

Velkommen til

Blåveisvegen 3 B, 7550 Hommelvik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Blåveisvegen 3 B
7550 Hommelvik

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 450 000,-
Omkostninger	kr	87 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 537 340,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 537 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1972
Etasje	1
BRA/BRA-i	159 / 146 m²
Soverom	2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Morten Kjelsberg
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Blåveisvegen 3 B, 7550 Hommelvik

Registerbetegnelse
Gnr. 55, Bnr. 246 og Gnr. 55, Bnr. 343, Malvik kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 450 000,-
Omkostninger	kr	87 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 537 340,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 537 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 552 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 86 250,-

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

Sum omkostninger kr 87 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 8 445,- pr. år 2024
Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann: kr. 4.944,-
- Avløp: kr. 3.284,-
- Branntilsyn: kr. 217,-

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Eiendomsskatt: kr 6 057,-

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 4 328,- pr. 2024

Areal
BRA - i: 146 m²
BRA - e: 13 m²
BRA totalt: 159 m²
TBA: 19 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
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasjer samt oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 682 m² på eiet tomt.
Eiendom bestående enebolig, snekkerverksted, garasjer, gårdsplass og hage.

Byggeår
1972 var året eneboligen ble tatt i bruk. Eiendommen var et verksted fra tidligere, trolig ca. 1960.

Innhold
Enebolig over 3 etasjer bestående av:
Kjeller: Bod og lagringsplass.
Hovedetasje: Entrè, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom og toalettrom.
Loftsetasje: Gang og soverom.
Verksted: Snekkerverksted, lager og tørkerom i loftetasje.
Garasje: Biloppstillingsplass.
Utgang fra stue til veranda.

Standard
Kjeller:
Bod/lager: Gulv av ubehandlet betong. Vegger av pusset mur og sponplate. Himling av tak-ess og stubbloftsplater. Deler av rom er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Hovedetasje:
Entre: Gulv belagt med laminat. Vegger av trepanel. Tak-ess i himling. Garderobe.
Gang: Gulv belagt med teppe og belegg. Vegger av malt strie og panel av finér. Tak-ess i himling. Garderobeskap.
Kjøkken: Gulv belagt med laminat. Vegger av malte plater og strie. Tak-ess i himling.
Folierte skrog med profilerte fonter. Laminert benkeplate. Benkeplate av rustfritt stål og utslagsvask med ett-greps armatur. Flis på vegg over kjøkkenbenk. Integrert ventilator.
Stue: Parkett på gulv. Vegger av malte og profilerte plater av finér samt malt tapet. Tak-ess i himling. Pipe og lukket ildsted på stue. Vegghengt varmepumpe i spisestue.
Bad/vaskerom: Flislagt gulv med varme. Vegger av våtromsplater og tapet på baderom. Flislagte vegger på vaskerom og tak-ess i himling. Vegghengt servantskap med overliggende servant og ett-greps armatur. Badekar med vegghengt blandebatteri. Dusjkabinett med integrert blandebatteri og dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel på vegg i vaskerom. Rommet er naturlig ventilert. Skyvedørsgarderobe.
Soverom: Gulv belagt med teppe. Vegger av malt strie. Tak-ess i himling. Garderobe.
Toalettrom: Belegg på gulv. Vegger av våtromstapet. Tak-ess i himling. Vegghengt servantskap med overliggende servant og ett-greps armatur. Gulvmontert toalett. Ingen ventilasjon.
Vinterhage: Gulv belagt med belegg. Vegger med store vindusflater og trepanel. Himling av trepanel. Utgang til nord-vest vendt veranda på ca. 19 m2.

Loftetasje:
Gang: Gulv belagt med belegg. Vegger og himling av trepanel.
Soverom: Gulv belagt med teppe. Vegger av malte slette flater og tapet. Himling av trepanel.

Verksted:
Hovedetasje: Heltre gulv. Ellers innredet som snekkerverksted med diverse utstyr for behandling og tørking av trevirke samt eget

elektrisk anlegg. Det er etablert pipe og lukket ildsted for oppvarming.
Loftetasje: Deler av himling er kledd med plater, ellers er rom uinnredet.

Garasje:
Garasjen er ikke innredet.

Beliggenhet
Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet i Solbakken, kun et par steinkast unna Hommelvik sentrum med alle nødvendige fasiliteter. Her ligger du solrikt og fint til i et etablert lite boligefelt i en barnevennlig blindvei. Eiendommen består av enebolig på ca. 134 m², verksted over to etasjer med mye lagringsplass og muligheter, i tillegg til 3 garasjer ytterst på tomten.

Adkomst
Følg Malvikvegen gjennom Hommelvik mot Stjørdal. Kjør så opp Solbakken. Når du er rundet svingen og befinner deg øverst i Solbakken, tar du andre avkjørsel til høyre.

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

Byggemåte
Enebolig som del av verkstedbygning, beliggende i Solbakken i Malvik kommune. Tomt opparbeidet med grus, diverse beplantninger, plenareal, og biloppstillingsplass. Frittstående garasje.

Boligbygg oppført i 1972. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med krypkjeller. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med eternittplater. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass. Vinduer i forskjellig utførelse, fra forskjellige årstall. Balkongdør med karmer av tre, og ett-lags glass samt balkongskyvedør med karmer av tre og to-lags glass. Varmepumpe samt peisovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Malvik kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1960, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger byggegodkjente tegninger på eiendommen fra 1972 om omgjøring fra snekkerverksted til bolig. Det foreligger og byggegodkjente tegninger fra 1976 om tilbygg samt bygegodkjenning om takoppløft fra 1982. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Malvik kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger og dagens utnyttelse av eiendommen. Soverom har i dag blitt til en del av stue, samt bad og vaskerom. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. kfr oppdragsansvarlig.

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved

henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei, som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 210 128,- for 2022
Sekundærverdi kr 4 598 485,-.

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
Inger J Nutudal Husum

Heftelser og servitutter
Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 698
Dato: 11.02.1981
Best. om adkomstrett
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
Selger opplyser om følgende i egenerklæringsskjemaet:

UTFØRT ARBEID:
- Bolig var opprinnelig et snekkeri-verksted. Bolig er utvidet i dette verstedet ved flere omganger, i tillegg til 3 påbygg. Påbygg er utført av

min. 3 forskjellige tømrer-firma. Ca 1980 til 1995. En del innvendige endringer er utført av huseier. Arbeid utført av Ukjent firma og ufaglært
håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 1980.

FEIL OG MANGLER:
- Strøm i snekkerverksted er koblet ut grunnet eldre ledninger og lysarmatur. Utkobling etter kontroll av elektrisk anlegg. Verkstedet har eget sikringsskap, adskilt fra bolig.

- En del av kjeller stikker ut under terasse. Ca 1 m2. Her er det et tak som lekker.

- Samme som beskrevet over. Ca 1 m2 av tak, isolasjon og inndre takplater har vannskade. Gulv på kjøkken har vært vannskadet av lekasje fra kjøleskap. Gulv bør mest sannsynelig byttes.
Usikkert om det gjelder bare "parkett" eller om det går dypere.

- Det er ikke setninger i huset nå. Opprinnelig var ikke grunnmur satt på fast berg. Deler av hus er gjekket opp, og støpt ned på berg. Dette
grunnet tidligere setning i huset. Utført ca 1985. Usikker på om hele huset står på fast berg.

OFFENTLIGE OG PRIVATE FORHOLD:
- Ingen opplysninger.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:
- Ingen opplysninger.

Interessenter bes lese egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt i salgsoppgaven nøye.

Boligen har fått følgende anmerkning fra Trøndelag brann og redningstjeneste:
Taktrinn/takstige skal være sikret i takkonstruksjonen i både topp og bunn. Bøylestige som henger over møne og er festet med kjetting er ikke lenger en godkjent løsning.

Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % 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).
Kopi tinglyste erklæringer kr 265,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 16 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 590,- (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 31-10-2024 av Nikolai Halse i Halse Takst AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3). TG3:
Utvendig - Taktekking
Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er avvik:
Tekkingen er fra byggeår med god lufting uten etablert undertak. Tekking er perforert i møne og gjennomføringen er ikke tett og det registreres aktiv lekkasje på befaringsdagen. Det bemerkes også lekkasje på tekking mellom yttervegg og vinterhage.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Påviste råteskader ses i sammenheng med utett gjennomføring i tekking og fukt i underliggende konstruksjon. Det bemerkes også tegn til vanninntrenging rundt gjennomføring for pipe. Det er synlig spor av muselort og kaldloft er preget av mye innbo samt tilrotet isolasjon flere steder, skjulte skader og avvik kan ikke utelukkes.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Rekkverk tilknyttet balkong ved innglasset balkong er kun delvis ferdigstilt og medfører fallfare. Konstruksjonen er ellers preget av høy slitasje og
stedvis råte.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig - Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Himlingsplater med dampsperre og isolasjon er flere steder løse. Isolasjon og dampsperre mangler flere plasser.

Våtrom - Hovedetasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikrinsskap med automatsikringer er plassert på toalettrom.

Tomteforhold - Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget faller inn mot bygningen og det er
maksimale forhold for vann inn mot muren. Det er tydelig vanninntrenging fra utvending terreng ved inspeksjon av krypkjeller. Forholdet oppstår på grunn av fall mot grunnmur fra overliggende vei og terreng.

TG2:
Utvendig - Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Utvendig - Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Innvendig - Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Parkettgulv på stue er preget av høy slitasje og er ved balkongdør fuktskadet og delaminert. Himling i
hovedetasje er preget av fukt og svelleskader samt malingsavflassing. Veggflater i loftetasje er sprukket og preget av høy slitasje.

Innvendig - Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig - Pipe og ildsted
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipens type og tilstand er ikke kjent utover hva som er synlig i boligen. Det foreligger feierapport som benevner manglende tilsyn på pipe og ildsted.

Innvendig - Krypkjeller
Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Krypkjelleren har risiko for ytterligere
skadepotensiale. Ved visuell inspeksjon registreres det provisorisk understøtter og søyler uten kontakt med bjelkelag, samt søyler av betong med rustspreng og synlig armeringsjern. I deler av krypkjeller er det synlig tilsig av vann fra utvendig terreng og det er ikke etablert fuktsperre mot grunn. Det er fuktig miljø og store

mengder insekter i krypkjeller, samt lagret innbo, bygningsmateriell og organisk materiale.

Innvendig - Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom - Hovedetasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Tapetskjøter er ikke tette Tapetskjøter er ikke tette og er stedvis svelleskadet. Våtromsplate er sprukket og stedvis perforert etter tidligere innredning i våtsone.

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

Våtrom - Hovedetasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning.

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

Kjøkken - Hovedetasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Spesialrom - Hovedetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner - Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Det er avvik:
Lufting av avløpsanlegg er etablert via åpent rør i krypkjeller. Det bemerkes samtidig avløpsrør uten innfestning som har løsnet fra rørkobling.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ventilasjon i form av veggventil eller luftelyrer i vinduer er mangelfult på samtlige rom.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold - Drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Utvendig - Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller
sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av
enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i
trevirket. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig - Dører
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

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

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

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

forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at

avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Plantegning(er)
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert: 02.10.2024
- Tilstandsrapport
Datert: 10.10.2024
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggegodkjente tegninger
- Situasjonskart

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

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

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

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

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


















Thermometer
NOBO


Thermometer
NOBO




bliw






Vincent van Gogh
SUNFLOWERS








EE 2040


1965




NUTUDAL
SNEKKERVERI
DØRER – VINDUER – INNREDN.



