

Velkommen til

# Fagottvegen 4, 7560 Vikhammer

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Fagottvegen 4
# 7560 Vikhammer

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 5 990 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 150 840,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 6 140 840,- |
| **Totalt inkl. omk. og fellesgj.** | kr | 6 140 840,- |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Enebolig |
| Eierform | Eier |
| Byggeår | 1965 |
| Etasje | 1 |
| BRA/BRA-i | 258 / 221 m² |
| Soverom | 3 |

**Energimerke** 


Eiendomsmegler 1 ved Morten Løvseth presenterer: Fagottvegen 4, en stor og innholdsrik enebolig med fantastisk fjordutsik.

Egenskaper verdt å fremheve:
- Romslig og innbydende stue på 24 kvm.
- Stor spisestue på hele 27,5 kvm.
- Lys og klassisk kjøkkeninnredning med benkeplate i sort stein.
- 3 soverom av gode størrelser.
- Peis.
- Flotte utsiktsforhold over Trondheimsfjorden.
- Gode oppbevaringsmuligheter i samtlige boder.
- Terrasse på 20 kvm.
- Garasje.

Velkommen til visning!

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Morten Løvseth**
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

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

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Fagottvegen 4, 7560 Vikhammer

**Registerbetegnelse**
Gnr. 5, Bnr. 67, Malvik kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 5 990 000,- |
| Omkostninger | kr | 150 840,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 6 140 840,- |
| Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld | kr | 6 140 840,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 6 156 340,- |

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

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

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

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

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kr 24 583,- pr. år 2024
Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann: årlig abonnement kr. 10.746,-
- Avløp: årlig abonnement kr. 8018,-
- Eiendomsskatt: kr. 5.801,-

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

**Andre faste kostnader**
Renovasjon: kr 4 678,- pr. 2024

**Areal**
BRA - i: 221 m²
BRA - e: 37 m²
BRA totalt: 258 m²
TBA: 20 m²
GUA: 258.00 m²

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

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

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

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

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

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

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

**Eierform**
Eier

**Boligtype**
Enebolig

**Parkering**
Garasje samt. oppstillingsplass på egen tomt.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 786 m² på eiet tomt.
Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

**Byggeår**
1965 ifølge takstmann.

**Innhold**
1.etasje: Entre, kjøkken, stue, spisestue, garderobe, 3 soverom, toalettrom og bad.
Kjeller: Trapperom, 5 boder, gang og vaskerom.

**Standard**
1. etasje:
Entre: Laminat på gulv og malte flater på vegger. Malte Tak-Ess-plater i tak.
Kjøkken: Laminat på gulv og malte flater på vegger. Malte Tak-Ess-plater i tak. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av stein. Av utstyr finnes det stekeovn med induksjon topp og avtrekk over stekesone, kombiskap, micro og oppvask maskin.
Stue: Parkett på gulv, malt panel på vegger og i tak. Vedovn og varmepumpe som varmekilde.
Spise stue: Parkett på gulv og malte flater på vegger. Malte Tak-Ess-plater i tak.
Garderobe: Belegg på gulv, malt panel på vegger. Malte Tak-Ess-plater i tak. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 1: Parkett på gulv, malte flater på vegger. Malt panel i tak.

Soverom 2: Parkett på gulv, malte MDF plater på vegger. Malte Tak-Ess-plater i tak.

Soverom 3: Laminat på gulv, malte MDF plater på vegger. Malte flater i tak.

Toalettrom: Laminat på gulv og malte panel på vegger og i tak. Rommet er utstyrt med wc og servant. Naturlig tilluft med uten tilluft.

Bad: Flis på gulv og vegger. Malte panel i tak. Badet er utstyrt med innredning med profilerte fronter med flislagt benkeplate. Av utstyr finnes det innebygget badekar, dusjnisje med dør, veggmontert wc og naturlig avtrekk med tilluft. Gulvvarme som varmekilde.

Kjeller:
Trapperom: Mur gulv og malt panel på vegger og i tak.

Bod 1: Mur gulv, ubehandlet betongstein på vegger. Panel i tak.

Bod 2: Mur gulv på gulv, malt mur panel på vegger. Panel i tak.

Bod 3: Mur gulv på gulv, malt mur panel på vegger. Panel i tak.

Bod 4: Mur gulv på gulv, malt mur på vegger. Panel i tak.

Bod 5: Laminat på gulv, tapet og malt panel på vegger. Malt panel i tak.

Gang: Tregulv, murvegger og panel i tak. Sentralstøvsuger.

Vaskerom: Flis på gulv, malt mur på vegger og panel i tak. Rommet er utstyrt med badekar, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank fra 2015 på 194 liter, hoved stoppekran. Rommet har naturlig avtrekk med ventil på yttervegg uten tilluft.

**Beliggenhet**
Boligen er beliggende i et særdeles barnevennlig og attraktivt boområde på Vikhammeråsen. Her har man kort vei til grendeskole for 1. -4. klassetrinn, lekeplass og barnehage. Kun ca. 15 min. kjøring til Trondheim sentrum, og ca. 20 min til Stjørdal. Nærhet til butikker, atb-buss med hyppige avganger til Trondheim, skoler på alle trinn fra 1. klasse til videregående, samt idrettsanlegg og idrettshall. Flotte rekreasjonsområder innenfor kort avstand ved sjøen og i marka. Området passer ypperlig for barnefamilier.

**Adkomst**
Følg gamle E6 til Vikhammer. Sving opp mellom Vikhammer ungdomsskole og Kunstgressbanen. Følg vegen opp svingen og ta første avkjørsel til høyre. Du har nå eiendommen på høyre side.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 1994 for tilbygg. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Malvik kommunes arkiv. 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.

**Oppvarming**
- Elektrisitet.
- Varmepumpe.
- Vedfyring.

**Energimerking**
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no

**Internett- og tv-leverandør**
InternettTv

**Adgang til utleie**
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

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

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

**Skattemessig formuesverdi**
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 162 096,- for 2022
Sekundærverdi kr 4 415 963,-.

# 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**
Gunn Haltland

**Heftelser og servitutter**
Registrering av grunn
Dagboknr.: 5515
Dato: 10.12.1963
Registrering av grunn

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 93
Dato: 13.01.1969
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND.
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:
- Utvidelse av badet til tilsluttende soverom. Arbeidet utført av murer (eier av huset) Tettesjikt, membran og sluk lagt. Bygd dusjhjørne direkte på gulvflis. Hele badet ble flislagt. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2001.

- Har ingen forutsetnig for å beskriv nærmere, men vedkommende som utførte arbeidet bekreftet at dette ble gjort.

- Kan ikke beskrive arbeidet annet ennat det ble bygd på huset med stue, soverom og garasje. Arbeid utført av Har ikke kjennskap til det og
ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 1994.

- Drenering utført langs sørvegg på huset. Faglært arbeid utført av Malvik kommune. Arbeidet ble ferdigstilt i 2007. Langs sørvegg av huset.

- Byttet fra 1 fas til 3 fas, satt inn automatsikringer. Malvik e-verk la inn mer strøm til huset. Faglært arbeid utført av Røe. Arbeidet ble ferdigstilt i 2001.

- Vann og avløp. Kan ikke beskrive arbeidet. Faglært arbeid utført av Malvik kommune. Arbeidet ble ferdigstilt i 2007.

- Påbygg, stue, soverom og garasje. Arbeid utført av Har ingen opplysninger om det. og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 1996.

FEIL OG MANGLER:
- Små lekkasjer på tak de siste årene, sannsynligvis grunnet løse takplateskruer, eller morkne pakninger på skruene.

- Noen av bjelkene på innertak viser merker av fukt.

OFFENTLIGE OG PRIVATE FORHOLD:
- Ingen opplysninger.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:
- Ingen opplysninger.

Interessenter bes lese egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt i salgsoppgaven nøye.

Takstmann opplyser om:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger og dagens utnyttelse sav eiendommen.
Endringen består i at bad er blitt større og snudd i forhold til opprinnelige tegninger og tatt en del av soverommet, samt at soverom og er tatt i bruk som gang. Samt at deler av stue er blitt garderobe.

Avvik fyringsanlegg:
- Anbefalt røykprøve av pipe.
- Slukkeutstyr bør byttes/service.
- Røykrør fjernes og tettes igjen forskriftsmessig.
- Typegodkjent takstige må monteres.

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

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

Følgende tinglyste heftelser eller rettigheter medfølger fra hovedbølet.

1969/93-1/66 13.01.1969 ERKLÆRING/AVTALE
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT
AVSTAND.
2016/86607-1/200

**Tilstandsrapport/takst**
Utført 17-07-2024 av Jan Erik Karlsnes i ByggTakst Trøndelag AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3). TG3: TG2:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK (TG-3):
- Utvendige trapper.
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Rekkverket må byttes på grunn av råte og det mangler rekkverk på en side.
Kostnadsestimat: Under 10 000

- Våtrom kjeller, generell.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG.2):
- Taktekking.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

- Nedløp og beslag.
Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:
Det ble registrert at to typer takrenne/ulik størrelse er ført sammen, om dette er tett, kan ikke verifiseres. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en
halvparten av forventet brukstid er passert og påviste forhold.
Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å
si noe om.

- Veggkonstruksjon.
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert og påviste forhold.
Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Det anbefales å etablere lufting av panelet slik at fuktig luft etter kondens og lignende blir luftet ut. Om dette ikke blir utbedret, vil dette kunne føre til kortere levetid.

- Takkonstruksjon/loft.
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Lokal utbedring bør utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

- Vinduer.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

- Dører.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

- Balkonger og terrasser.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Konsekvensen kan være råte over tid på grunn av ekstra fuktbelastning.

- Utvendige trapper.
Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert og behov for overflatebehandling.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
Trapp og rekkverk må skrapes og males.

- Andre utvendige forhold.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert og behov for overflatebehandling.

- Pipe og ildsted.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Røykrør fjernes og tettes igjen forskriftsmessig og typegodkjent takstige/ taktrinn må monteres.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ny takstige må på plass før pipen vil bli feid på nytt.
Kostnadsestimat: Under 10 000

- Rom under terreng.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Dette re tegn på at fuktsikringen er i ferd med å bli slitt og ny drenering og grunnmursplast må på sikt vurderes etablert. Dette har også sammenheng med
bruken av kjelleren, så lenge det er fritt eksponerte vegger er ikke dette et stort problem, men ønsker man å kle igjen vegger må det foretas tiltak.

- Innvendige trapper.
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Håndløper mangler på en side.
Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
Håndløper anbefales montert med tanke på egen sikkerhet.

- Overflater vegger og himling.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det registreres noen sprekker i tak, disse anbefales å passes på så det ikke blir åpent, utover dette bør taket males for å kunne være så tett som mulig.

- Overflater gulv.
Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert og for påviste sprukne gulvflis og fallforhold på gulv.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Sprukket gulvflis er kosmetisk så fremt at membran under er intakt, men med tanke på alder, bør en oppgradering av badet planlegges.

- Sluk, membran og tettesjikt.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Ventilasjon.
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det anbefales å etablere en mekanisk avtrekksvifte for optimal ventilering av rommet.

- Overflater og konstruksjoner.
Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tilstandsgrad 2 for manglende tilluft.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk sammen med tilluft ved dørterskel.

- Vannledninger.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

- Avløpsrør.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvens/tiltak

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

- Elektrisk anlegg.
Se vedlagt tilstandsrapport.

- Drenering.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert.
Det er nå ingen
symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Så lenge vegger får stå fritt eksponert, har eventuell fukt i grunnmuren ikke så mye å si, men skal derimot kjeller vegger lektes ut og plate slås, må det gjøres tiltak i forkant for å stoppe eventuelle fuktlekkasjer.

- Grunnmur og fundamenter.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det ble foretatt en innvendig inspeksjon av fritt eksponerte vegger. Kontrollen ble noe begrenset på grunn av lagrede gjenstander.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det anbefales en nærmere kontroll når forholdene ligger til rette for det.

- Terrengforhold.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Utvendige vann og avløpsledninger.
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.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TG-IU):

- Andre installasjoner.
Varmepumpe, selger antar at den er ca.8 år.
Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av teknisk utstyr. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige
levetidsvariasjoner utover fabrikkgaranti. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

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: 08.07.2024
- Tilstandsrapport
Datert: 17.07.2024
- 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 Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 901 31 606
Epost: morten.lovseth@em1.no

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






































ZADIE SMITH










Blenda
Sensitiv



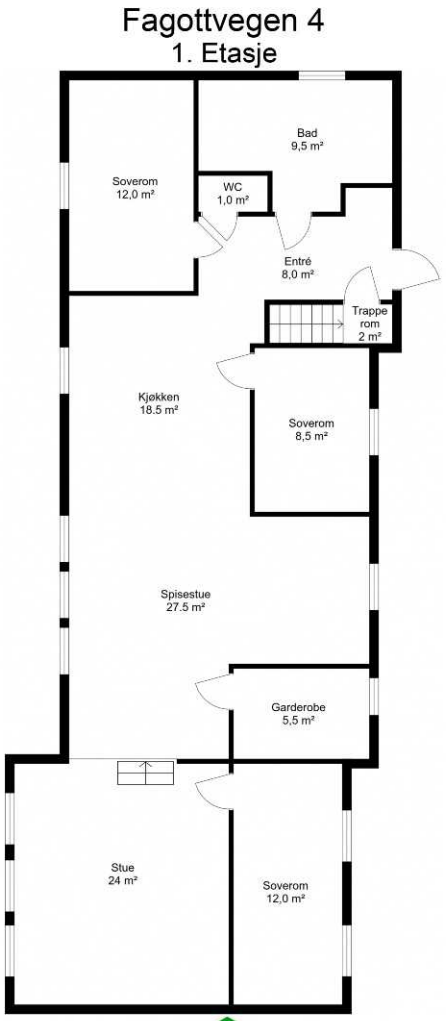


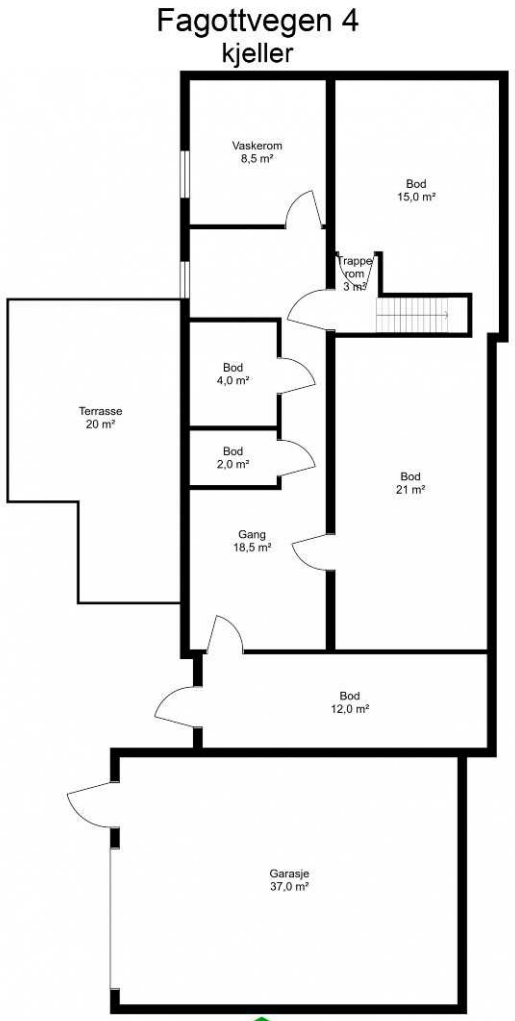











*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# Utført arbeid

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

**Ja: Utvidelse av badet til tilsluttende soverom. Arbeidet utført av murer (eier av huset) Tettesjikt, membran og sluk lagt. Bygd dusjhjørne direkte på gulvflis. Hele badet ble flislagt.**

**Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2001.**

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

**Ja: Har ingen forutsetnig for å beskriv nærmere, men vedkommende som utførte arbeidet bekreftet at dette ble gjort.**

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?

**Ja: Kan ikke beskrive arbeidet annet ennat det ble bygd på huset med stue, soverom og garasje.**

**Arbeid utført av Har ikke kjennskap til det og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 1994.**

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

**Ja: Drenering utført langs sørvegg på huset**

**Faglært arbeid utført av Malvik kommune. Arbeidet ble ferdigstilt i 2007.**

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

**Deler av boligen: Langs sørvegg av huset**

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

**Ja: Byttet fra 1 fas til 3 fas, satt inn automatsikringer. Malvik e-verk la inn mer strøm til huset**

**Faglært arbeid utført av Røe. Arbeidet ble ferdigstilt i 2001.**

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?

**Ja: Kan ikke beskrive arbeidet**

**Faglært arbeid utført av Malvik kommune. Arbeidet ble ferdigstilt i 2007.**

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

**Ja: Påbygg, stue, soverom og garasje**

**Arbeid utført av Har ingen opplysninger om det. og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 1996.**

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?

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Ja: Små lekkasjer på tak de siste årene, sannsynligvis grunnet løse takplateskruer, eller morkne pakninger på skruene.**

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

**Ja: Noen av bjelkene på innertak viser merker av fukt.**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

# Offentlige og private forhold

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

**Nei**

30. Har eiendommen utleiedel?

**Nei**

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**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

Fagottvegen 4 , 7560 VIKHAMMER
MALVIK kommune
gnr. 5, bnr. 67

**Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 221 m²**



**Befaringsdato:** 09.07.2024 **Rapportdato:** 17.07.2024 **Oppdragsnr.:** 14250-1261 **Referansenummer:** IE2323

**Autorisert foretak:** ByggTakst Trøndelag AS

BYGGTAKST TRØNDELAG

Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



**Rapportansvarlig**

Jan Erik Karlsnes
Uavhengig Takstingeniør
janerik@byggtaksttrondelag.no
950 04 442

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023

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

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





Fagottvegen 4 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 67
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken fra 2016. Badet er fra 2001 og er utgått på dato i henhold til forventet levetid. Også andre bygningsdeler har oppnådd forventet levealder og må regnes med oppussing på sikt med tanke på alder, her nevnes vaskerom, taktekking og vinduer. Utover dette og for mer utfyllende opplysninger og anbefalte tiltak henvises det til rapportens enkelte punkter.

**Enebolig - Byggeår: 1965**

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av profilerte aluminiumsplater, taket er besiktiget fra bakkenivå på en side. Det ble opplyst om at taket ble byttet samtidig med tilbygget 1995. Møne beslag flasser og bør overflatebehandles slik at det ikke ruster.

Renner og nedløp er oppført i plastbelagt metall fra byggeår. Det bemerkes noe rust/slitasje både på takrenner, kroker og på spillblekk på hoveddel. Med tanke på alder er imidlertid renner og nedløp følgelig slitte og en utskifting av disse må påregnes og kan med fordel gjøres i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking. Det ble ikke observert noen hull på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at det på befaringsdagen ikke var nedbør og det ble heller ikke foretatt funksjonstesting, slik at renner kun er visuelt besiktiget.

Veggene på tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra 1996.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Selve veggkonstruksjonen er ikke vurdert, da det ikke ble foretatt åpninger. Ytterligere kontroll anbefales likevel ved eventuelle framtidig utskiftinger av kledning eller vindu.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår på hoveddel. Fasade/kledning har stående bordkledning. Selve veggkonstruksjonen er ikke vurdert, da det ikke ble foretatt åpninger. Ytterligere kontroll anbefales likevel ved eventuelle framtidig utskiftinger av kledning eller vindu.
Det ble foretatt stikktaking i panelets nedre del på tilfeldig valgte plasser, det ble registrert tegn til råte og noen av panelet er veldig slitt helt i nedre del. Det registreres også et museklosser er montert, men de dekker hele åpningen slik at panelet ikke har den luftingen som er anbefalt.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med papp som undertak. Det ble registrert eldre fuktmerker på store deler av undertaket og på gavelvegg mot nord øst.
Det ble også registrert eldre fuktmerker i takkonstruksjonen, disse stammer fra tiden før taket ble tekket om.
Med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode i trevirke med fuktmerker, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade på befaringsdagen.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1982/1984 og 2-lags glass fra 1991. Etter en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer, ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal aldrings slitasje.

Bygningen har teak hovedytterdør fra ukjent årstall. Etter en enkel funksjonstest ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal aldrings slitasje.

Boligen har en terrasser som vender ut mot sjøen, denne er anlagt rett på bakken, i impregnerte materialer. Dette vil på sikt kunne føre til unødvendig fuktopptrekk i konstruksjonen. Terrassegulvene ble visuelt besiktiget og vurderes til å ha behov for overflatebehandling, men utover dette til å være i god stand.

Det er en trapp langs garasjen og opp til inngangssiden av boligen i åpen utførelse.
Trapper er oppført i impregnert materialer. Det registreres sto helling på trappetrinn,
slik at trappen har behov for en justering for å kunne komme i vater. Trappe vanger er malt, og det registreres malingsavskalling både på trinn og rekkverk.
Trapp fra parkering og opp til plen og terrasse er i åpen utførelse, det er åpent mellom trappetrinn og avstanden mellom spiler i rekkverket er over anbefalte avstand. Rekkverket er i tillegg råttent og må byttes.

Vindskier:
Boligens vindskier har behov for overflatebehandling.

Gå til side

INNVENDIG





Fagottvegen 4 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 67
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte flater.
Taket har malte Tak-Ess-plater og malt og ubehandlet panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i kjeller.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke noe krav til radonmåling så lenge boligen / leiligheten ikke har utleie.
På generelt grunnlag og for egen sikkerhet skyld, så anbefales det å utføre målinger for å kartlegge eventuelle radonkonsentrasjon i boligen.
Boligen har elementpipe med sotluke i kjeller.
Siste kontroll av brann og redningstjeneste IKS, ble utført i 2022. Det er to anmerkninger, disse må utbedres.
Gulvet er av betong. Hulltaking er ikke utført da vegger har betong/mur.
Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på murvegger og murgulv, ble det registrert forhøyede fuktverdiger fuktmerker/saltutslag på befaringsdagen.
Boligen har malt tretrapp ned til kjeller. Trappen har lav ganghøyde og mangler håndløper på en side.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Etter en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører, ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal aldrings slitasje.

Gå til side

VÅTROM

Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeår og har betong gulv, murvegger og panel i tak. Rommet er utstyrt med badekar, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank. Rommet ventileres via naturlig ventilering med ventil i yttervegg uten tilluft.
Hulltaking er ikke utført da det er utenpåliggende vannrør.

Bad
Badet ble oppgradert i 2001.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Med bakgrunn i alder og påviste forhold, bør det planlegges en oppgradering av badet. Da bør fallforholdene prioriteres.
Veggene har fliser og taket har malt panel.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et mot fall fra veggskinne inn til dusjsonen, og til laveste punkt på membran ved dørterskel. Dagens krav er 25 mm fall. Lokalt fall på gulv i dusjsonen på ca. 8 mm.
Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på gulv, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade. Noe forhøyede fuktindiksjoner i vegg under blandebatteri.

Det registreres sprekk i flere gulvfliser fra utvendig hjørne ved innredningen og mot utvendig hjørne ved wc.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er utstyrt med innredning med profilerte fronter med flislagt benkeplate. Av utstyr finnes det innebygget badekar, dusjnisje med dør, veggmontert wc og naturlig avtrekk med tilluft.
Gulvvarme som varmekilde.
Det er naturlig ventilering med tilluft. Dette var vanlig på byggetidspunktet, men holder ikke dagens krav.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 %. Generelt fuktnivå over 20 % vektprosent fukt, betraktes som skadelig fukt.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter med benkeplate av stein. Av utstyr finnes det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Avtrekksviften fungerte etter en enkel funksjonstest.

# Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

Gå til side

Laminat på gulv, malt panel på vegger og i tak.
Rommet er utstyrt med servant, wc og naturlig ventilering uten tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. I forbindelse med montering av nytt kjøkken i 2016 ble noen vannrør erstattet med rør i rør.
Innvendige vannledninger er av kobber. Anlegget fungerte etter en enkel funksjonstest uten at trykkfall ved tapping på flere tappesteder samtidig.
Rør- og avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.
Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegger og på vinduer.
Varmtvannstanken er på 194 liter og er fra 2015.
Avrenning fra sikkerhetsventil til gulv med sluk.
Varmepumpe, selger antar at den er ca.8 år.
Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av teknisk utstyr. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgaranti. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.
Boligen har et åpent el-anlegg og sikringsskapet med vippebrytere (automatsikringer) er plassert i bod i kjeller. Det ble opplyst om at det i 2001 ble gjort oppgradering fra 1-fas til 3-fas.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det kan tyde på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved er det begrensede kunnskap til byggegrunn og stabilitet.
Tilstandsgrad ikke vurdert.
Selger opplyser om at det på sørveggen er drenert og dette ble utført av kommunen. Øvrige vegger er fra byggeår.
Dreneringen Generelt består drenssystemet av flere elementer, som drensrør, til fylte masser og fuktsikringer, hvor det meste er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt, men man kan få visse indikasjoner på funksjon ved kontroll og fuktsøk på innsiden, samt vurdering av terrengforhold rundt bygget/eiendommen.
Det foreligger ikke opplysninger om det er etablert drenering rundt boligen foruten på sørveggen.
Bygningen har betonggrunnmur/betongstein og innvendige vegger i lettklinker blokker.
Med bruk av Protimeter (fuktindikator) på fritt eksponert grunnmur, ble det registrert forhøyede fuktverdiger og malingsavskalling og saltutslag.
På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1965. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Selger opplyser om at kommunen var og gjorde noen utbedringer i 2007, men hva som ble utført er ikke kjent. For nærmere opplysninger må kommunen kontaktes.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side



Fagottvegen 4 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 67
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

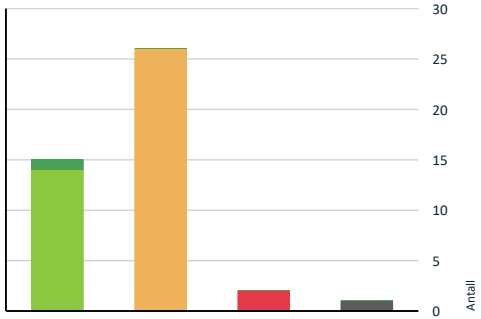
### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen har ikke de originale tegningene på grunn av brann. Det er ut stett ferdigattest datert 15.07.1965.
Godkjente byggetegninger på tilbygg er datert 29.04.1994, kontor og gjesterom er slått sammen til et rom. Kontor og gjesterom er slått sammen til et stort soverom og trapp til kjeller er isteden blitt til garderobe.

# Sammendrag av boligens tilstand

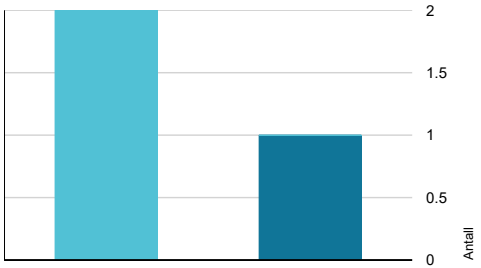
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetrakninger. I mange tilfeller kan levetiden i praksis være både kortere og lengre. Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Utvendige trapper - 2 | Gå til side |
| Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| Tekniske installasjoner > Andre installasjoner | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 | Gå til side |
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer - 2 | Gå til side |
| Utvendig > Dører | Gå til side |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| Utvendig > Andre utvendige forhold | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |





Fagottvegen 4 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 67
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

# Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|---|
| Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| Tomteforhold > Drenering - 2 | Gå til side |
| Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1965

**Anvendelse**
Boligformål

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

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av profilerte aluminiumsplater, taket er besiktiget fra bakkenivå på en side. Det ble opplyst om at taket ble byttet samtidig med tilbygget 1995. Møne beslag flasser og bør overflatebehandles slik at det ikke ruster.

**Årstall:** 1995 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

### TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er oppført i plastbelagt metall fra byggeår. Det bemerkes noe rust/slitasje både på takrenner, kroker og på spillblekk på hoveddel. Med tanke på alder er imidlertid renner og nedløp følgelig slitte og en utskifting av disse må påregnes og kan med fordel gjøres i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking. Det ble ikke observert noen hull på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at det på befaringsdagen ikke var nedbør og det ble heller ikke foretatt funksjonstesting, slik at renner kun er visuelt besiktiget.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:

Det ble registrert at to typer takrenne/ulik størrelse er ført sammen, om dette er tett, kan ikke verifiseres. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert og påviste forhold.

**Konsekvens/tiltak**
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Fagottvegen 4 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 67
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

# Tilstandsrapport

### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene på tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra 1996. Fasade/kledning har stående bordkledning. Selve veggkonstruksjonen er ikke vurdert, da det ikke ble foretatt åpninger. Ytterligere kontroll anbefales likevel ved eventuelle framtidig utskiftinger av kledning eller vindu.

**Årstall:** 1996 **Kilde:** Eier

### TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Selve veggkonstruksjonen er ikke vurdert, da det ikke ble foretatt åpninger. Ytterligere kontroll anbefales likevel ved eventuelle framtidig utskiftinger av kledning eller vindu.
Det ble foretatt stikktaking i panelets nedre del på tilfeldig valgte plasser, det ble registrert tegn til råte og noen av panelet er veldig slitt helt i nedre del.
Det registreres også et museklosser er montert, men de dekker hele åpningen slik at panelet ikke har den luftingen som er anbefalt.

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere lufting av panelet slik at fuktig luft etter kondens og lignende blir luftet ut. Om dette ikke blir utbedret, vil dette kunne føre til kortere levetid.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med papp som undertak. Det ble registrert eldre fuktmerker på store deler av undertaket og på gavelvegg mot nord øst.
Det ble også registrert eldre fuktmerker i takkonstruksjonen, disse stammer fra tiden før taket ble tekket om.
Med bruk av Protimeter (fuktindikator) og piggelektrode i trevirke med fuktmerker, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade på befaringsdagen.

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

Det registreres at pappen enkelte plasser har gått i stykker, her er det mulighet for kondens som kan dryppe på taket på kald loftet. For optimal ventilering av slike konstruksjoner bør det være en luftespalte gjennomgående langs raft og inn på kaldloft på minimum 50 mm samt ventiler i gavlvegger.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Lokal utbedring bør utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det ble registrert ventiler på utsiden av boligen, men dette er alt for lite i henhold til gjeldene krav og anbefalinger. Isolasjonen er dyttet helt ut mot taket, slik at eventuel luft fra ventiler ikke får gå fritt. Forholdet anbefales utbedret med tanke på faren for kondens.

# Tilstandsrapport

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1982 og 1984. