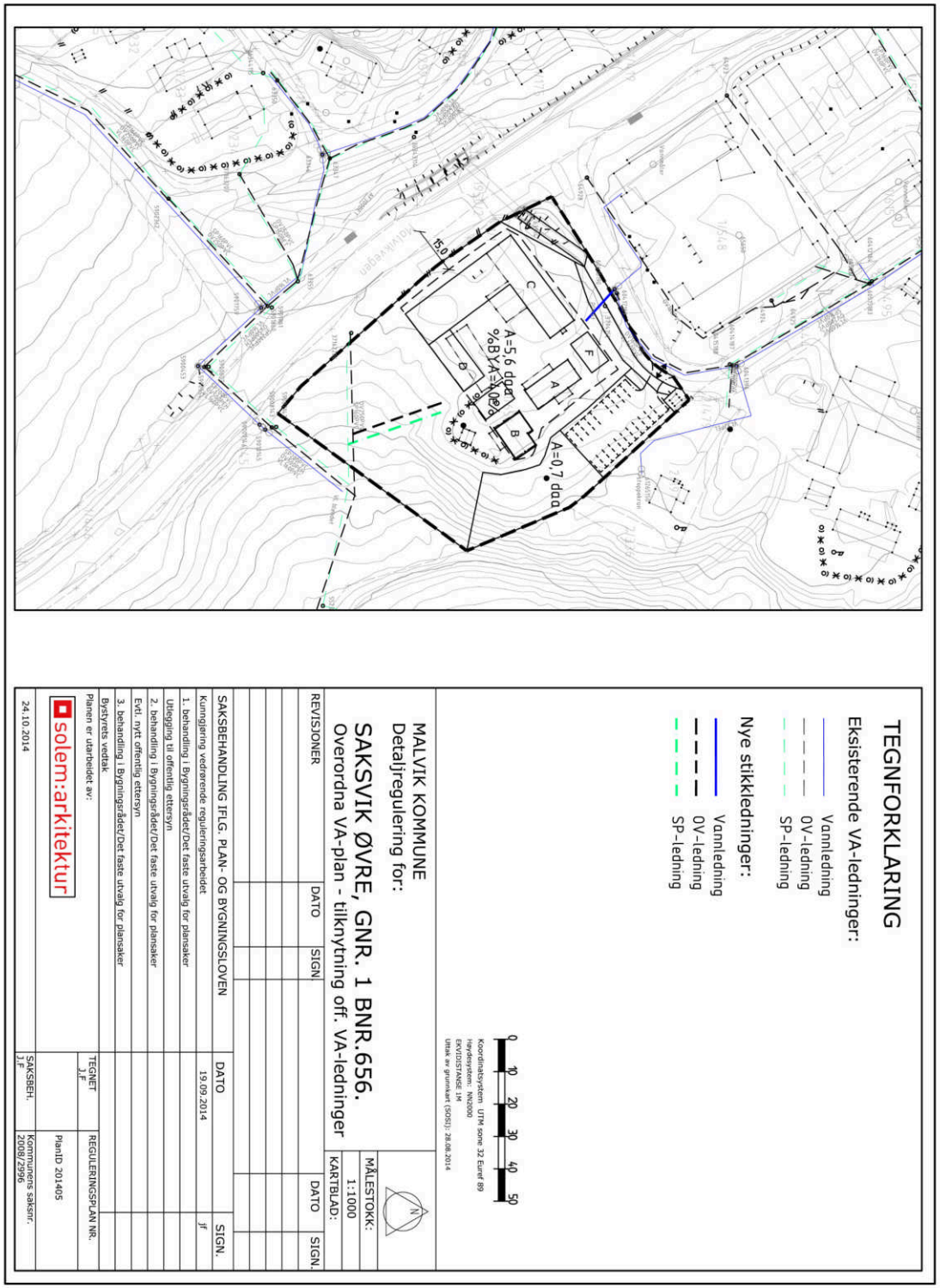
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.



FDV Kommunalteknikk

MALVIK KOMMUNE

Registreringsskjema for vannmålere.

Fylles ut for hver nyinstallering/utskifting av vannmåler.

Abonnent		Installasjonsdata	
X	Privat	X	Ny abonnent
	Institusjon		Utskiftning p.g.a. skade
	Kommunalt bygg		Utskiftning p.g.a. alder
	Næring landbruk		Midlertidig utskiftn. p.g.a. service
	Næring industri		Annen årsak:
	Annen næring:		

På originalskjema skal radio-nøkkel og NFC kode klistres her Serienummer klistres i høyre hjørne av arket. På kopi til rørlegger utleveres blankt skjema.

Malvik Kommune FDV kopi Kommunalteknikk

Målerens adresse:

Gate/Veg	Hus nr.	Postnr.	Poststed.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Saxeviks veg	1 A	7562	Saksvik	1	656	0	0

Hvor er den montert i bygget?: Bod

Hjemmelshavers adresse (faktura adresse):

Foretaksnavn	Gate/Veg	Hus nr.	Postnr.	Poststed.
Karl Ove Bjørnstad eiendom AS	Fjordgata	80	7010	Trondheim
Varsel om avlesning: SMS		Avleser		

Type måler:		Målerdata:	Hovedmåler	Bimåler
X	Enkelt måler	Fabrikat:	Apator	
	Kombinasjonsmåler	Modell:	Ultrimis W	
F	Vertikal/Horisontal/ValgFri ret.	Dimensjon (DN) mm:	40 (1 /2`) L104	
	Flerstråle/Ringstempel	Kapasitet (Q3) m3/t:	16	
U	Elektromagnetisk/Ultralyd	Målenummer:	80230172	
TI	Forberedt for fjernavlesning	Målestand i m3:	0	
X	Godkjent i klasse C (R800)	Ant. siffer for m3	6	

Målenummer gammel Hovedmåler: | Målestand i m3:

Målenummer gammel Bimåler: | Målestand i m3:

Installasjonsdata:

Dekker måleren hele boligen (ja/nei) ? Ja Antall boenheter som dekkes: 47

Hvis nei, oppgi bygningsnummer m/vannbehov som ikke måles:

Installatør:

Installering/Utskifting dato: 20.10.2023 Installatør: Flow Trøndelag

[ ] Hjemmelshaver/ [X] Representant for hjemmelshaver, bekrefter herved at målerstand/-nr. er korrekt.

Sted:	den:	Signering:
Hommelvik	16.10.2023	Frode Brattskift

Merknader: Det skal ved innvendig hoved-stoppekran installeres kontrollerbar tilbakeslagsventil type EA og reduksjonsventil før vannmåleren.

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
MALVIK	PB 140, 7551 HOMMELVIK	Asbjørn Fiskvik

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS	919 309 113	post@kobe.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Fjordgata 80	7010	Trondheim	90505223

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5031	Malvik	1	656	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
919 309 113	Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	52	B	13	B	58	B	25	B	56	B	37	B	83	B	49			
2	B	38	B	14	B	58	B	26	B	90	B	38	B	139	B	50			
3	B	38	B	15	B	58	B	27	B	46	B	39	B	74	B	51			
4	B	38	B	16	B	58	B	28	B	46	B	40	B	89	B	52			
5	B	38	B	17	B	58	B	29	B	46	B	41	B	114	B	53			
6	B	38	B	18	B	46	B	30	B	46	B	42	B	103	B	54			
7	B	39	B	19	B	46	B	31	B	85	B	43	B	103	B	55			
8	B	39	B	20	B	46	B	32	B	100	B	44	B	103	B	56			
9	B	38	B	21	B	46	B	33	B	75	B	45	B	103	B	57			
10	B	91	B	22	B	46	B	34	B	90	B	46	B	103	B	58			
11	B	58	B	23	B	77	B	35	B	115	B	47	B	103	B	59			
12	B	58	B	24	B	76	B	36	B	115	B	48				60			
Sum tellere: 3265						Nevner =		3265											

Dato	Innsenderens underskrift
09.06.2023	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
09.06.2023	Mikal Bjørnstad

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
TRONDHEIM, 09.06.2023	Mikal Bjørnstad	KARL-OVE STJØRNSTAD EIENDOM AS v/MIKAL HAUGEN BJØRNSTAD
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5031	MALVIK	1	656	

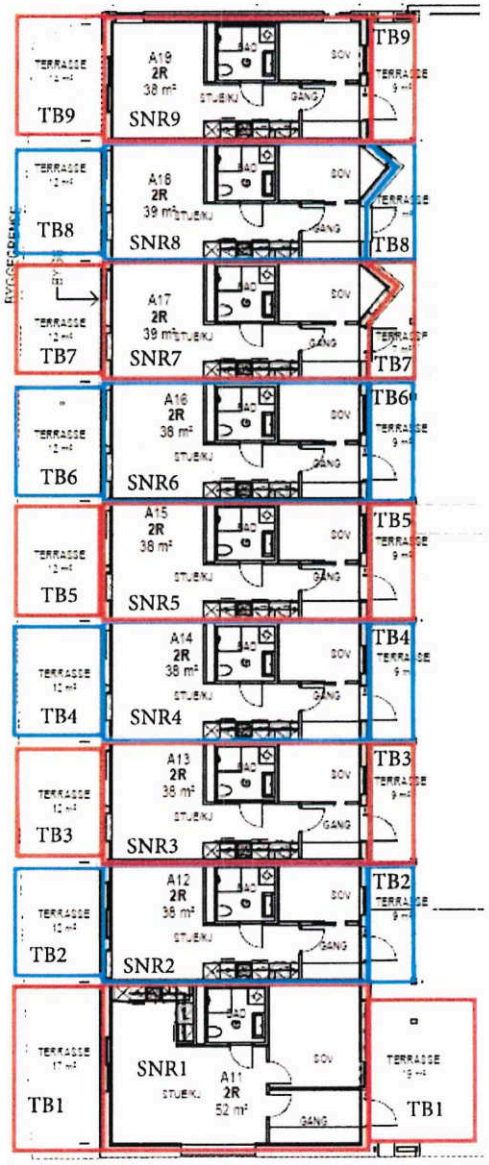
Dato	Underskrift	Stempel
29/6-23	Asbjørn Fiskvik	MALVIK KOMMUNE 7550 Hommelvik

Dato	Innsenderens underskrift
09.06.23	Mikal Bjørnstad

Eierseksjonering

Gnr.1 Bnr.656

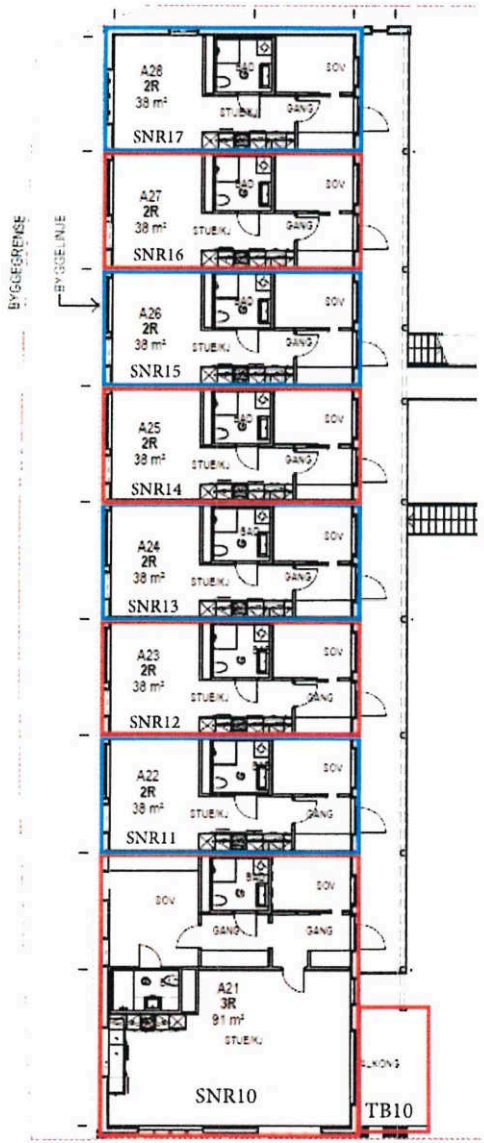
Seksjon nr.: 1 2 3 4 5 6 7 8 9 HUS A – PLAN 1



Eierseksjonering

Gnr.1 Bnr.656

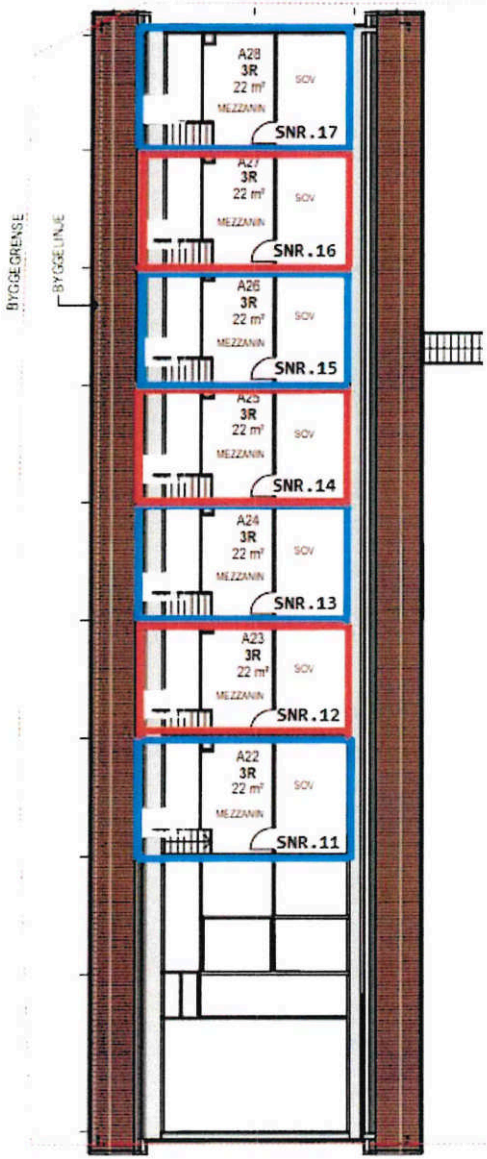
Seksjon nr.: 10 11 12 13 14 15 16 17 HUS A – PLAN 2



Eierseksjonering

Gnr.1 Bnr.656

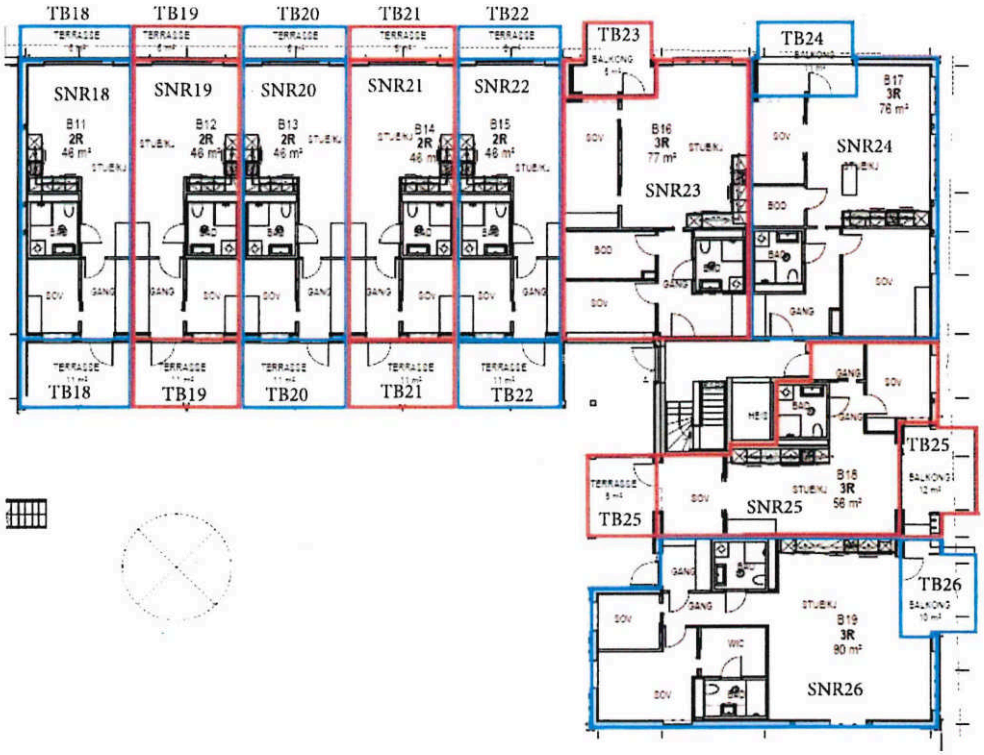
Seksjon nr.: 11 12 13 14 15 16 17 HUS A – PLAN 3



Eierseksjonering

Gnr.1 Bnr.656

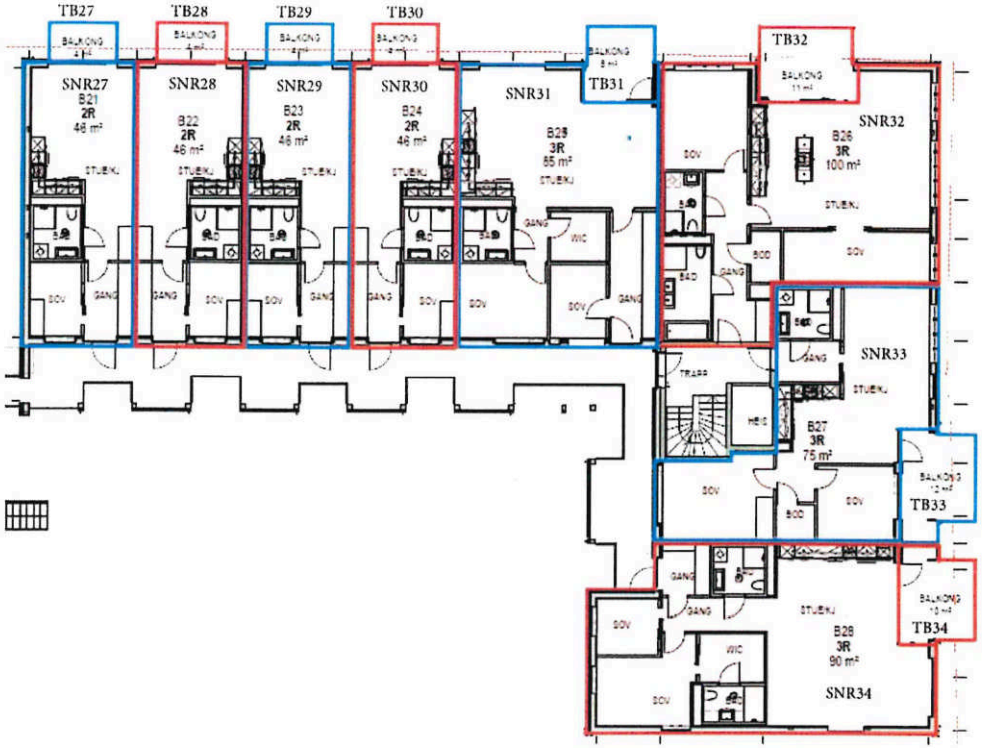
Seksjon nr.: 18 19 20 21 22 23 24 25 26 HUS B – PLAN 1



Eierseksjonering

Gnr.1 Bnr.656

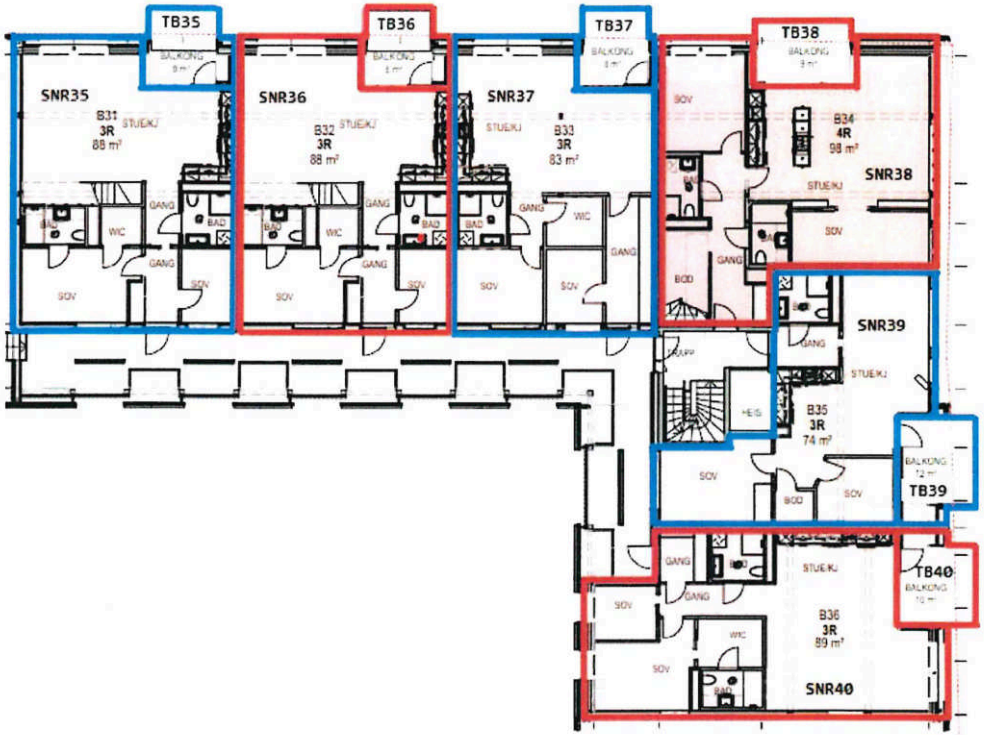
Seksjon nr.: 27 28 29 30 31 32 33 34 HUS B – PLAN 2



Eierseksjonering

Gnr.1 Bnr.656

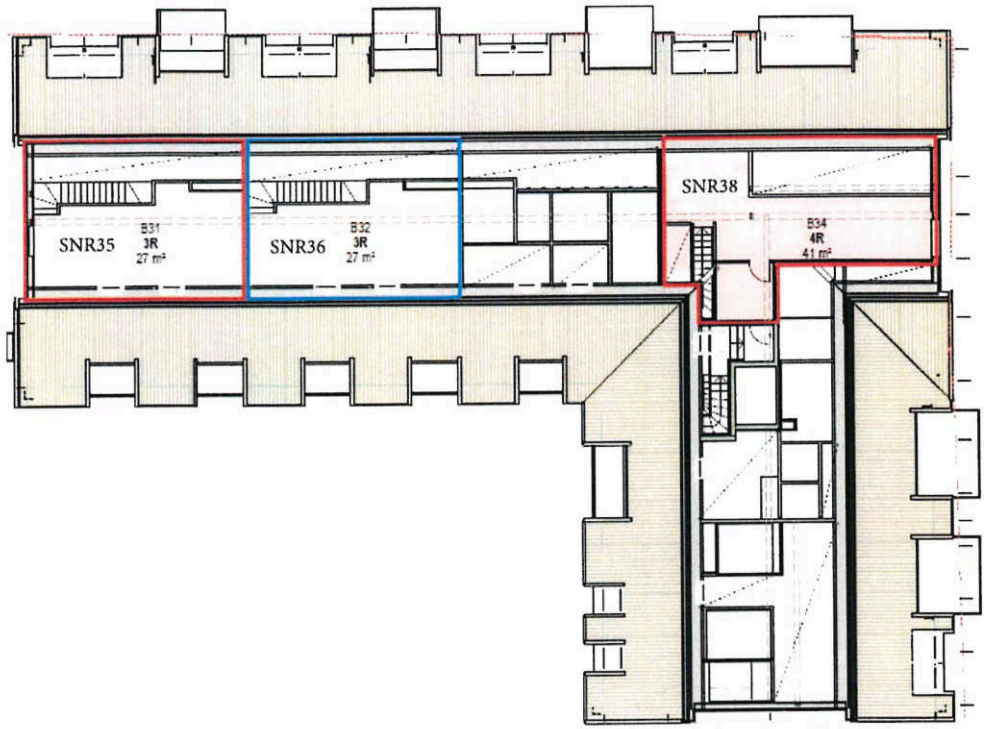
Seksjon nr.: 35 36 37 38 39 40 HUS B – PLAN 3



Eierseksjonering

Gnr.1 Bnr.656

Seksjon nr.: 35 36 38 HUS B – PLAN 4

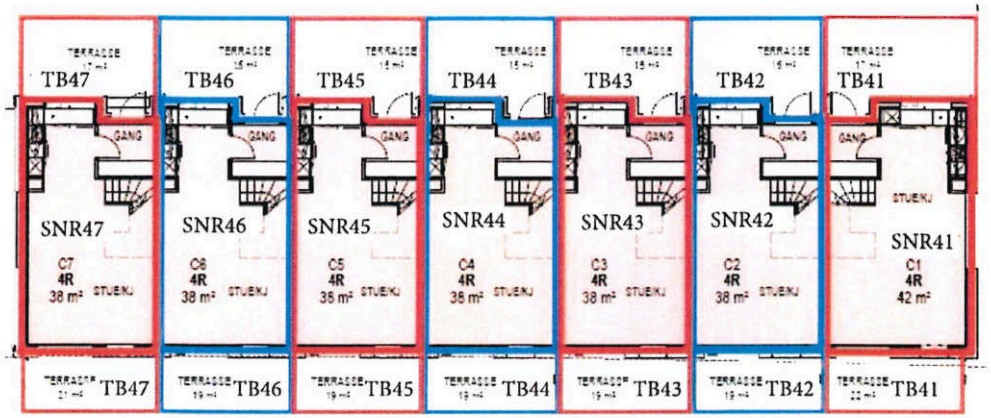


Eierseksjonering

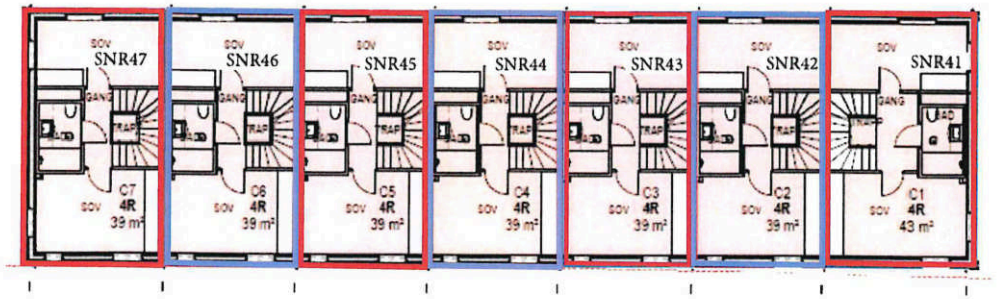
Gnr.1 Bnr.656

Seksjon nr.: 41 42 43 44 45 46 47 HUS C – PLAN 1, 2, 3

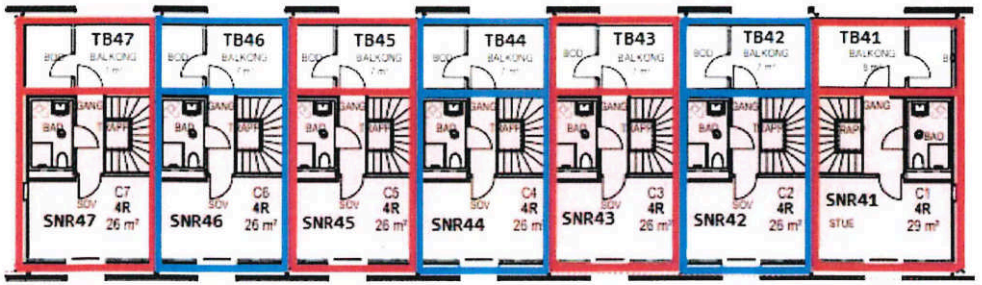
PLAN 1:



PLAN 2:



PLAN 3:



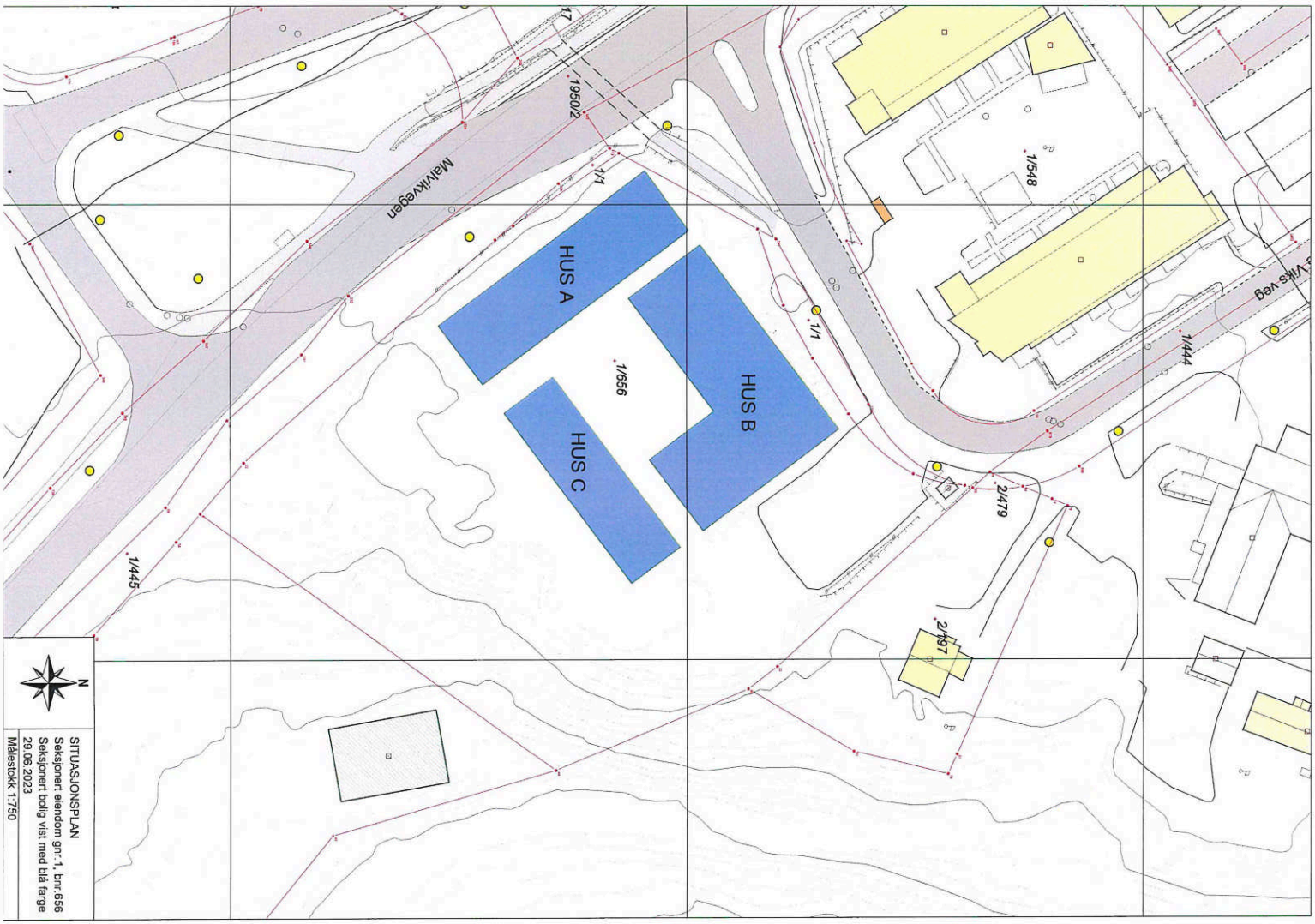
Eierseksjonering

Gnr.1 Bnr.656

Tsnr.: 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47



Parkeringskjeller



MALVIK KOMMUNE

Areal og samfunnsplanlegging, byggesak

Dato: 26.10.2023
Vår referanse: 2023/4970-9
Saksbehandler: Tone Tyholt
Deres referanse:

SWECO ARCHITECTS AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Midlertidig brukstillatelse

Eiendom, gnr./bnr.:	1/656
Adresse:	Saxe Viks veg 1-47, 7562 SAKSVIK
Tiltak:	2 leilighetsbygg og 1 rekkehus, samt p-kjeller
Tillatelse til tiltak:	Rammetillatelse: 1. september 2020 (delegert sak 340/20)
	IG1: 15. mars 2022 (delegert sak 100/22)
	Endring av rammetillatelse: 29. juni 2022 (delegert sak 259/22)
	IG2: 9. september 2022 (delegert sak 415/22)
Tiltakshaver:	KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS
Søker:	SWECO ARCHITECTS AS
Frist for ferdigstillelse:	15. januar 2024

Vedtak

Malvik kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Søknaden godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 på følgende vilkår:

1. Det må sendes inn dokumentasjon på måling av radonkonsentrasjonen i bygget senest innen 1 år etter at brukstillatelse er gitt.

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 5. og 25. oktober 2023 ligger til grunn for vedtaket.

Vurdering
Ansvarlig søker har satt dato for søknad om ferdigattest til 15. januar 2024. Gjenstående arbeider frem mot ferdigattest skal være ferdigstilt til samme dato.

Det er den 25. oktober 2023 bekreftet at tiltaket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

Sammen med søknad om ferdigattest er det sendt inn melding om endring av ansvarsrett, dette gjelder:

- PRO ventilasjon- og klimainstallasjoner med unntak av parkeringskjeller. Ventistål AS overtar i sin helhet ansvar for ansvarsområdet, og tidligere erklært ansvarsrett fra foretak Flow Klima Trøndelag AS utgår.
- Sweco Architects som ansvarlig søker for tiltaket. Tidligere aktør i saken TAG Arkitekter er kjøpt opp av Sweco, og det er samme organisasjonsnummer som ligger til grunn. Det er for ordens skyld erklært ansvar på nytt av Sweco Architects. Dette gjelder ansvarsområdene søker, pro arkitektur, pro veg, utearealer og landskapsutforming og pro bygningsfysikk.

Gebyrer
Det skal betales gebyrer i samsvar med kommunens gebyrregulativ. Faktura ettersendes.

Med hilsen

Trine Pynten
konstituert virksomhetsleder

Tone Tyholt
rådgiver byggesak

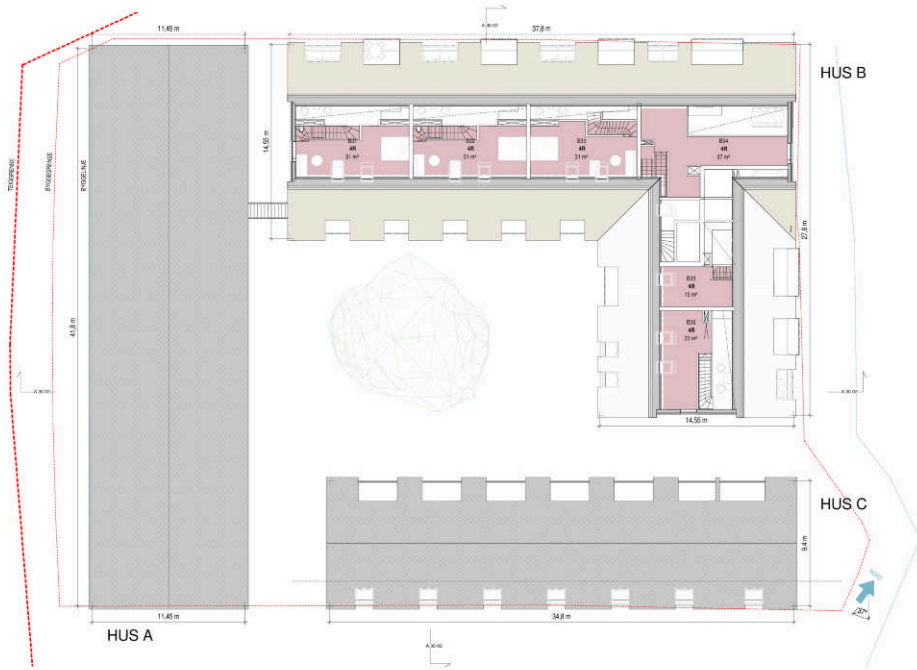
Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.

Kopi til:
KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS

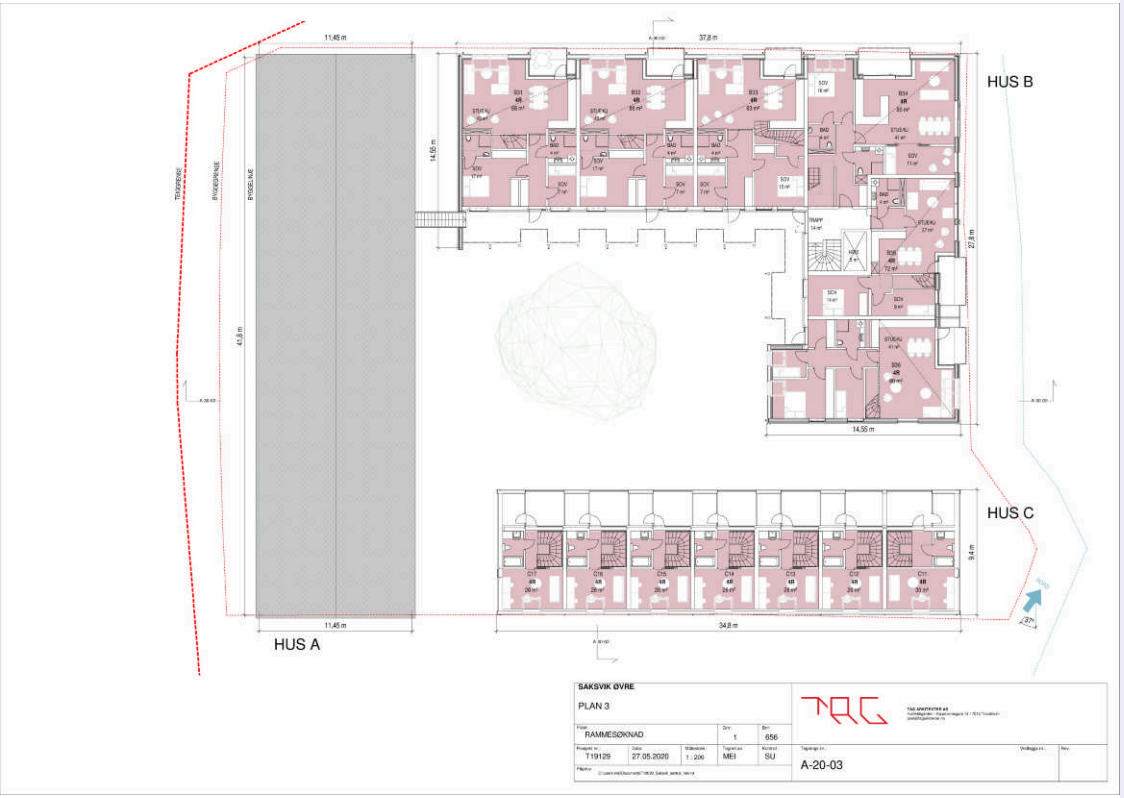




SAKSVIK ØVRE			
SNITT			
Fase: RAMMESØKNAD	Grn: 1	Brn: 656	
Prosjekt nr.: T19129	Dato: 27.05.2020	Målestokk: 1 : 200	Tegnet av: MEI / Kontrol.: SU
Filplass:			
TAG ARKITEKTER AS	Tegnings nr.: A-30-02	Vedlegg nr.: E7	Rev.



SAKSVIK ØVRE			
PLAN 4			
Fase: RAMMESØKNAD	Grn: 1	Brn: 656	
Prosjekt nr.: T19129	Dato: 27.05.2020	Målestokk: 1 : 200	Tegnet av: MEI / Kontrol.: SU
Filplass:			
TAG ARKITEKTER AS	Tegnings nr.: A-20-04	Vedlegg nr.:	Rev.



SAKSVIK ØVRE

PLAN 3

RAMMESØKNAD

Dim:	Bm:
1	056

Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrol:
T19129	27.05.2020	1 : 200	MEI	SU

Tegnings nr.: A-20-03

Vedlegg nr.:

Rev.:



SAKSVIK ØVRE

PLAN 2

RAMMESØKNAD

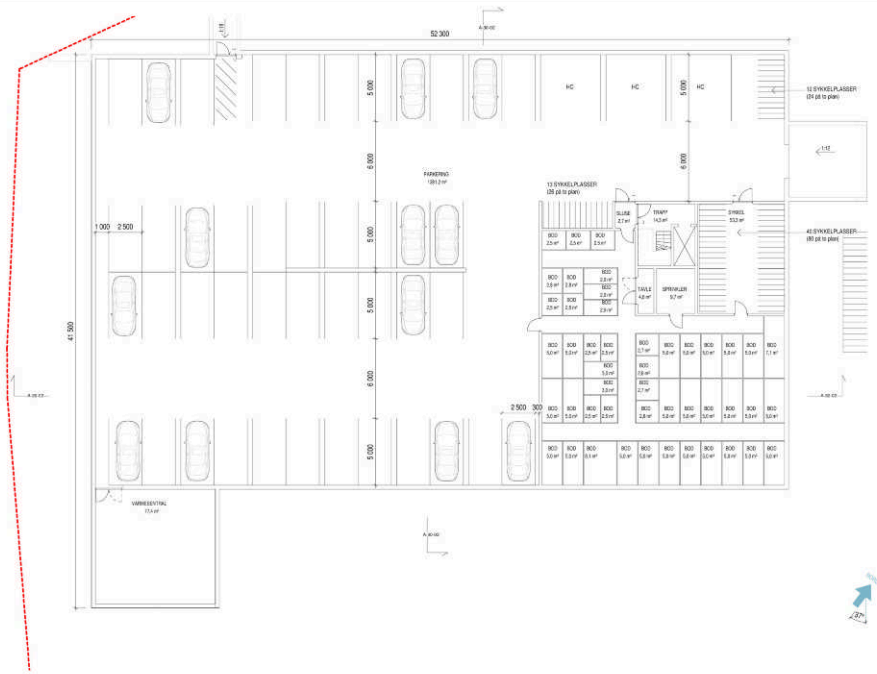
Dim:	Bm:
1	056

Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrol:
T19129	27.05.2020	1 : 200	MEI	SU

Tegnings nr.: A-20-02

Vedlegg nr.:

Rev.:



SAKSVIK ØVRE			
PLAN 0			
Fase: RAMMESØKNAD		Grnr: 1	Brnr: 656
Prosjekt nr.: T19129	Dato: 27.05.2020	Målestokk: 1 : 200	Tegnet av: MEI / Kontrollert: SU
Filplass:		Tegnings nr.: A-20-00	Vedlegg nr.: / Rev.:



FASADE NORD-VEST, MOT SAXE VIKS VEI

FASADE SØR-VEST, MOT MALVIKVEGEN

SAKSVIK ØVRE			
FASADE MOT VEST			
Fase: RAMMESØKNAD		Grnr: 1	Brnr: 656
Prosjekt nr.: T19129	Dato: 27.05.2020	Målestokk: 1 : 200	Tegnet av: MEI / Kontrollert: SU
Filplass:		Tegnings nr.: A-40-02	Vedlegg nr.: E9 / Rev.:



FASADE NORD-ØST

FASADE SØR-ØST

SAKSVIK ØVRE

FASADE MOT ØST

Fase	Gnr:	Bnr:
RAMMESØKNAD	1	656

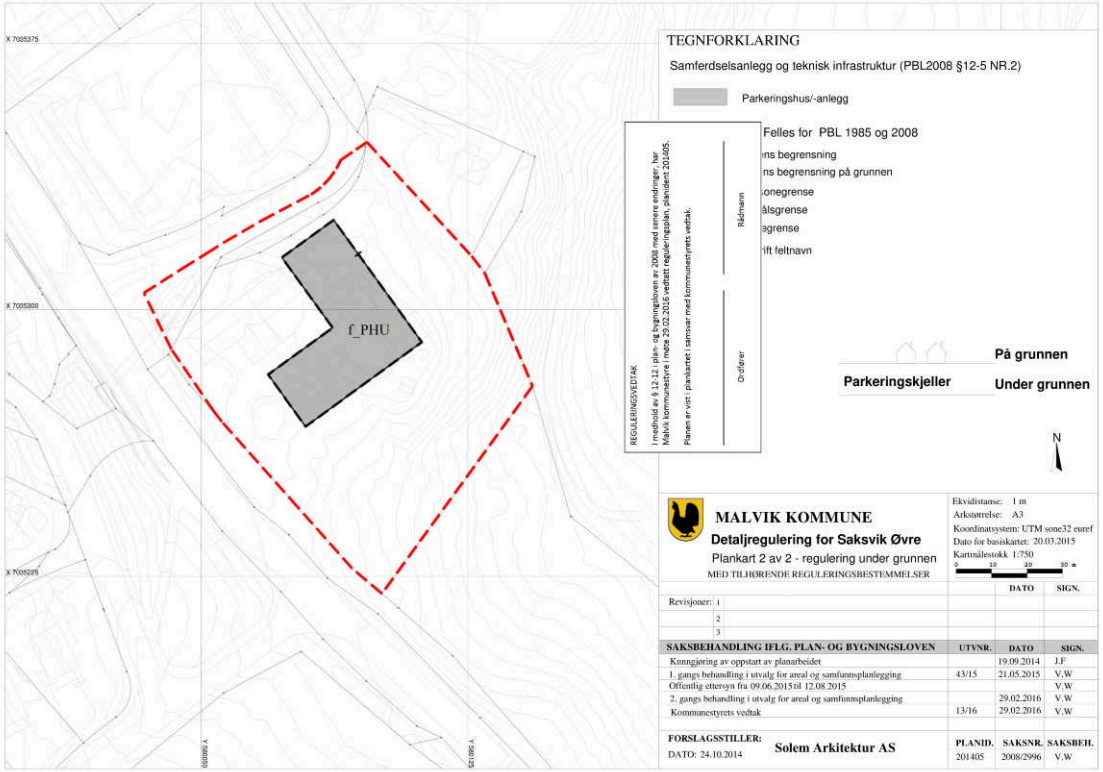
Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrol:
T19129	27.05.2020	1 : 200	MEI	SU

TAG ARKITEKTER AS
Hallvardsgården - Kjøpmannsgata 14 / 7013 Trondheim
post@tagarkitekter.no

Tegnings nr.: A-40-01

Vedlegg nr.: E8

Rev.



TEGNFORKLARING

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

Parkeringshus/-anlegg

Felles for PBL 1985 og 2008

ns begrensning

ns begrensning på grunnen

onegrense

ålsgrense

grense

ift feltnavn

Rådmann

Ordfører

REGULERINGSVEDTAK

I medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven av 2008 med senere endringer har Malvik kommunestyre i møte 29.02.2016 vedtatt reguleringsplan, planidentifikasjon 201405.

Planen er vist i plankartet i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Parkeringskjeller

På grunnen

Under grunnen

N

MALVIK KOMMUNE

Detaljregulering for Saksvik Øvre

Plankart 2 av 2 - regulering under grunnen

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Ekvidistanse: 1 m
Arkstørrelse: A3
Koordinatsystem: UTM sone32 euref
Dato for basiskartet: 20.03.2015
Kartmålestokk 1:750

0 10 20 30 m

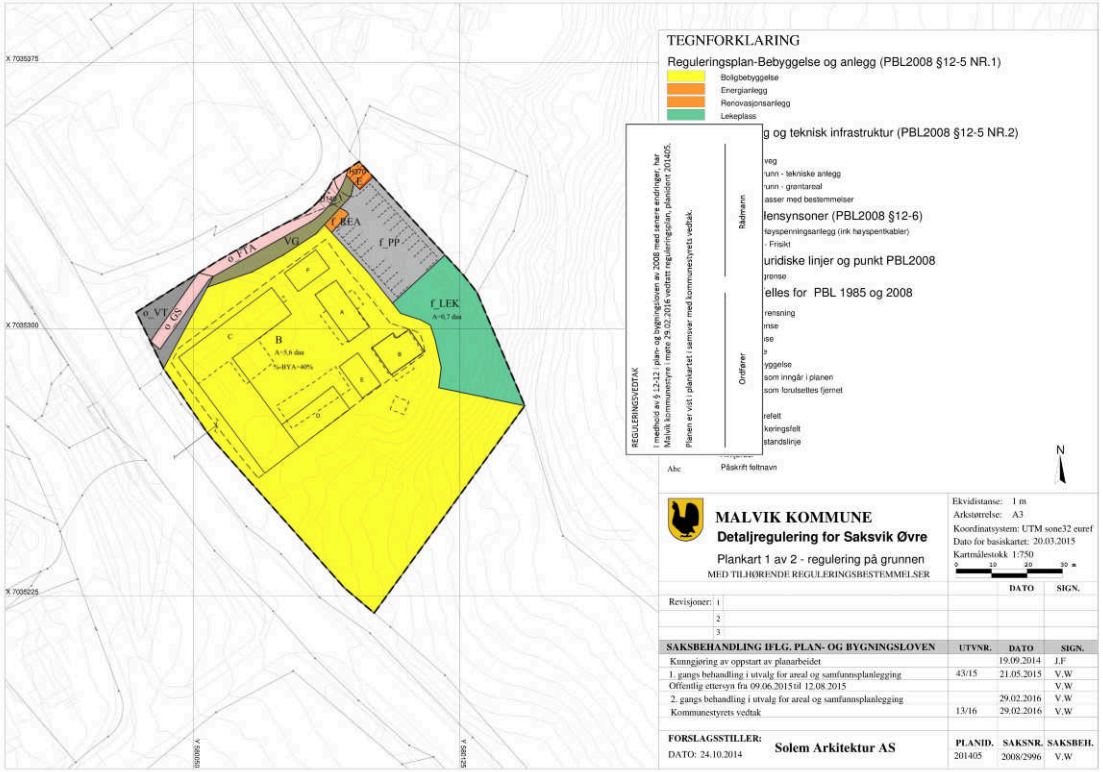
Revisjoner:		DATO	SIGN.
	1		
	2		
	3		

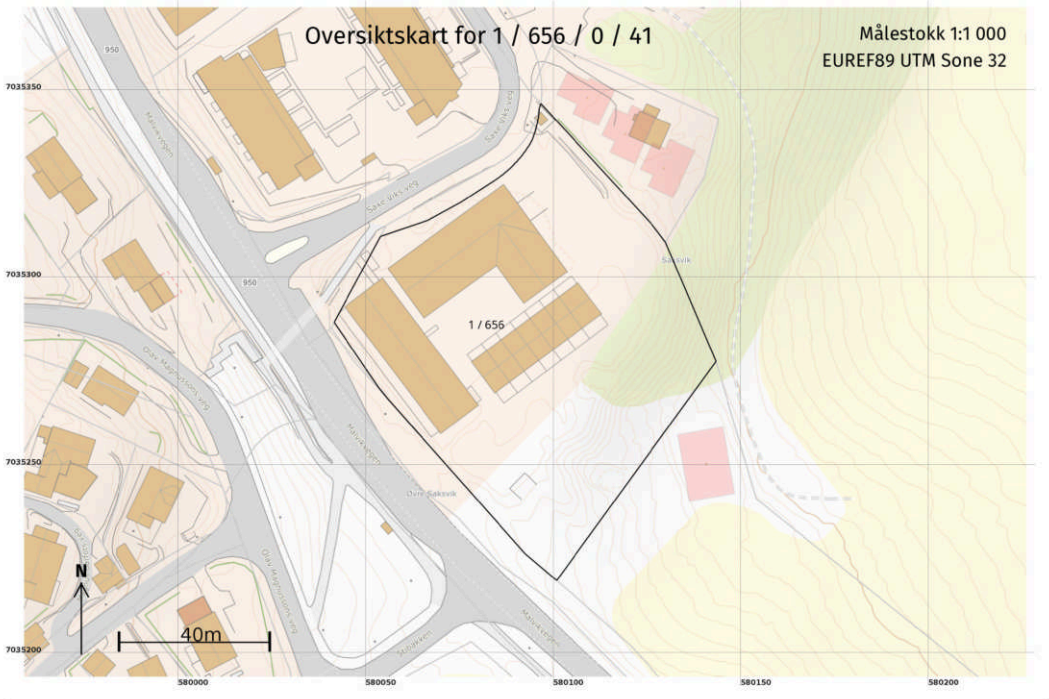
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	UTVNR.	DATO	SIGN.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		19.09.2014	J.F
1. gangs behandling i utvalg for areal og samfunnsplanlegging	43/15	21.05.2015	V.W
Offentlig ettersyn fra 09.06.2015 til 12.08.2015			V.W
2. gangs behandling i utvalg for areal og samfunnsplanlegging		29.02.2016	V.W
Kommunestyrets vedtak	13/16	29.02.2016	V.W

FORSLAGSSTILLER: Solem Arkitektur AS

DATO: 24.10.2014

PLANID.	SAKSNR.	SAKSBEH.
201405	2008/2996	V.W





23.10.2024 13:56 Matrikkelbrev for 5031 - 1 / 656 / 0 / 41 Side 6 av 6

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev**

Kartverket

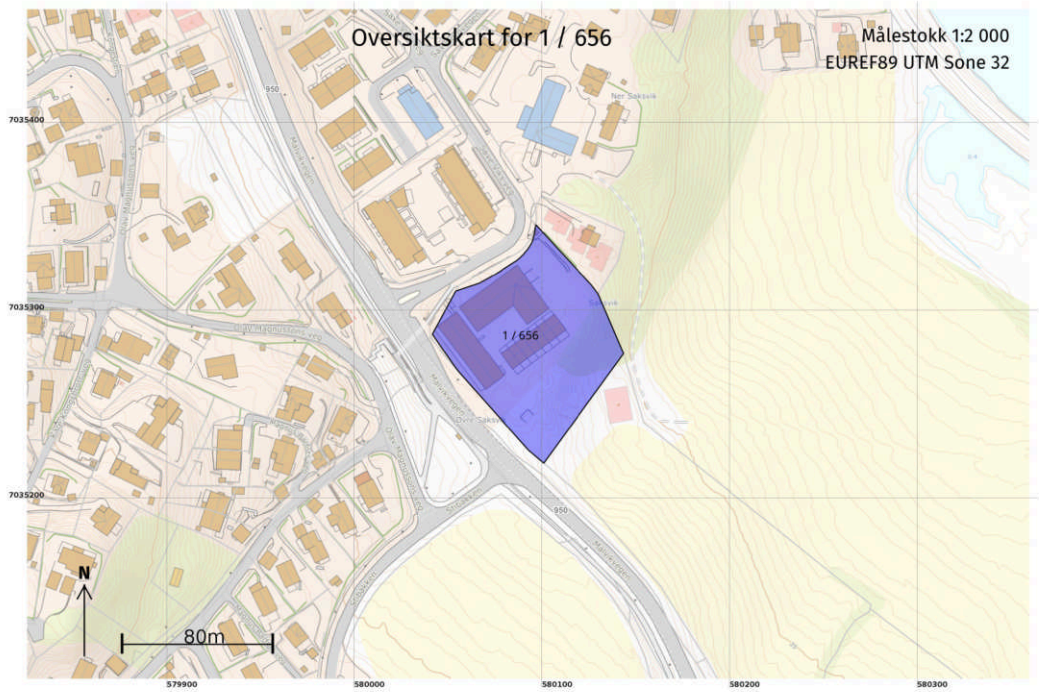
For matrikkelenhet:

Kommune:	5031 - MALVIK	Utskriftsdato/klokkeslett:	23.10.2024 kl. 13:56
Gårdsnummer:	1	Produsert av:	Anders Drøyli
Bruksnummer:	656	Attestert av:	Malvik kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev



MALVIK KOMMUNE

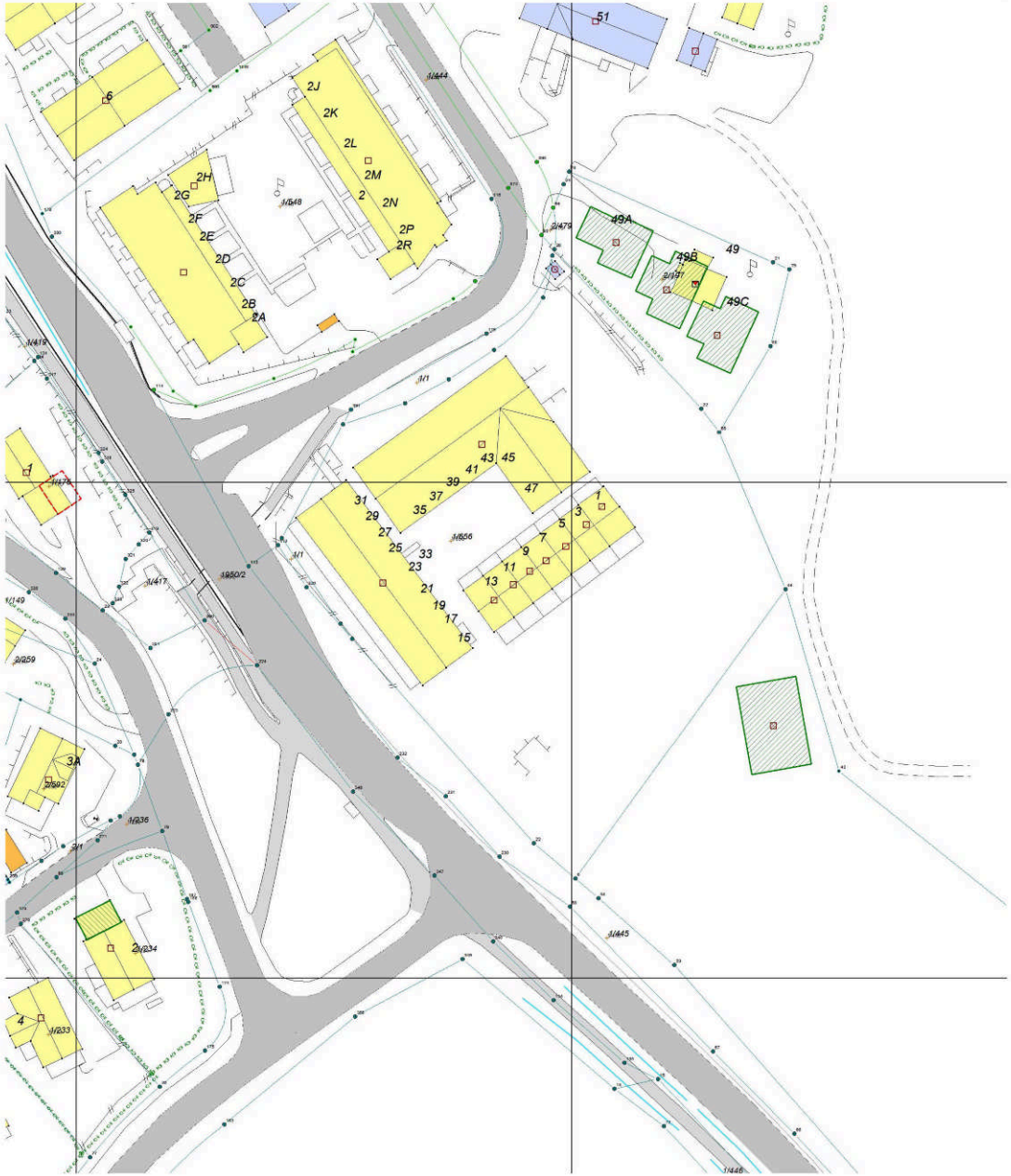
SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 1/656

Adresse: Saxe Viks veg 21

Målestokk: 1:1000

Dato: 17.10.2024



kjeldsberg

Til seksjonseiere i Sameiet Saksvik Øvre

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Saksvik Øvre

Tid: **16.09.2024 kl 1900**
Sted: **Ytre Malvik Samfunnshus, Malvikvegen 301, 7560 Vikhammer**

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

Registrering fremmøte
Valg av møteleder og referent
Valg av én seksjonseier til å signere protokoll sammen med møteleder
Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Det skal velges styreleder og ett styremedlem. Sittende styreleder og styremedlem er valgt for henholdsvis 1 år og 2 år ved det ordinære årsmøtet avholdt i 2024. Det vil si at ny styreleder kan velges fram til årsmøtet som avholdes i 2025, eller 2026 dersom dette er ønskelig.

Vervet som styremedlem er fram til årsmøtet som avholdes våren 2026. Årsmøte kan også i dette tilfellet bestemme om styremedlem skal velges på nytt på årsmøtet som avholdes i 2025.

Det er fullt mulig å komme med benkeforslag under det ekstraordinære årsmøtet.

Verv	Navn	Periode	Innstilling
Styreleder for 1-2 år	Camilla Winum		Per Werner Hammer
Styremedlem for 2 år	Anna Christina Nørstrud		Siri Glad Balchen Eide

Årsmøtet kan bare ta beslutning om saker som er angitt i denne innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Bare seksjonseiere eller personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett i årsmøtet. Dersom samboer/ektefelle ikke er registrert som medeier må det medbringes fullmakt fra eier. Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Valgene foregår ved håndopprekking hvis ikke årsmøte ved de enkelte valg bestemmer skriftlig avstemming.

Med vennlig hilsen
styret i Sameiet Saksvik Øvre

FULLMAKT

Dersom du/dere ikke kan være til stede på årsmøtet kan fullmektig møte med skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten leveres møteleder før oppstart av møtet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn eier: _____

Fødselsdato: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Gir herved fullmakt til:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Til å møte og stemme på mine/våre vegne i ekstraordinært årsmøte for
Sameiet Saksvik Øvre

_____ _____

Sted/Dato Eiers underskrift

kjeldsberg

Til seksjonseiere i Sameiet Saksvik Øvre

Innkalling til årsmøte i Sameiet Saksvik Øvre

Tid: **29.02.24 kl 18**
Sted: **Ytre Malvik Samfunnshus, Malvikvegen 301, 7560 Vikhammer**

Da sameiet har eksistert såpass kort tid i 2023, avlegges det ikke regnskap for 2023. Tallene for 2023 vil bli inkludert i 2024-regnskapet, og fremlegges for årsmøtet i 2025.

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

Registrering fremmøte
Valg av møteleder og referent
Valg av én seksjonseier til å signere protokoll sammen med møteleder
Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Godkjenning av styrets honorar for perioden 2023-2024

Det er avsatt kr 50 000,- til styrehonorar for perioden 2023-2024 i budsjettet for 2024.

3. Valg

Verv	Navn	Periode	Innstilling
Styreleder for 2 år	Camilla Winum	1 år igjen	
Styremedlem for 2 år	Anita Mandal	På valg	Odd Helge Stavø velges for 2 år.
Styremedlem for 2 år	Morten Hergren	1 år igjen	
Styremedlem for 2 år	Ledig verv	På valg	Ørjan Bjerkadal velges for 2 år.
Styremedlem for 2 år	Ledig verv	På valg	Jørgen Løvseth velges for 2 år.
Varamedlem for 1 år	Odd Helge Stavø	På valg	
Varamedlem for 1 år	Ledig verv	På valg	

kjeldsberg

Årsmøtet kan bare ta beslutning om saker som er angitt i denne innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Bare seksjonseiere eller personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett i årsmøtet.
Dersom samboer/ektefelle ikke er registrert som medeier må det medbringes fullmakt fra eier.
Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Valgene foregår ved håndsopprekking hvis ikke årsmøte ved de enkelte valg bestemmer skriftlig avstemming.

Med vennlig hilsen
styret i Sameiet Saksvik Øvre

kjeldsberg

FULLMAKT

Dersom du/dere ikke kan være til stede på årsmøtet kan fullmektig møte med skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten leveres møteleder før oppstart av møtet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn eier: _____

Fødselsdato: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Gir herved fullmakt til:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Til å møte og stemme på mine/våre vegne i årsmøtet for
Sameiet Saksvik Øvre

_____ _____

Sted/Dato Eiers underskrift

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SAKSVIK ØVRE

Vedtatt: 20.09.2023

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Saksvik Øvre.

Sameiets adresse Saxe Viks veg 1-47

Sameiet består av eiendommen gnr 1, bnr 656 i Malvik kommune.

Sameiet består av 47 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst 24.07.2023

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

Det er lagt opp ladepunkt til hver parkeringsplass i p-kjeller. Hver seksjonseier kan bestille abonnement for lading under den kollektive ladeordningen som sameiet til enhver tid har avtale med.

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Årsmøtet kan gjennomføres digitalt hvis dette er hensiktsmessig.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Innkalling til årsmøte, ekstraordinært årsmøte eller annen informasjon fra styret kan skje ved epost eller annen hensiktsmessig elektronisk kommunikasjon

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre til fem medlemmer og inntil to varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet skal også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Saksvik Øvre

Tid: **29.02.24 kl 18**
Sted: **Ytre Malvik Samfunnshus, Malvikvegen 301, 7560 Vikhammer**

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

Det møtte 20 seksjonseiere, 8 ved fullmakt, totalt 28 stemmer til stede.
Som møteleder ble valgt: Jan Olve Hegseth
Som referent ble valgt: Jan Olve Hegseth
Til å signere protokollen ble valgt: Adrian Storm

Innkallingen og dagsorden ble godkjent. Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Godkjenning av styrets honorar

Årsmøtet vedtar at styrehonorar for perioden 2023-2024 på kr ~~50 000,-~~ 20000,- utbetales.

3. Valg

Verv	Navn	Periode	Valgt ble
Styreleder for 2 år	Camilla Winum	1 år igjen	
Styremedlem for 2 år	Anita Mandal	På valg	Adrian Storm
Styremedlem for 2 år	Morten Hergren	1 år igjen	
Styremedlem for 2 år		På valg	Henrik Helland
Styremedlem for 2 år		På valg	Anna Christina Nørstrud
Varamedlem for 1 år	Odd Helge Stavø	På valg	Ørjan Bjerkadal
Varamedlem for 1 år		På valg	

Møteleders underskrift

Eiers underskrift

Sameiet Saksvik Øvre

Driftsbudsjett for første driftsår

Alle tall er inkl. mva.

Driftsinntekter	
Utfakturerte driftskostnader	721 500
Utfakturert drift p-kjeller	45 000
Kabel-TV/Internett	300 000
Sum driftsinntekter	1 066 500
Driftskostnader etter brøk	
Forsikring (ekskl. innboforsikring)	88 000
Forretningsførsel	67 500
Revisjon	15 000
Diverse vaktmestertjenester	80 000
Heis (vedlikehold/periodisk kontroll)	20 000
Felles strøm lyspunkt mm	55 000
Vedlikehold	90 000
Avsetning til framtidig vedlikehold	140 000
Renhold og matteavtale	120 000
Diverse utomhusutstyr	40 000
Kontorkostnader (bankgebyrer og porto)	3 000
Andre kostnader (arr. styre- og årsmøter)	3 000
Sum driftskostnader	721 500
Driftskostnader P-kjeller	
Div vaktmester	25 000
Service elanlegg, nødlys, brannalarm, port	20 000
Sum driftskostnader	45 000
Driftskostnader likt fordelt	
Kabel-TV/internett	300 000
Sum kostnader	1 066 500
Driftsresultat	-

Sameiet Saksvik Øvre

Driftsbudsjett for første driftsår

Månedlige felleskostnader

Leilighetsnr	Snr	Seksjonert brøk	P-Plass	Drifts-kostnader	Drift p-kjeller	Kabel-TV / Internett	Sum felleskostnader
A11	1	52	1	958	80	532	1 569
A12	2	38	1	700	80	532	1 311
A13	3	38	1	700	80	532	1 311
A14	4	38	1	700	80	532	1 311
A15	5	38	1	700	80	532	1 311
A16	6	38	1	700	80	532	1 311
A17	7	39	1	718	80	532	1 330
A18	8	39	1	718	80	532	1 330
A19	9	38	1	700	80	532	1 311
A21	10	91	1	1 676	80	532	2 287
A22	11	58	1	1 068	80	532	1 680
A23	12	58	1	1 068	80	532	1 680
A24	13	58	1	1 068	80	532	1 680
A25	14	58	1	1 068	80	532	1 680
A26	15	58	1	1 068	80	532	1 680
A27	16	58	1	1 068	80	532	1 680
A28	17	58	1	1 068	80	532	1 680
B11	18	46	1	847	80	532	1 459
B12	19	46	1	847	80	532	1 459
B13	20	46	1	847	80	532	1 459
B14	21	46	1	847	80	532	1 459
B15	22	46	1	847	80	532	1 459
B16	23	77	1	1 418	80	532	2 030
B17	24	76	1	1 400	80	532	2 011
B18	25	56	1	1 031	80	532	1 643
B19	26	90	1	1 657	80	532	2 269
B21	27	46	1	847	80	532	1 459
B22	28	46	1	847	80	532	1 459
B23	29	46	1	847	80	532	1 459
B24	30	46	1	847	80	532	1 459
B25	31	85	1	1 565	80	532	2 177
B26	32	100	1	1 842	80	532	2 453
B27	33	75	1	1 381	80	532	1 993
B28	34	90	1	1 657	80	532	2 269
B31	35	115	1	2 118	80	532	2 729
B32	36	115	1	2 118	80	532	2 729
B33	37	83	1	1 528	80	532	2 140
B34	38	139	1	2 560	80	532	3 171
B35	39	74	1	1 363	80	532	1 974
B36	40	89	1	1 639	80	532	2 251
C11	41	114	1	2 099	80	532	2 711
C12	42	103	1	1 897	80	532	2 508
C13	43	103	1	1 897	80	532	2 508
C14	44	103	1	1 897	80	532	2 508
C15	45	103	1	1 897	80	532	2 508
C16	46	103	1	1 897	80	532	2 508
C17	47	103	1	1 897	80	532	2 508
SUM		3265	47	60 125	3 750	25 000	88 875

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.

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 50240272 / Morten Løvseth, tlf. 901 31 606
Saxe Viks veg 1, 7562 Saksvik.
Gnr. 1, Bnr. 656, Snr. 41, 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 9 900,- 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

Notater

Notater

Oppdragsnr: 50240272
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.02.2025

Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

901 31 606
morten.lovseth@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no