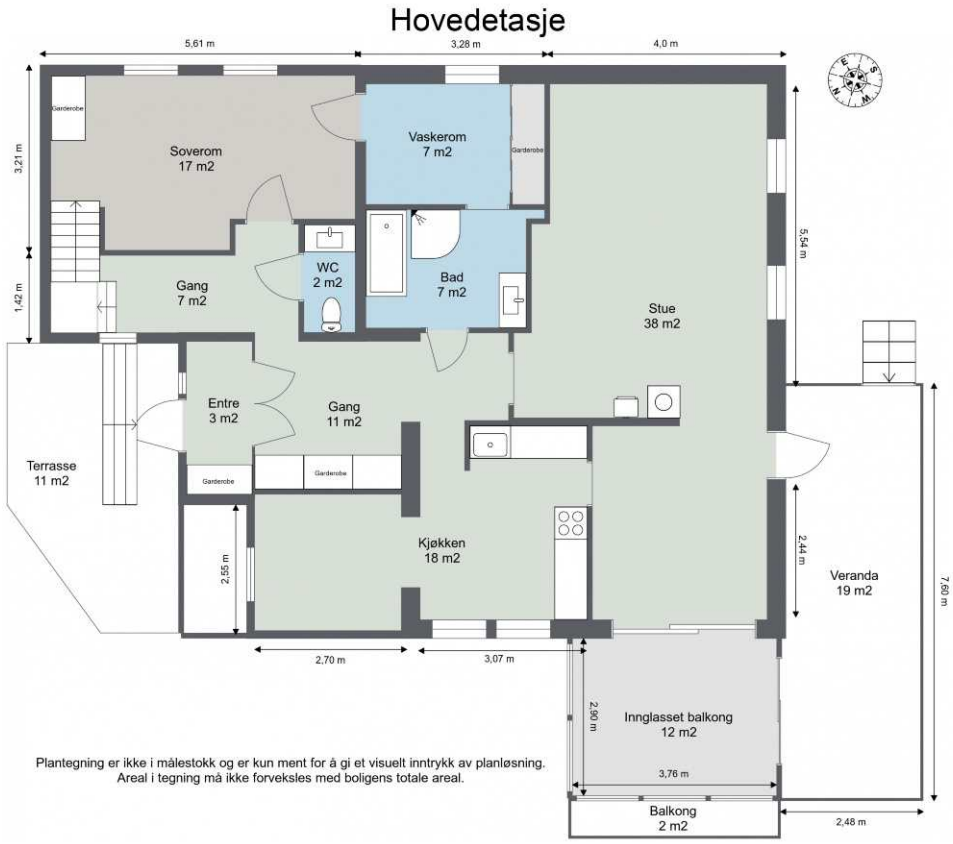



3 B



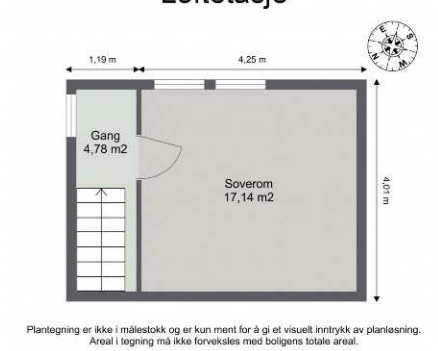
Plantegning

Blåveisvegen 3 B



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.

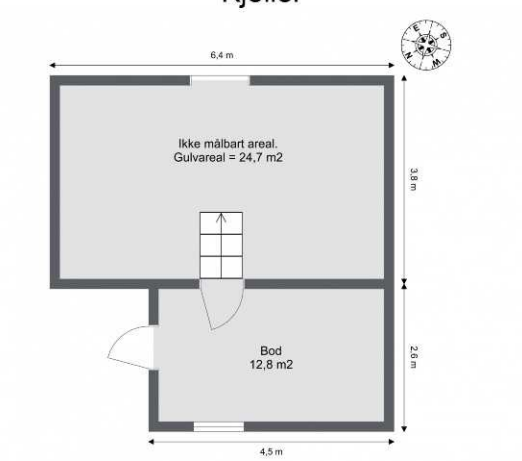
Loftetasje



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

Blåveisvegen 3 B

Kjeller



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

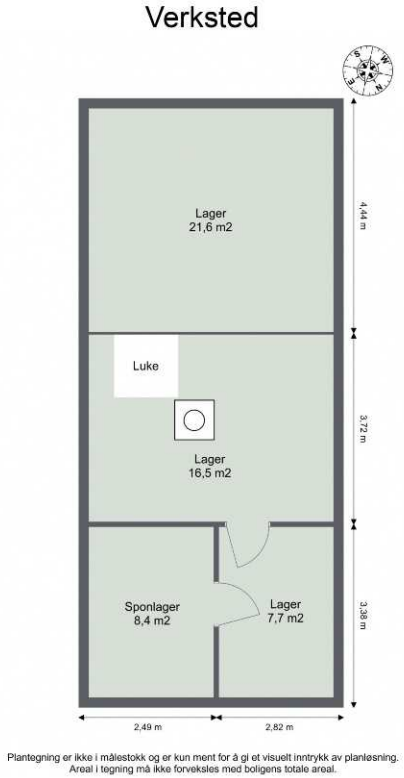
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Blåveisvegen 3 B



HalseTakst

Blåveisvegen 3 B



HalseTakst

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

BLÅVEISVEGEN 3B

Nabolaget Muruvik/Sveiåsen - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hommelvikhøgda	Linje 70, 116, 430	4 min / 0.3 km
Hommelvik stasjon	Linje R60, R70, R71	4 min / 2.4 km
Trondheim Værnes		8 min
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	24 min / 26.2 km

SKOLER

Hommelvik skole (1-7 kl.)	352 elever, 21 klasser	25 min / 1.9 km
Hommelvik ungdomsskole (8-10 kl.)	325 elever, 23 klasser	5 min / 2.7 km
Ole Vig videregående skole	82 klasser	14 min / 10.2 km
Malvik videregående skole	400 elever	15 min / 15 km

> «Alle kjenner alle, og barna kan være ute å leke uten at du trenger å være redd»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

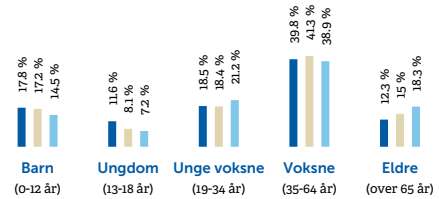
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Muruvik/Sveiåsen	534	214
Malvik kommune	14 425	5 857
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Korntrøberget barnehage (1-5 år)	45 barn	21 min / 1.5 km
Sandfjæra barnehage (1-5 år)	100 barn	21 min / 1.6 km
Espira Muruvik barnehage (0-5 år)	55 barn	5 min / 2.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hommelvik	PostNord	16 min / 1.3 km
Kiwi Hommelvik	PostNord	19 min / 1.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 96/100

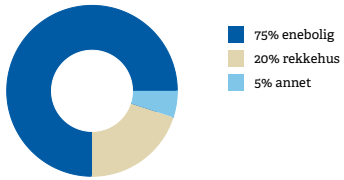
GATEPARKERING

Lett 93/100

SPORT

Øya idrettsanlegg	Fotball, friidrett	3 min / 2.1 km
Hommelvik u.skole - gymsal	Aktivitetshall	4 min / 2.5 km
Fitnesspoint Hommelvik		3 min
Hell Treningstudio		8 min

BOLIGMASSE

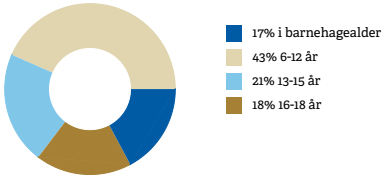


> «Perle i Malvik»
>
> Sitat fra en lokalkjent

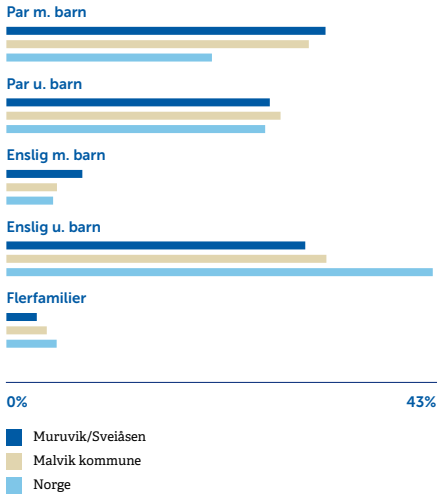
VARER/TJENESTER

Hellsenteret	8 min
Ditt apotek Hell	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



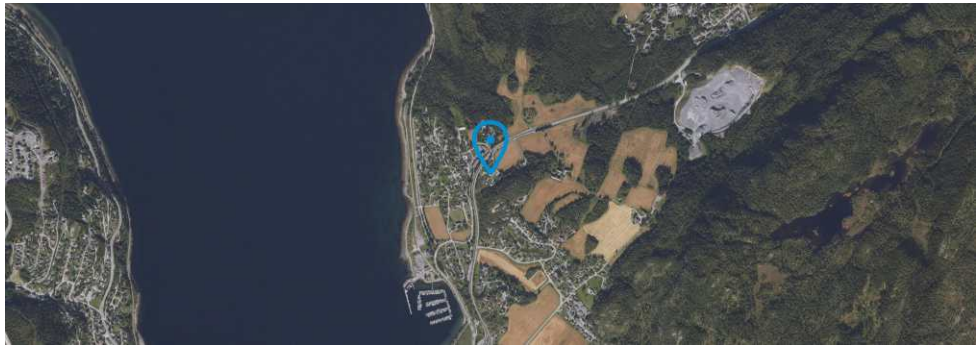
FAMILIESAMMENSETNING

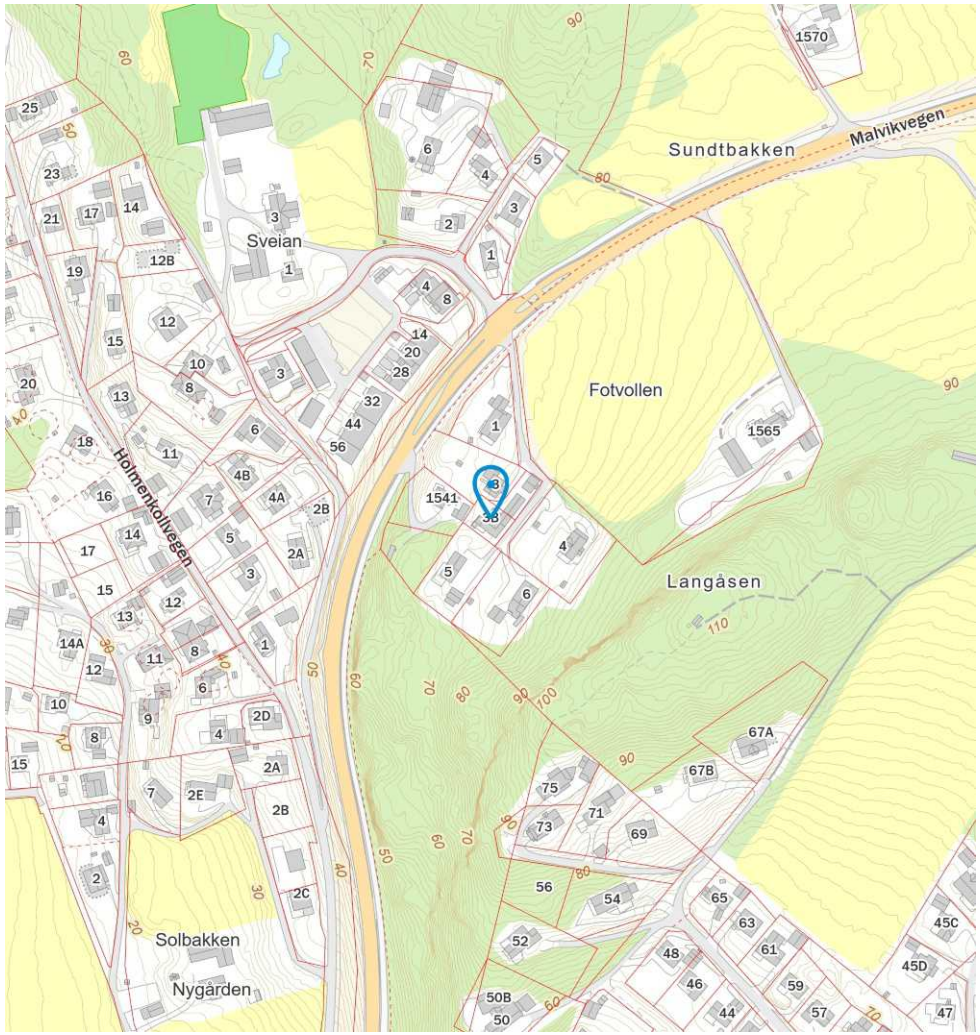


SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

bankID SIGNERT 02.10.2024
Nutudal, Per Jonny

Selgers egenerklæring

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

Blåveisvegen 3 B,
7550 HOMMELVIK

- Utfylt av: Per Jonny Nutudal
- Utfylt dato: 02.10.2024 kl. 20:01
- Eiendommen selges med fullmakt

Fremtind

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?

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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?

Ja: Bolig var opprinnelig et snekkeri-verksted. Bolig er utvidet i dette verstedet ved flere omganger, i tillegg til 3 påbygg. Påbygg er utført av min. 3 forskjellige tømrer-firma. Ca 1980 til 1995. En del innvendige endringer er utført av huseier.

Arbeid utført av Ukjent firma og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 1980.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja: Strøm i snekkerverksted er koblet ut grunnet eldre ledninger og lysarmatur. Utkobling etter kontroll av elektrisk anlegg. Verkstedet har eget sikringsskap, adskilt fra bolig.

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?

Ja: En del av kjeller stikker ut under terasse. Ca 1 m2. Her er det et tak som lekker.

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

Ja: Samme som beskrevet over. Ca 1 m2 av tak, isolasjon og inndre takplater har vannskade. Gulv på kjøkken har vært vannskadet av lekasje fra kjøleskap. Gulv bør mest sannsynelig byttes. Usikkert om det gjelder bare "parkett" eller om det går dypere.

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

Ja: Det er ikke setninger i huset nå. Opprinnelig var ikke grunnmur satt på fast berg. Deler av hus er gjekket opp, og støpt ned på berg. Dette grunnet tidligere setning i huset. Utført ca 1985. Usikker på om hele huset står på fast berg.

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?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

Tilstandsrapport

Enebolig
Blåveisvegen 3 B , 7550 HOMMELVIK
MALVIK kommune
gnr. 55, bnr. 246

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 10.10.2024 **Rapportdato:** 31.10.2024 **Oppdragsnr.:** 22258-1007 **Referansenummer:** DQ1621

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

HalseTakst AS

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

Halse Takst

Sertifisert takstmann med over 15 års erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Nikolai Halse
Ekstern Takstingeniør
post@halsetakst.no
978 95 569

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.

Blåveisvegen 3 B , 7550 HOMMELVIK
Gnr 55 - Bnr 246
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1972

Gå til side

UTVENDIG

Tekking av eternittplater.
Renner og nedløp av aluminium.
Yttervegger av mur og trekonstruksjon utvendig kledd med stående trekledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Vinduer med karmer av tre og 1, 2 og 3-lags glass.
Vinduer fra varierende årstall. Datostempling i karm viser 1976, 1985, 1988 og 2014.
Entredør med karmer av tre og glassfelt.
Balkongdør med karmer av tre koblede glass.
Balkongskyvedør med karmer av tre og 2-lags glass.
Veranda og balkong i trekonstruksjoner etablert på søyler av tre, deler av konstruksjonen er tekket over innvendig rom.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Boligen har mursteinspipe.
Kjellergulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via luke i gulv i gang samt luke i vegg i kjeller.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendige dører med karmer av tre. Innvendige lett-dører og dørblad med glassfelt. Dør ved entre med karmer av aluminium og glassfelt.

Gå til side

VÅTROM

Veggene har fliser, baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Vegghengt ventilator.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

SPESIALROM

Gulvflater av belegg. Vegger av tapet. Takplater i himling.
Vegghengt servantskap med ett-greps armatur.
Gulvmontert toalett. Vannrør av plastbelagt kobber. Synlige avløpsrør av plast.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.
Varmtvannsbereer på ca. 120 liter fra ukjent årstall plassert i krypkjeller.
Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikrinsskap med automatsikringer er plassert på toalettrom.
Boligen innehar godkjent brannslukningsapparat.
Det er montert godkjent brannvarsler i alle etasjer.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1972.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong og er fundamentert på ukjent grunn. Det registreres stedvis mindre sprekkdannelser i mur, men ikke ut over hva som kan forventes ut ifra alder.
Utvendige vann- og avløpsledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger som i følge eier er fra 1988.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for innredning av deler av verksted, eller tegning som viser omfang av takløft.

Verksted

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

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 1972 og samsvarer med dagens utforming av boligen, med unntak av areal som er omgjort til bolig.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

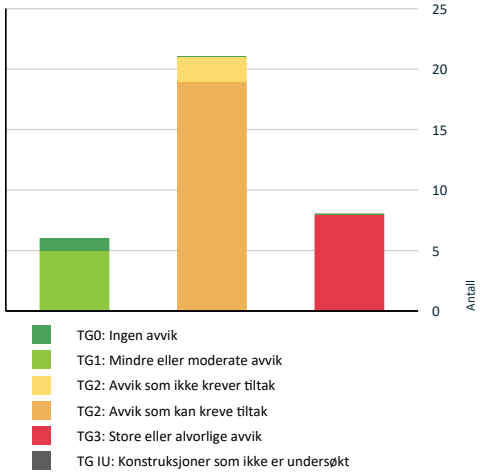
Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Bygning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Blåveisvegen 3 B , 7550 HOMMELVIK
Gnr 55 - Bnr 246
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

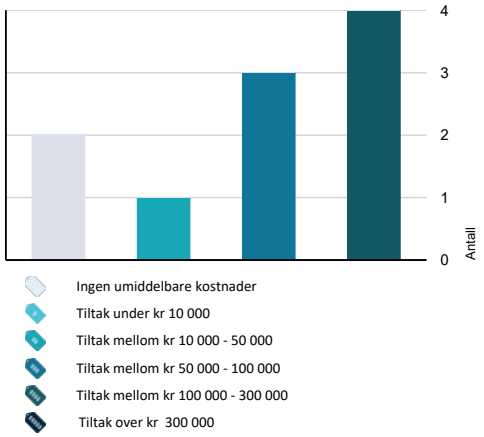
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Tekkingen er fra byggeår med god lufting uten etablert undertak. Tekking er perforert i møne og gjennomføringen er ikke tett og det registreres aktiv lekkasje på befaringsdagen.
Det bemerkes også lekkasje på tekking mellom yttervegg og vinterhage.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Påviste råteskader ses i sammenheng med utett gjennomføring i tekking og fukt i underliggende konstruksjon. Det bemerkes også tegn til vanninntrenging rundt gjennomføring for pipe. Det er synlig spor av muselort og kaldloft er preget av mye innbo samt tilrotet isolasjon flere steder, skjulte skader og avvik kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Rekkverk tilknyttet balkong ved innglasset balkong er kun delvis ferdigstilt og medfører fallfare.
Konstruksjonen er ellers preget av høy slitasje og stedvis råte.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Himlingsplater med dampsperre og isolasjon er flere steder løse. Isolasjon og dampsperre mangler flere plasser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikrinsskap med automatsikringer er plassert på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er tydelig vanninntrenging fra utvending terreng ved inspeksjon av krypkjeller. Forholdet oppstår på grunn av fall mot grunnmur fra overliggende vei og terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkettgulv på stue er preget av høy slitasje og er ved balkongdør fuktskadet og delaminert. Himling i hovedetasje er preget av fukt og svelleskader samt malingsavflassing. Veggflater i loftetasje er sprukket og preget av høy slitasje.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipens type og tilstand er ikke kjent utover hva som er synlig i boligen. Det foreligger feierapport som benevner manglende tilsyn på pipe og ildsted.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Ved visuell inspeksjon registreres det provisorisk understøtter og søyler uten kontakt med bjelkelag, samt søyler av betong med rustspreng og synlig armeringsjern. I deler av krypkjeller er det synlig tilsig av vann fra utvendig terreng og det er ikke etablert fuktsperre mot grunn. Det er fuktig miljø og store mengder insekter i krypkjeller, samt lagret innbo, bygningsmateriell og organisk materiale.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Blåveisvegen 3 B , 7550 HOMMELVIK
Gnr 55 - Bnr 246
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
Tapetskjøter er ikke tette

Tapetskjøter er ikke tette og er stedvis svelleskadet. Våtromsplate er sprukket og stedvis perforert etter tidligere innredning i våtsone.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

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

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

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Det er påvist skader på innredning.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

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

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Det er avvik:

Lufting av avløpsanlegg er etablert via åpent rør i krypkjeller. Det bemerkes samtidig avløpsrør uten innfestning som har løsnet fra rørkobling.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjon i form av veggventil eller luftelyrer i vinduer er mangelfult på samtlige rom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Blåveisvegen 3 B , 7550 HOMMELVIK
Gnr 55 - Bnr 246
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i byggetillatelse.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1972	Ombygging	Omgjøring og innredning av snekkerverksted til leilighet.
1976	Tilbygg	Utvidelse av kjøkken og entre.
1982	Ombygging	Heving av tak med etablering loftetasje og soverom.
1992	Tilbygg	Etablering av kjeller og vinterhage.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekking av eternittplater.

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

Tekkingen er fra byggeår med god lufting uten etablert undertak.
Tekking er perforert i møne og gjennomføringen er ikke tett og det registreres aktiv lekkasje på befaringsdagen.
Det bemerkes også lekkasje på tekking mellom yttervegg og vinterhage.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utbedring av lekkasjepunkt må påregnes. På bakgrunn av tekkingens alder og manglende undertak er det også anbefalt å skifte tekking over bolig, tilbygg og vinterhage samt etablering av undertak hvor dette mangler. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Kostnadsestimat gjelder tekking over boligdel og tar ikke høyde for skjulte feil og mangler eller oppgraderinger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av aluminium.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Stigetrinn for feier må monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av mur og trekonstruksjon utvendig kledd med stående trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det må påregnes vedlikeholdsarbeid samt utskifting av fuktskadet og råtepreget kledning.

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Påviste råteskader ses i sammenheng med utett gjennomføring i tekking og fukt i underliggende konstruksjon. Det bemerkes også tegn til vanninntrenging rundt gjennomføring for pipe. Det er synlig spor av muselort og kaldloft er preget av mye innbo samt tilrotet isolasjon flere steder, skjulte skader og avvik kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det anbefales at loftet ryddes og ny inspeksjon utføres. Kostnadsestimat gjelder for utbedring av oppfuktet og råtepreget trevirke og tar ikke høyde for skjulte feil og mangler eller oppgraderinger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Vinduer med karmer av tre og 1, 2 og 3-lags glass. Vinduer fra varierende årstall. Datostempling i karm viser 1976, 1985, 1988 og 2014.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Dører

Entredør med karmer av tre og glassfelt. Balkongdør med karmer av tre koblede glass. Balkongskyvedør med karmer av tre og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men balkongdør og balkongskyvedør må påregnes byttet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Veranda og balkong i trekonstruksjoner etablert på søyler av tre, deler av konstruksjonen er tekket over innvendig rom.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Rekkverk tilknyttet balkong ved innglasset balkong er kun delvis ferdigstilt og medfører fallfare. Konstruksjonen er ellers preget av høy slitasje og stedvis råte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverk må utbedres for å tilfredsstille krav på byggemeldingspunktet. Konstruksjoner som er preget av høy slitasje og råte må skiftet og ny tekking over innvendig rom må påregnes. Kostnadsestimat tar høyde for utbedring av synlig råteskadede terrassebord, sikring av eksisterende rekkverk og tetting av veranda over innvendig rom. Det er ikke tatt høyde for skjuolte feil eller skader og det må tas høyde for at kostnader kan overstige oppgitt estimat.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

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

Parkettgulv på stue er preget av høy slitasje og er ved balkongdør fuktskadet og delaminert. Himling i hovedetasje er preget av fukt og svelleskader samt malingsavflassing. Veggflater i loftetasje er sprukket og preget av høy slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Svelleskader i himling på stue knyttes til punkt under "Taktekking". Utskifting og/eller utbedring av overflater er anbefalt.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført måling med egnet instrument. Kryssmåling er utført på tilfeldig sted i stue/spisestue og loftetasje. Totalt avvik er målt til 5 mm og 40 mm i stue/spisestue og 12 mm og 19 mm i loftetasje.

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

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Årsak til skjevhet er vurdert til å være underdimmensjonert konstruksjon og knyttes ikke nødvendigvis til konstruksjonssvikt. Måling i hovedetasje er utført i overgang mellom stue og spisesute og knyttes til sig i fundamentering under tilbygg/vinterhage. Eier opplyser om oppretting av etasjeskiller i øvrig deler av boligen og at forhold rundt sig i fundamentering ikke er pågående.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ingen krav til radonmåling i egen bolig, med unntak av utleie i egen bolig hvor radonmåling er påkrevd. Det anbefales likevel på generelt grunnlag at det gjennomføres en radonmåling for å kartlegge eventuelle forhold med måleverdier over anbefalte grenseverdier.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipens type og tilstand er ikke kjent utover hva som er synlig i boligen. Det foreligger feierapport som benevner manglende tilsyn på pipe og ildsted.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det gjøres oppmerksom på at taksmann ikke har inngående kunnskap i krav og lovverk tilknyttet piper og ildsted. Andre avvik og mangler utover det som er nevnt kan ikke utelukkes, det anbefales derfor tilsyn av lokalt feiervesen.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Årstall: 1982 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Himlingsplater med dampsperre og isolasjon er flere steder løse. Isolasjon og dampsperre mangler flere plasser.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kjeller må ryddes og alt organisk materiale fjernes. Råteskadet konstruksjon må fjernes og erstattes med impregnert trevirke eller lignende for å forhindre ny råte. Himlingsplater, dampsperre og isolasjon er mot varm sone og må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via luke i gulv i gang samt luke i vegg i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Ved visuell inspeksjon registreres det provisorisk understøtter og søyler uten kontakt med bjelkelag, samt søyler av betong med rustspreng og synlig armeringsjern. I deler av krypkjeller er det synlig tilsig av vann fra utvendig terreng og det er ikke etablert fuktsperre mot grunn. Det er fuktig miljø og store mengder insekter i krypkjeller, samt lagret innbo, bygningsmateriell og organisk materiale.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.
• Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.
• Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Krypkjeller må ryddes for innbo, bygningsmateriell og organisk materiale. Det må påregnes utbedring av understøtte samt etablering av fuktsperre mot grunn. Ytterligere undersøkelser er anbefalt og skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Blåveisvegen 3 B , 7550 HOMMELVIK
Gnr 55 - Bnr 246
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med karmer av tre. Innvendige lett-dører og dørblad med glass. Dør ved entre med karmer av aluminium og glassfelt.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

det foreligger ingen annen informasjon vedr. oppføring av bad annet enn at det ble oppført i sammenheng med omdisponering og innredning av verksted til bolig i 1988.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
• Tapetskjøter er ikke tette

Tapetskjøter er ikke tette og er stedvis svelleskadet. Våtromsplate er sprukket og stedvis perforert etter tidligere innredning i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall på gulvet er målt og er tilnærmet flatt.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Dersom baderom skal benyttes før utbedring, er det på bakgrunn av påviste forhold og fare for vannskade ikke tilrådelig å bruke badekar. Våtrommet bør ikke benyttes uten bruk av tett dusjkabinett og samtidig utbedring av punkt under "Ventilasjon".

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstanden påvirker ikke bruken av rommet.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7, og relativ fuktighet ble målt til 60% ved 19 grader.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Vegghengt ventilator.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksvifte fungerer som forventet etter enkel funksjonstest.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvflater av belegg. Vegger av tapet. Takplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Gulvmontert toalett. Vannrør av plastbelagt kobber. Synlige avløpsrør av plast.

Blåveisvegen 3 B , 7550 HOMMELVIK
Gnr 55 - Bnr 246
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

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

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Det er avvik:

Lufting av avløpsanlegg er etablert via åpent rør i krypkjeller. Det bemerkes samtidig avløpsrør uten innfestning som har løsnet fra rørkobling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lufting av avløpsrør bør etableres over yttertak og avvik på avløpsanlegg i krypkjeller må utbedres. På grunn av redusert adkomst i krypkjeller kan ytterligere skader og avvik på bakgrunn av påviste forhold ikke utelukkes.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjon i form av veggventil eller luftelyrer i vinduer er mangelfullt på samtlige rom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereer på ca. 120 liter fra ukjent årstall plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på toalettrom.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010 Innmat i sikringsskap ble skiftet i 2010 i følge dokumentasjon i skap.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I følge eier er alt elektrisk utført av godkjent elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er berøringsfare tilknyttet åpent koblingspanel på varmtvannsbereder. På grunn av påvist risiko settes TG 3.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet/ utbedringskostnader gjelder for en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
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 rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter. Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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.

Boligen innehar godkjent brannslukningsapparat. Det er montert godkjent brannvarsler i alle etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1972.

Blåveisvegen 3 B , 7550 HOMMELVIK
Gnr 55 - Bnr 246
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong og er fundamentert på ukjent grunn. Det registreres stedvis mindre sprekkdannelser i mur, men ikke ut over hva som kan forventes ut ifra alder.

TG 3 Terrengforhold

Svakt skrånet eiendom over ett nivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er tydelig vanninntrenging fra utvending terreng ved inspeksjon av krypkjeller. Forholdet oppstår på grunn av fall mot grunnmur fra overliggende vei og terreng.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Punktet må ses i sammenheng med "Drenering".

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger som i følge eier er fra 1988.

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

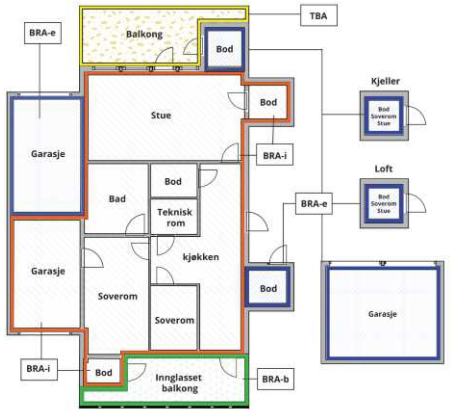
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Blåveisvegen 3 B , 7550 HOMMELVIK
Gnr 55 - Bnr 246
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftetasje	19			19	
Hovedetasje	115		12	127	19
Kjeller		13		13	
SUM	**134**	**13**	**12**		**19**
SUM BRA	**159**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Gang , Soverom		
Hovedetasje	Entré , Gang , Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom , Soverom , Toalettrom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Taket i kjelleren er skjevt og har varierende høyde gjennom kjelleren, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon for innredning av deler av verksted, eller tegning som viser omfang av takløft.

Brannceller

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

Kommentar: Det fremkommer i tilsendt kommunepakke rekkefølgekrav for innredning og omgjøring av verksted til bolig i form av branncelleinndeling. Forhold er ikke dokumentert og kan ikke visuelt bekreftes å være gjennomført iht. gjeldende regelverk på oppføringstidspunkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det bemerkes at vinduer i soverom i loftetasje ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv. Vinduet er for lite. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m hvor svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Verksted

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hovedetasje		55		55			55
Loft		26		26		31	57
SUM		**81**				**31**	**112**
SUM BRA	**81**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Verksted	
Loft		Lager og tørkerom	

Kommentar

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Taket i loftetasje er skjevt og har varierende høyde gjennom kjelleren, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 1972 og samsvarer med dagens utforming av boligen, med unntak av areal som er omgjort til bolig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ingen hindringer ved oppmålingen. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Garasje ligger utenfor boenheten og er oppmålt og inkludert i BRA-e. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Bygning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	134	25
Verksted	0	81
Garasje	0	37

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2024	Nikolai Halse	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5031 MALVIK	55	246		0	391.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Blåveisvegen 3 B

Hjemmelshaver
Husum Inger Johanne Nutudal

Kommentar
Eiendommen selges med tilhørende verksted og garasje tilhørende Gnr./Bnr. 55/343. Verksted og garasje er derfor inkludert i rapporten og gjennomgått en forenklet beskrivelse og vurdering.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendom beliggende på Solbakken i Malvik kommune.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiet tomt med gruslagt gårdsplass, opparbeidet med biloppstillingsplass, plenarealer, beplantning og veranda. Frittstående garasje.

Tinglyste/andre forhold
Eiendommen selges med tilhørende verksted og garasje tilhørende Gnr./Bnr. 55/343. Verksted og garasje er derfor inkludert i rapporten og gjennomgått en forenklet beskrivelse og vurdering.

Blåveisvegen 3 B , 7550 HOMMELVIK
Gnr 55 - Bnr 246
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Bygninger på eiendommen

Verksted



Anvendelse
Verksted/produksjonslokaler og lager.

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i byggetillatelse.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under.

Beskrivelse
Verksted oppført i trekonstruksjon over ringmur. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Yttertak i saltaksform utvendig tekket med eternittplater. Vinduer med karmer av tre og 1-lags glass med kittfals. Entredør med karmer av tre. Innvendige overflater i hovedsak av tre. Loft med tilgang via stige og består i hovedsak av lager og rom for lagring. Bygget er etablert i næringssammenheng, men det har i følge eier ikke vært drift i bygget. Boligseksjon og verksted er både fysisk teknisk adskilt. Verksted er på befaringsdagen utstyrt med pipe og ildsted, diverse utstyr for behandling og tørking av trevirke samt eget elektrisk anlegg.

Bygningen fremstår som fra etableringsår og er preget av høy alder og slitasje med stedvis råte i kledning og dørblad. Vindu har høy slitasje og enkelte knuste glass. Gulv i loftetasje er underdimensjonert og svikter kraftig ved belastning. Deler av loft er kledd mot yttertak hvor tilstand er ukjent.
Krypkjeller mangler adkomst og er ikke vurdert.

Verksted er i sin helhet satt til TG 2 med bakgrunn i høy slitasje. De fleste bygningsdeler er fra opprinnelig byggeår og det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer.

Garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass.

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under.

Beskrivelse
Frittstående trippelgarasje. Bygget er etablert med plate på mark. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Yttertak i saltakskonstruksjon utvendig tekket med asfaltpapp.
Vinduer med karmer av tre og glass med kittfals. En dobbelgarasje med 2 enkle porter i tre og en enkelgarasje med enkel port i tre.

Ytterkledning er preget av høy slitasje med stedvis råte. Yttertak viser synlig lekkasje flere steder og har utbedringsbehov. Det bemerkes fritt vann på gulv som stammer fra utvendig terreng.

Garasjen er i sin helhet satt til TG 3 med bakgrunn i aktive lekkasjer som raskt vil kunne forringe konstrukstruksjonen. Andre avvik som høy slitasje og stedvis råte er gitt TG 2. Kostnadsoverslag er anslått til 50 000 - 100 000,- for utskifting av tak og taktro. Kostnadsestimat tar ikke høyde for skjulte feil og mangler, eller oppgraderinger.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.10.2024	Selgers egenerklæring er gått igjennom med selger på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	02.10.2024		Innhentet		Nei
Plantegninger	02.11.1972	Planskisser av verksted, samt deler av innredet boligdel.	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	09.10.2024		Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Blåveisvegen 3 B , 7550 HOMMELVIK
Gnr 55 - Bnr 246
5031 MALVIK

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

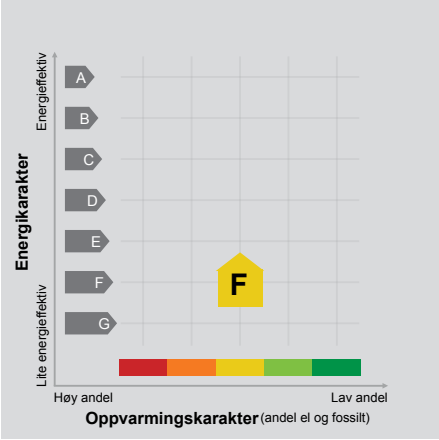
PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Blåveisvegen 3B
Postnummer	7550
Sted	HOMMELVIK
Kommunenavn	Malvik
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	246
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184692503
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-43017
Dato	24.10.2024



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)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innetemperaturen
- Fyr riktig med ved
- Følg med på energibruken i boligen

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:	Annet småhus
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	159
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

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: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

FDV Kommunalteknikk

MALVIK KOMMUNE

Registreringsskjema for vannmålere.

Fylles ut for hver nyinstallering/utskifting av vannmåler.

Abonnent

- [X] Privat
- [ ] Institusjon
- [ ] Kommunalt bygg
- [ ] Næring landbruk
- [ ] Næring industri
- [ ] Annen næring:

Installasjonsdata

- [ ] Ny abonnent
- [ ] Utskiftning p.g.a. skade
- [ ] Utskiftning p.g.a. alder
- [ ] Midlertidig utskiftning p.g.a. service
- [X] Annen årsak: Tidligere arealberegnet bolig

Målerens adresse:

Gate/Veg	Hus nr.	Postnr.	Poststed.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Blåveisvegen	3B	7550	Hommelvik	55	246	0	0

Hvor er den montert i bygget?: Kjeller

Hjemmelshavers adresse (faktura adresse):

Fornavn	Etternavn	Gate/Veg	Hus nr.	Postnr.	Poststed.
Inger J Nutudal	Husum	Blåveisvegen	3B	7550	Hommelvik

Type måler:	Målerdata:	Hovedmåler	Bimåler
[X] Enkelt måler	Fabrikat:	Elster	
[ ] Kombinasjonsmåler	Modell:	V200 (KVM-T)	
[K] Vertikal/Horisontal/Kombinert	Dimensjon (DN) mm:	20 (3/4")	
[R] Flerstråle/Ringstempel	Kapasitet (Q3) m3/t:	4	
[ ] Elektromagnetisk/Ultralyd	Målenummer:	14T183733	
[ ] Forberedt for fjernavlesning	Målestand i m3:	0	
[X] Godkjent i klasse C (R160)	Ant. siffer for m3	5	

Målenummer gammel Hovedmåler: _____ Målestand i m3: _____

Målenummer gammel Bimåler: _____ Målestand i m3: _____

Installasjonsdata:

Dekker måleren hele boligen (ja/nei) ? Ja Antall boenheter som dekkes: 1

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

Installatør:

Installering/Utskifting dato: 30.02.2017 Installatør: Stjørdal Rør AS

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

Sted:	den:	Signering:
Hommelvik	29.02.2017	TOMMY KRISTENSEN

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

U T S K R I F T

av Malvik bygningsråds forhandlingsprotokoll i möte den 20.ds., for såvidt angår sak nr. 83/1961.

Paul Nuttudahl. Byggemelding på oppförelse av tilbygg til snekkerverksted. Jfr. sak nr. 133/1960.
Forelå brev av 15.~~mai~~ mai hvori meddeles at det på tegningene angitte malerverksted kun skal nyttes til lager, samt grunning og impregnering. Av den grunn ønskes godkjent tretak.

Vedtak: Taket over tilbygg i mur godkjennes utført av tre på betingelse av at himling kles med brannhemmende plate klasse B-30.

Rett utskrift.

MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik den 22.6.1961

O.Resell

Sendes herr Paul Nuttudahl til underretning.

U T S K R I F T

av Malvik Brannstyres forhandlingsprotokoll i möte den 2.desember 1960, for såvidt angår sak nr. 30/1960.

Byggemelding fra Paul Nuttudahl på oppförelse av tilbygg til benk-og malerverksted til snekkerverksted i mur og betong i 1.etasje gr.fl. 77,25 m², på gr.nr.55, br.nr.68.
Saken er oversendt fra bygningsrådet til uttalelse.

Vedtak: Vegg mellom benkverksted og malerverksted må være utført som brannvegg. Dör må være brannd̈r B-60, gasstett og selvlukkende. Dekke over malerverksted må være jernbetong. Rommet må oppvarmes ved hjelp av damp, elektrisitet eller varmluft. Det må ventileres godt ved gulv og tak. Forövrig forutsettes at rommet innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 37.

Rett utskrift.

MALVIK BRANNSTYRE, Hommelvik den 5.12.1960.

O.Resell

U T S K R I F T

av Malvik Bygningsråds forhandlingsprotokoll i möte den 16.desember 1960, for såvidt angår sak nr. 133/1960.

Byggemelding fra Paul Nuttudahl på oppförelse av tilbygg til benk-og malerverksted til snekkerverksted i mur og betong i 1. etasje gr.fl. 77,25 m² på gr.nr. 55, br.nr.68. Jfr. sak nr. 118/1960. Saken har vært forelagt brannstyret til uttalelse 2.12.1960.

Vedtak: Planene godkjennes på betingelse av at brannstyrets merknader blir etterkommet. Jfr. vedlagte utskrift.

Rett utskrift.

MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik den 19.12.1960.

O.Resell

Sendes herr Paul Nuttudahl, Hommelvik til underretning.

U T S K R I F T

av Malvik bygningsråds forhandlingsprotokoll i möte den 18.ds., for såvidt angår sak nr. 118/1960.

Paul Nuttudahl. Byggemelding vedr. tilbygg av benk-og malerverksted til snekkerverksted i mur og betong i 1 etasje grefl. 77,25 m² på gr.nr.55,br.nr.68.
Saken har vært forelagt Statens Arbeidstilsyn som har avgitt uttalelse av 15.10.d.å.

Vedtak: Planene godkjennes for så vidt angår plasering av bygningen og tillater at arbeide med graving og oppförelse av grunnmur påbegynnes. I mellomtiden innhentes brannstyrets uttalelse. Jfr. b.lovens § 123.

Rett utskrift.

MALVIK BYGNINGSRÅD, H.vik den 20.10.1960.

O.Resell

Sendes herr Paul Nuttudahl, Hommelvik til underretning, vedlagt 1 sett byggemelding m/tilhörende tegninger.

30.10.1972.

Malvik bygningsråd
Bygningskontrollen

BYGGETILLATELSE

Sak nr.316/72.

Arbeidssted: Gnr.55 bnr.68.	Journalnr.: 1821/72.
Arbeidets art: Omgjøring.(Snekkerverksted).	Byggemeld. innlevert dato: 24.10.72
Bygningens art: Boligbygg.	Tegning nr.
Byggherre: Paul Nutudal, Hommelvik.	
Byggemelder: d.s.	
Ansvarshavende: d.s.	

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

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

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

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

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

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

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

Hommelvik den 2.11.1972

John Høgsve
bygn.sjef

Utskrift av møtebok

for Malvik bygningsråd

i møte den 30.oktober 1972.

Av 5 medlemmer var 4 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak nr.316/72. Jnr.1821/72.

Paul Nutudal, byggemelding for innredning av snekkerverksted til leilighet på gnr.55 bnr.68.

Innstilling:

Planene godkjennes.

Vedtak:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Rett utskrift

Astrid Melvold
bem.

Paul Nutudal.

Statens Arbeidstilsyn.

Nr. 561 B. Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 6-62.

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Jnr. 2506/76 A 503.1 ØS/es

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Solbakken ,Hommelvik		55	68	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Boligbygg	25/5-76	dato 28/6-76 sak 234/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Paul Nutudal	Solbakken,7550 Hommelvik	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
d.s		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Det bekreftes at tilbygget er oppført i samsvar med byggeforskriftene og godkjente tegninger.

Hommelvik den 24.november 1976

John Høgsve

bygningssjefen

E Mathisen

Einar Mathisen

avd.ing.

Sendes:

- [X] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

10/6-1982

Malvik bygningsråd
Bygningskontrollen

BYGGETILLATELSE

Sak nr. 152/82

Arbeidssted	Journalnr.
Gnr.55,bnr. 246-Blåveisvegen,Hommelvik	2127/82
Arbeidets art	**Byggemeld. innlevert dato**
Heving av tak	17/4-82
Bygningens art	**Tegning nr.**
Heving av tak på bolighus	
Byggherre	
Inger Nutudal Husum	
Byggemelder	
d.s.	
Ansvarshavende	
d.s.	

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

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

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

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

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

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

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

Hommelvik den 15/6-1982

Per Snustad

Bygningssjefen i Malvik
7550 Hommelvik

Centraltr. 5-79-1250

Særutskrift av møtebok

for Malvik bygningsråd.

Sak nr. 152/82 - den 10. juni 1982 - jnr. 2127/82.

Inger Nutudal Husum - gnr. 55, bnr. 246 - heving av tak.

Byggemelding dat. 17.04.82 fra Inger Nutudal Husum vedr. endring av tak på "Perstua", gnr. 55, bnr. 246, i Solbakken, Hommelvik.
Endringen består i at taket heves for å kunne ta i bruk underliggende rom som soverom.

Innstilling:

Planene godkjennes på følgende vilkår:

Før byggetillatelse gis må byggegebyr innbetales til Malvik kommunekasse.

Vedtak:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Hommelvik,den 14. juni 1982

Rett utskrift:

Enid Spets

Utskriften går til: Inger Nutudal Husum

MALVIK KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Husum Inger Nutudal

HOMMELVIK, 22.10.92

Blåveisvegen 30
7550 HOMMELVIK

DERES REF.:
VÅR REF.: SS/92/3001/511/mgr

MINDRE BYGGEARBEID KJELLER OG VINTERHAGE.
GNR. 55, BNR. 246.

Deres melding mottatt 18/9.92 vedrørende kjeller og vinterhage
tilfredsstiller kravene til "Melding om mindre byggearbeider", jfr. plan- og bygningslovens paragraf 86 a og byggeforskriftenes kap. 15.

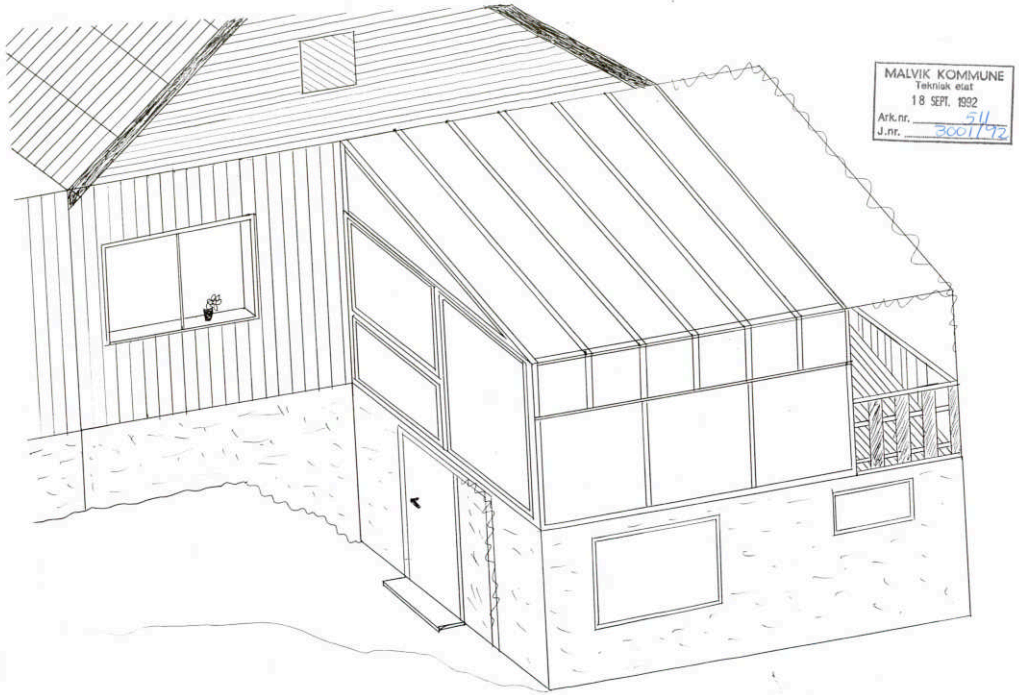
Arbeidene kan følgelig igangsettes i samsvar med meldingen, så snart gebyret er betalt. Nota ettersendes.

Med hilsen
Svein Stræte
Svein Stræte

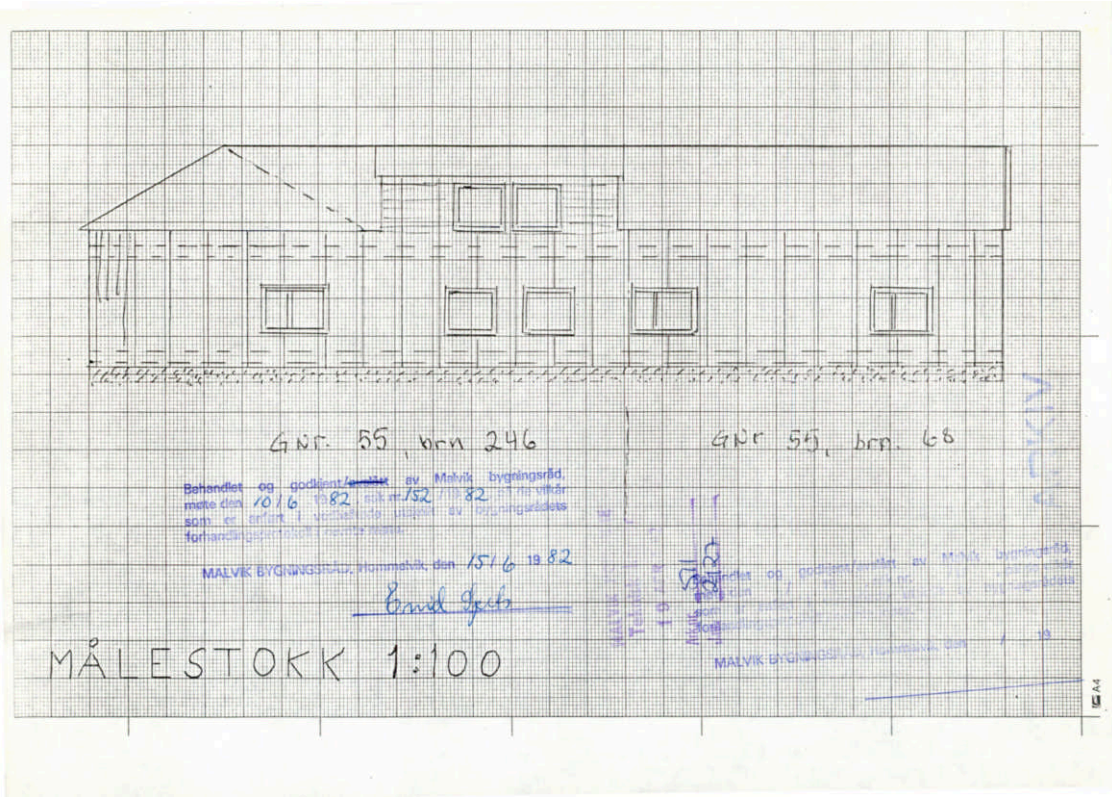
*

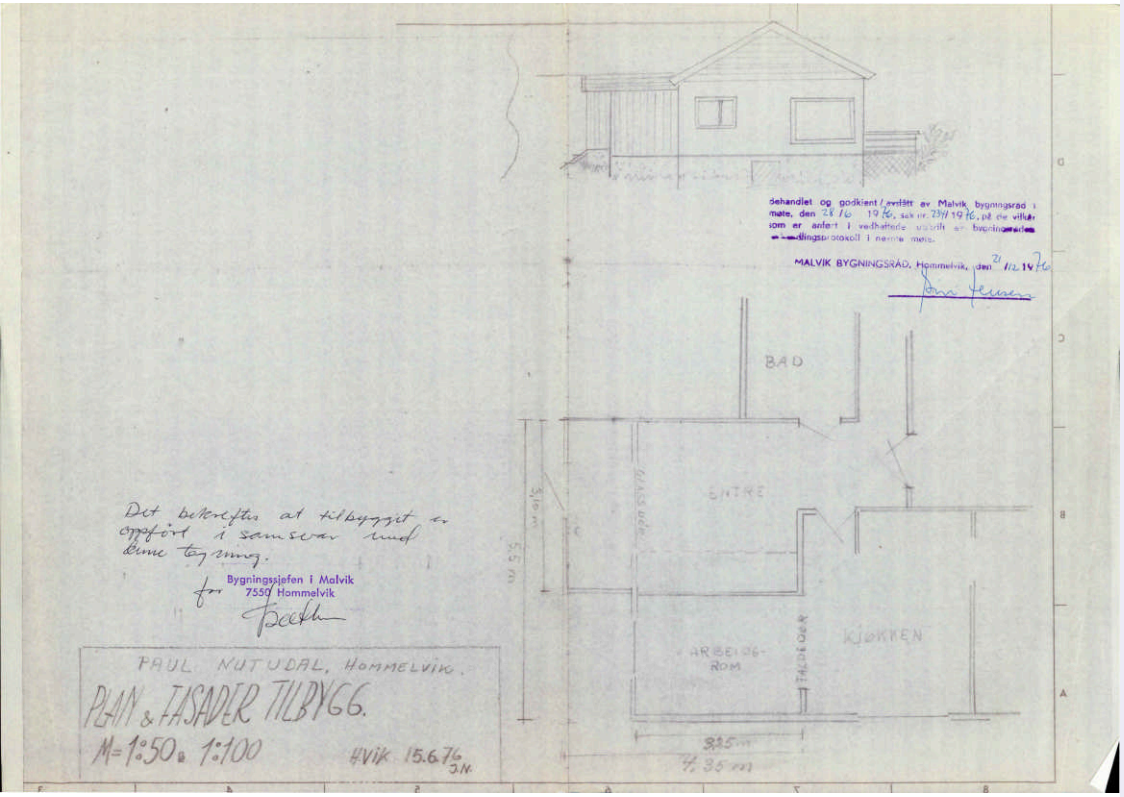
*

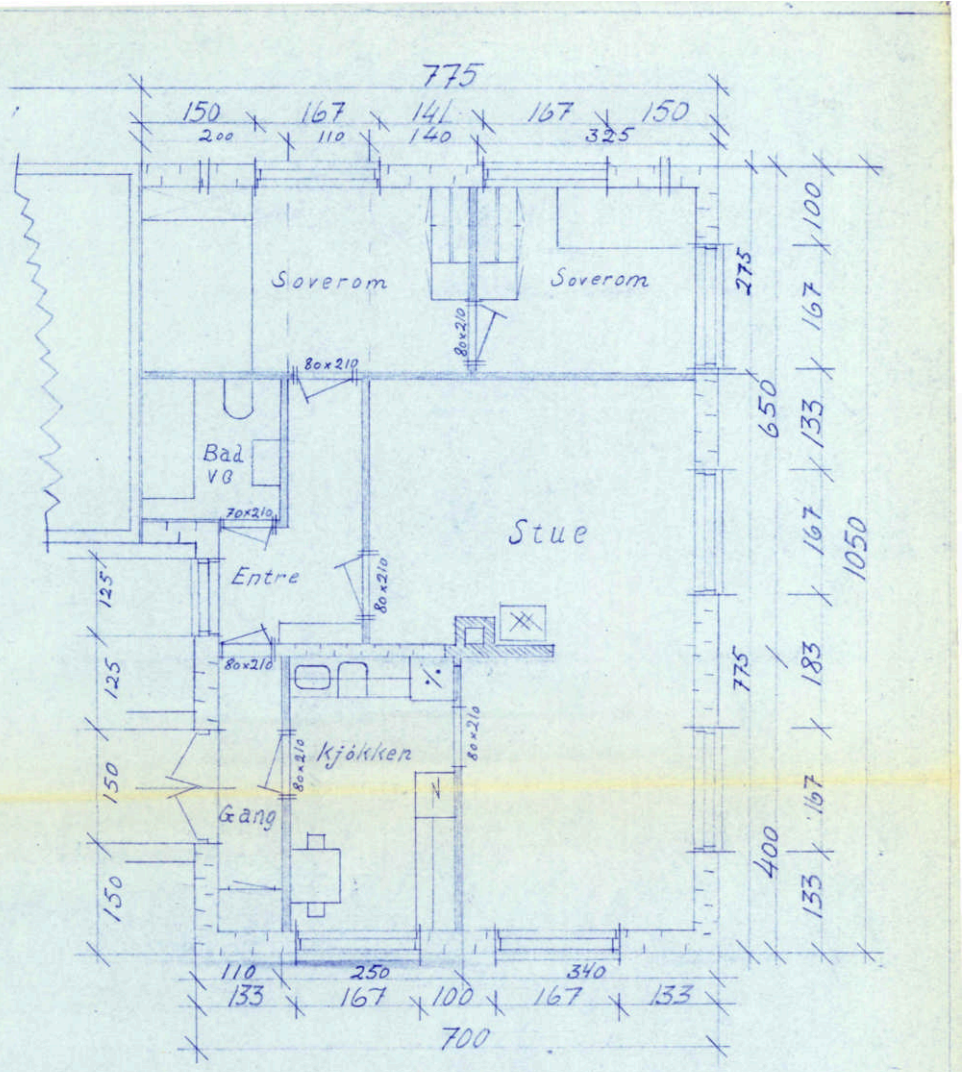
Postadresse: 7550 HOMMELVIK
Telefon: 07-97 20 00
Telefax: 07-97 14 60
07-97 12 16 (teknisk etat)
Postgiro: 0804 5923305
Bankgiro: 4218.07.50309
Postgiro skatt: 1 21 66 39

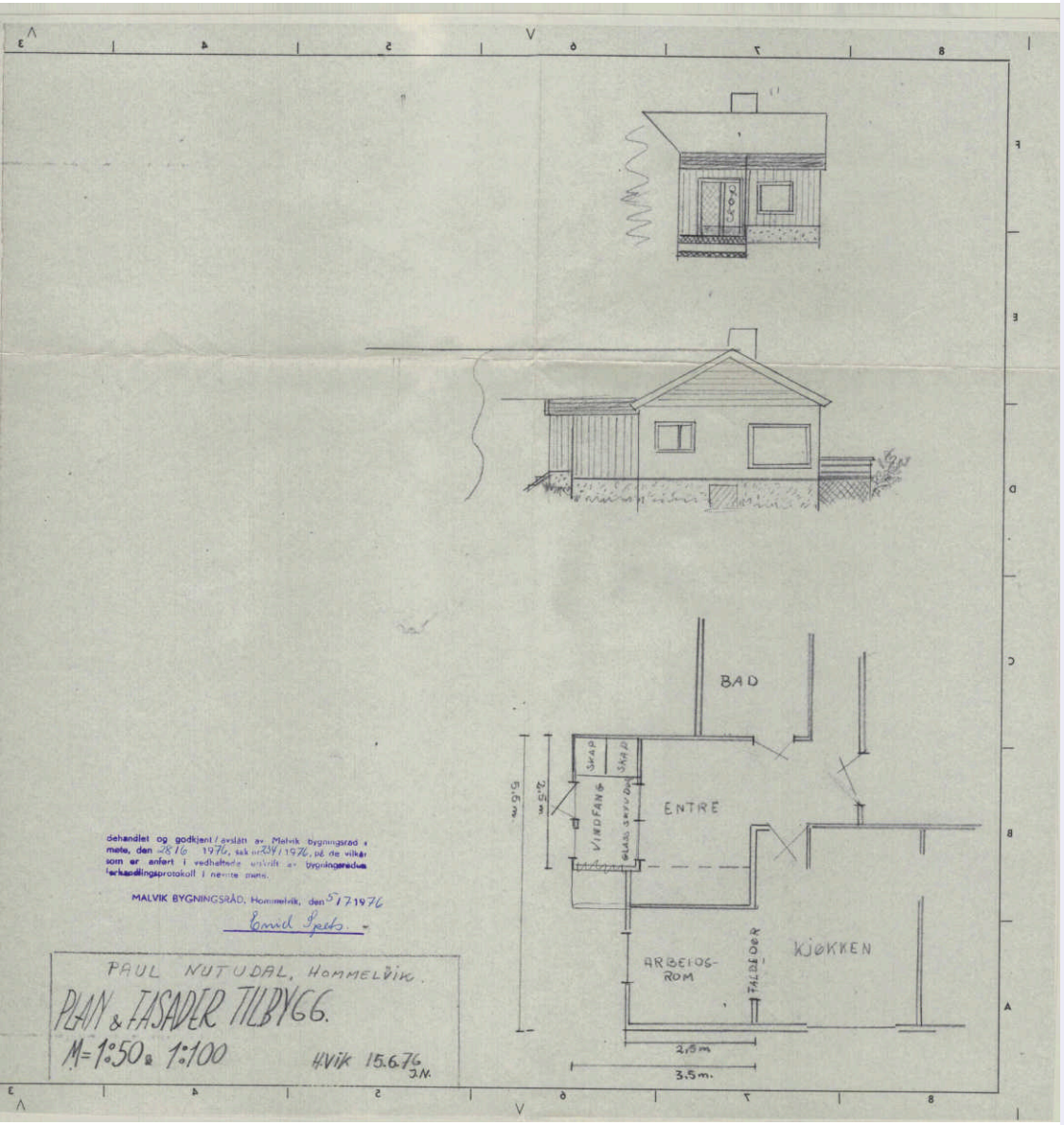


MALVIK KOMMUNE
Tekniske etat
18 SEPT. 1992
Ark.nr. 51
J.nr. 3001/92




Behandlet og godkjent / avslått av Malvik bygningsråd i møte, den 28/6 1976, sak nr. 234/1976, på de vilkår som er anført i vedhaftede utskrift av bygningsrådets møtebok
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 21/12 1976
BAD
ENTRE
ARBEIDS-ROM
KJØKKEN
TAKFØRING
Det bekreftes at tilbygget er oppført i samsvar med denne tegning.
for Bygningssjefen i Malvik
7550 Hommelvik
PAUL NUTUDAL, HOMMELVIK.
PLAN & FASADER TILBYGG.
M=1:50 & 1:100
HVIK 15.6.76 J.N.


775
150
167
141
167
150
200
110
140
325
Soverom
Soverom
80x210
Bad
VG
70x210
Stue
Entre
80x210
Kjøkken
Gang
275
650
775
400
100
167
133
167
183
167
133
1050
125
125
150
150
110
250
340
133
167
100
167
133
700
HERR PAUL NUTUDAL
INNREDNING AV TIDL. SNEKKERV.
ÅSHEIMEN
PLAN, M.=1:50
P.N. H.VIK.16-10-72
Nåværende tilstand
INGENIØRVESENET
Jnr. 1036/76 Dato 28/5-76
Ark.nr. 503.1



Behandlet og godkjent / avslått av Malvik bygningsråd i møte, den 28/6 1976, sak nr. 234/1976, på de vilkår som er anført i vedhaftede utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll i nevnte møte.

MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 5/7 1976

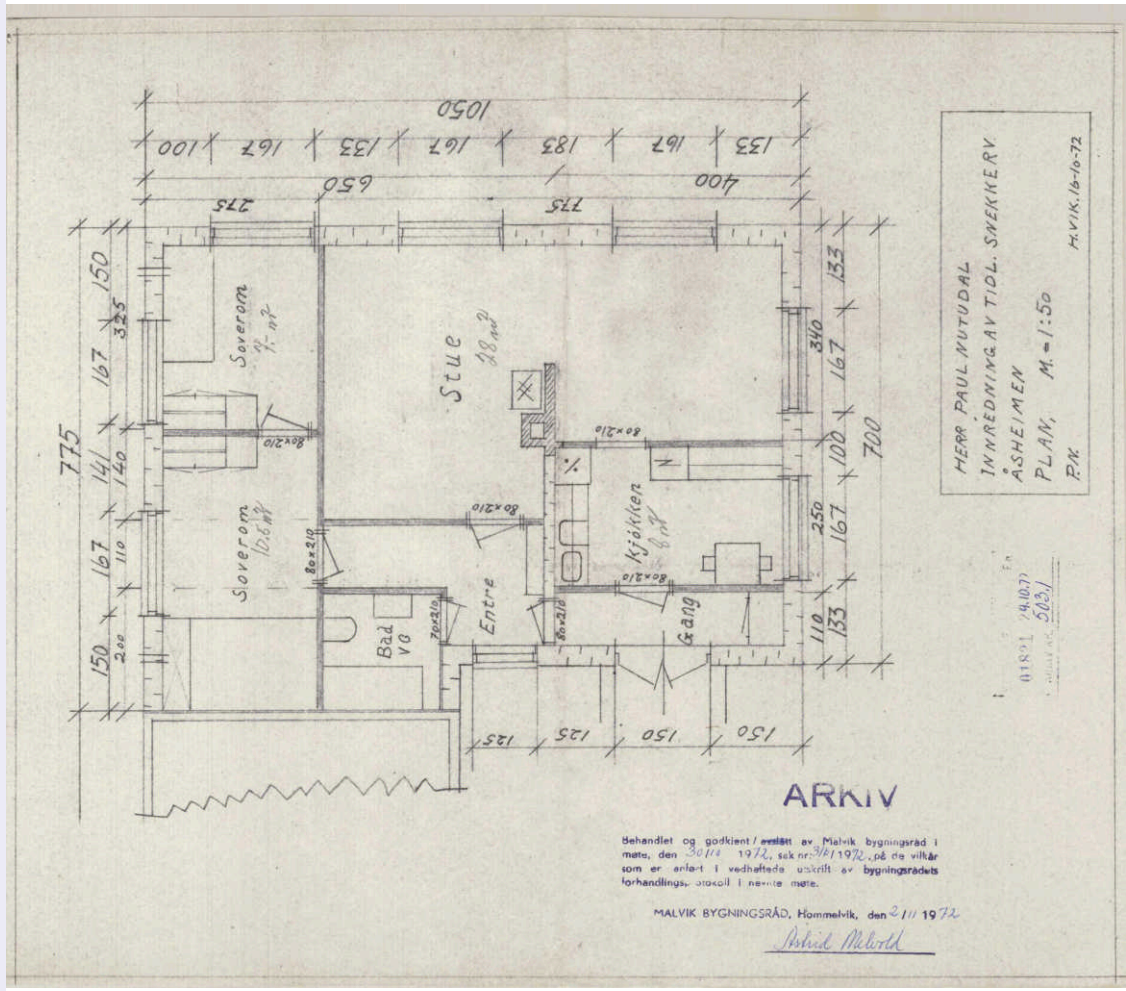
Ewald Sjetb.

PAUL NUTUDAL, HOMMELVIK.

PLAN & FASADER TILBYGG.

M = 1:50 & 1:100

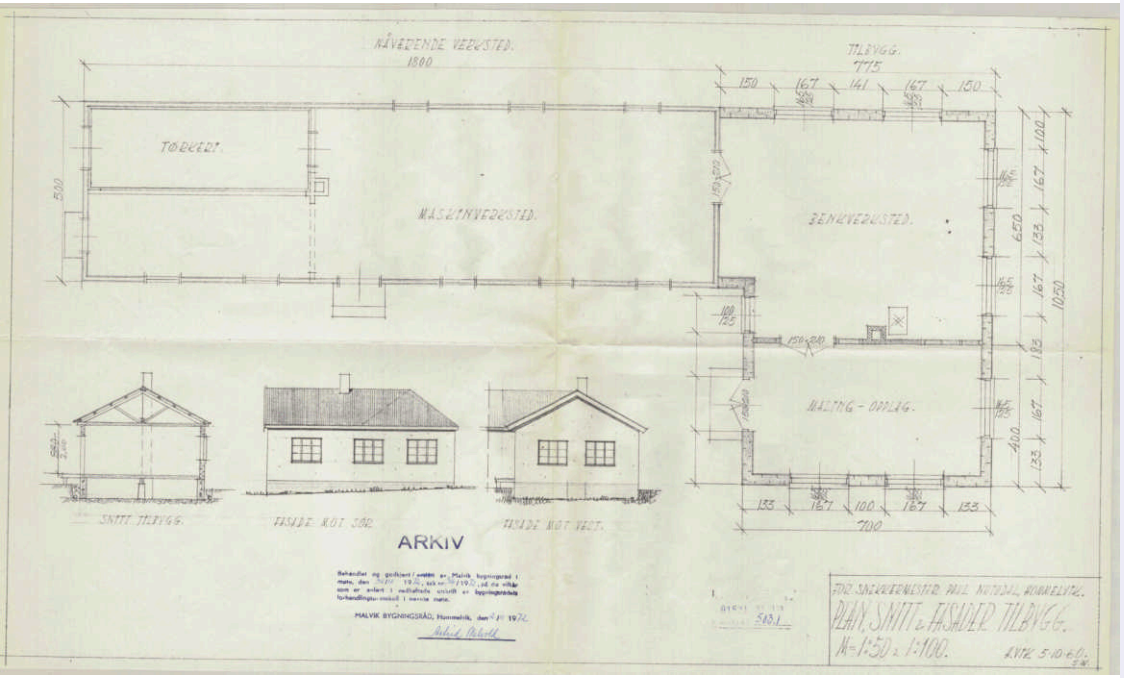
Hvik 15.6.76 J.N.

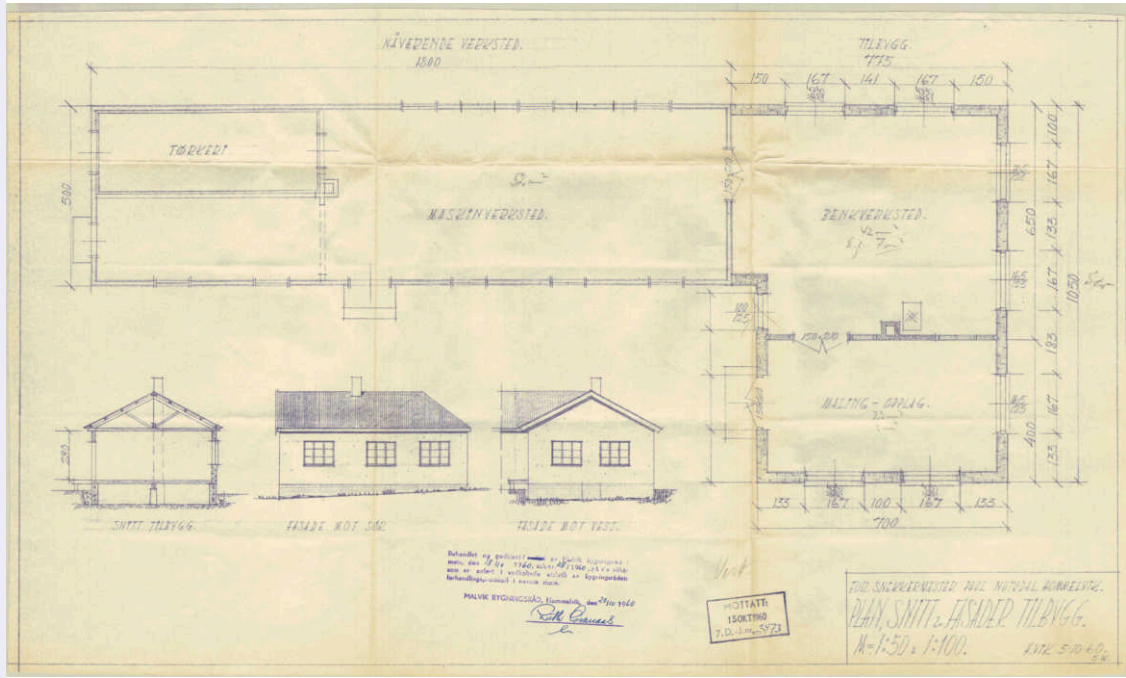


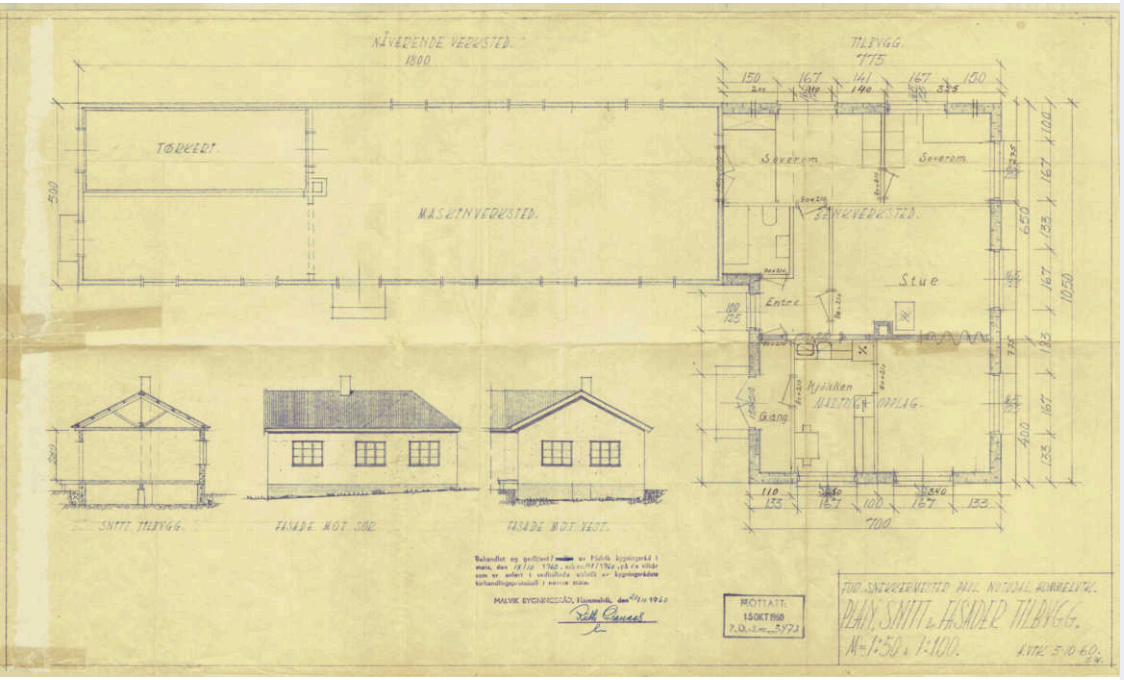
Behandlet og godkjent / ~~avslått~~ av Malvik bygningsråd i møte, den 30/11 1972, sak nr. 3/11/1972, på de vilkår som er anført i vedhaftede utskrift av bygningsrådets forhandlings- protokoll i nevnte møte.

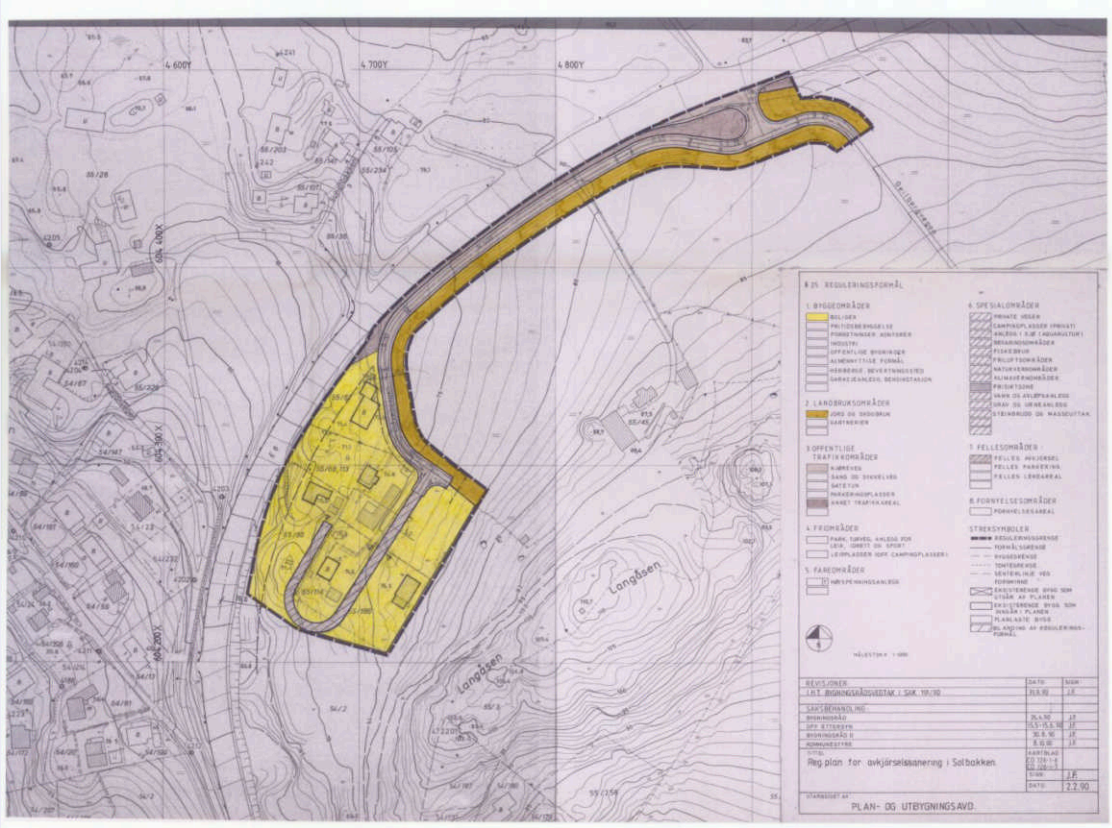
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 6/11 1972

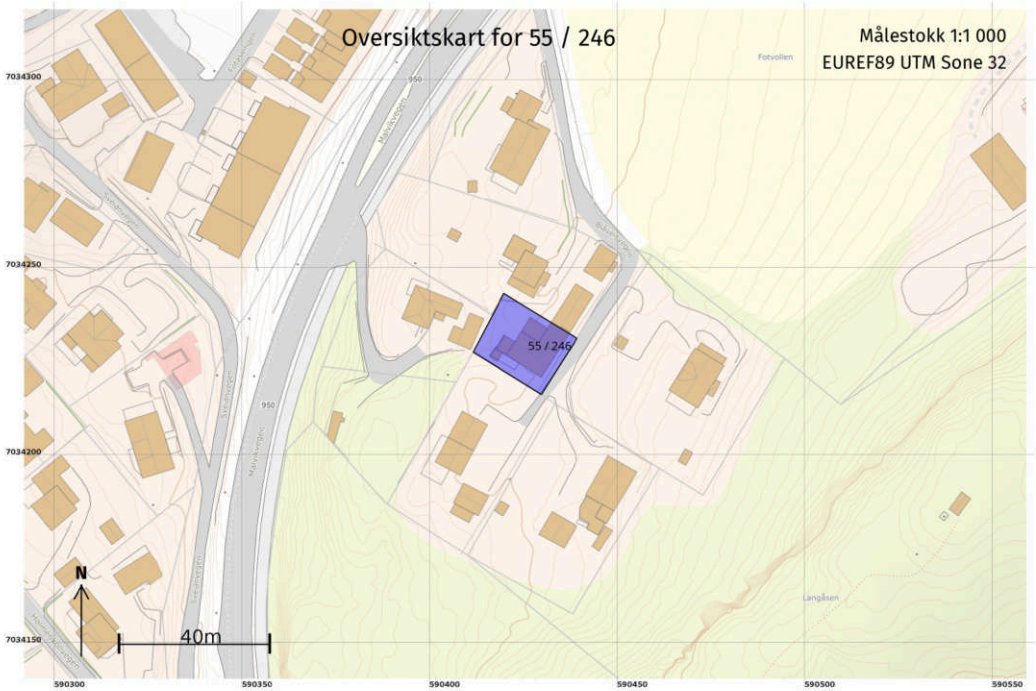
Astrid Melvold

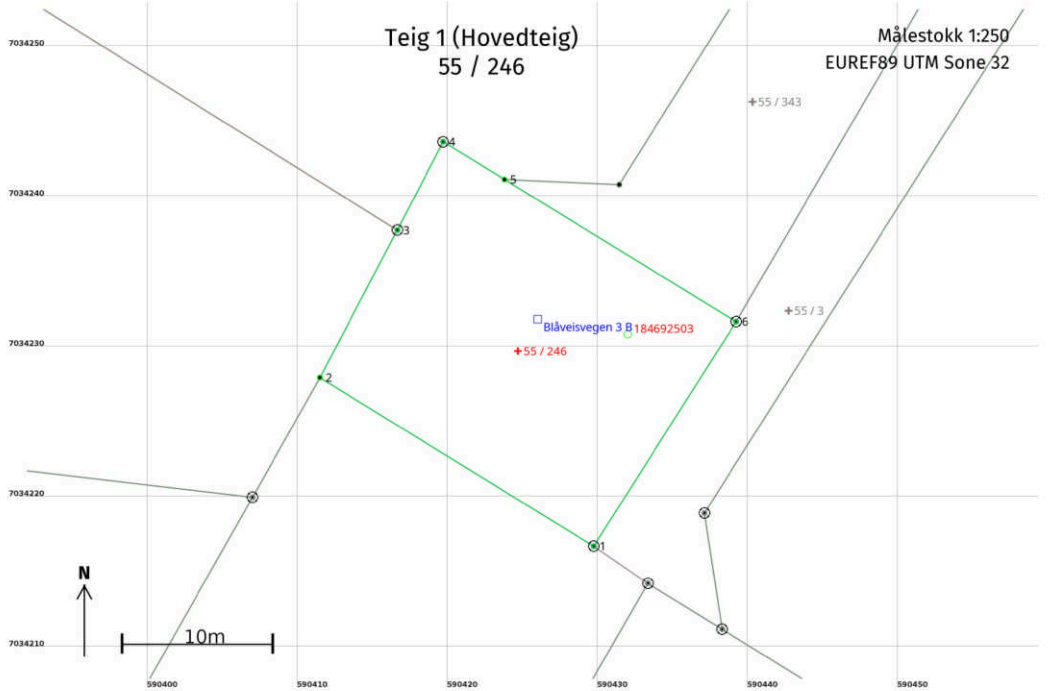

NÅVERENDE VERKSTED.
1800
TILBYGG.
TØRKERI.
MASKINVERKSTED.
SENGEVERKSTED.
MALING - OPPLEG.
SNITT TILBYGG.
FASADE MOT SØR.
FASADE MOT VEST.
ARKIV
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 4/11 1972.
FOR SAKKYNDIG NEMND FOR NOTODDEN HOMMELVIK.
PLAN, SNITT & FASADER TILBYGG.
M=1:50 & 1:100.


NÅVERENDE VERKSTED.
1800
TILBYGG.
TØRKERI.
MASKINVERKSTED.
SENGEVERKSTED.
MALING - OPPLEG.
SNITT TILBYGG.
FASADE MOT SØR.
FASADE MOT VEST.
MOTTATT
15 OKT 1960
FOR SAKKYNDIG NEMND FOR NOTODDEN HOMMELVIK.
PLAN, SNITT & FASADER TILBYGG.
M=1:50 & 1:100.


NÅVERENDE VERKSTED
1800
TILBYGG.
TØRKEDT.
MASKINVERKSTED.
Soverom
Soverom
SMIEVERKSTED.
Stue
Entre
Kjøkken
GANG
SNITT TILBYGG.
FASADE MOT SØR.
FASADE MOT VEST.
MOTTATT
15 OKT 1960
PLAN, SNITT & FASADER TILBYGG.
M=1:50 & 1:100.

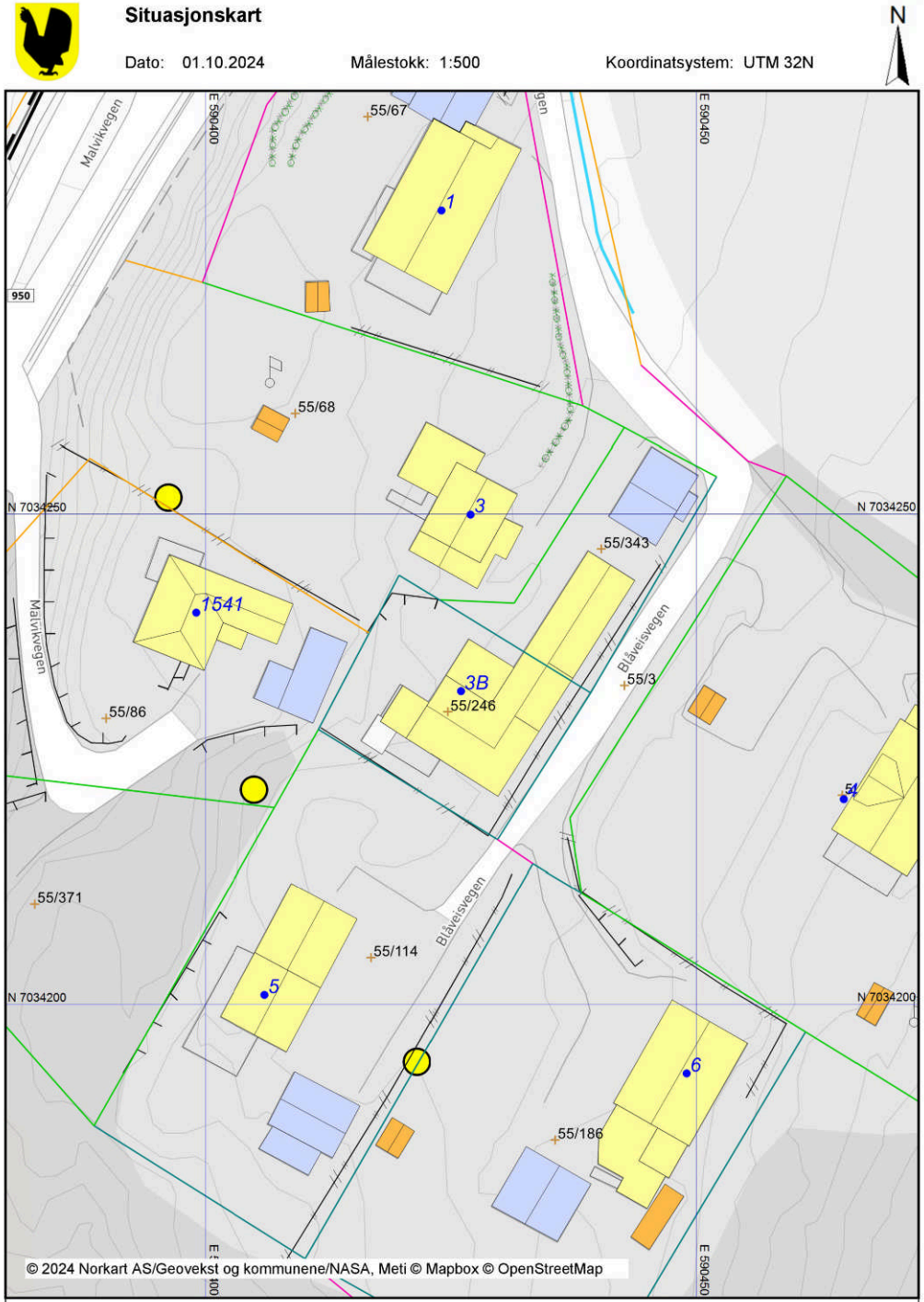

4 600Y
4 700Y
4 800Y
Langåsen
Reg.plan for avkjørselssanering i Solbakken
PLAN- OG UTBYGNINGSAVD.


Oversiktskart for 55 / 246
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
55 / 246
N
40m
7034300
7034250
7034200
7034150
590300
590350
590400
590450
590500
590550


Teig 1 (Hovedteig)
55 / 246
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
+55 / 343
+55 / 3
Blåveisvegen 3 B
184692503
+55 / 246
1
2
3
4
5
6
N
10m
7034250
7034240
7034230
7034220
7034210
590400
590410
590420
590430
590440
590450

Situasjonskart

Dato: 01.10.2024 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



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

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Nina Indergård
Telefon: +4741667000
Dato: 03.10.2024

Ambita AS
Infoland

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Husum Inger J Nutudal	Blåveisvegen 3 B	5031.55.246.0.0	Malvik kommune

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

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0101	Utført	28.01.2008
Siste varslet tilsyn	H0101	Ikke utført	08.11.2022

Feiing	Skorsteins Nr	Status	Dato
Siste varslet feiing	5954	Ikke utført	30.03.2022
Siste feiing utført	5954	Utført	15.01.2018

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

Avvik/Beskrivelse	Boenhet/Skorstein	Merknad	Dato
Anm: Ingen tilstede, ta kontakt for ny avtale.	H0101		**08.11.2022**
Annet. Se kommentar:	H0101		**15.01.2018**
Takstige ikke sikret i tak-konstruksjon / bærende	5954	**Taktrinn/takstige skal være sikret i takkonstruksjonen i både topp og bunn. Bøylestige som henger over møne og er festet med kjetting er ikke lenger en godkjent løsning.**	**30.03.2022**

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

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

Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende
Siste besøk er basert på siste registrerte feiing og/eller tilsyn.

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

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

Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 50240318 / Morten Kjelsberg, tlf. 918 50 709
Blåveisvegen 3 B, 7550 Hommelvik.
Gnr. 55, Bnr. 246 og Gnr. 55, Bnr. 343, Malvik kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 14 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 50240318
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.02.2025

Morten Kjelsberg
Eiendomsmegler

918 50 709
morten.kjelsberg@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no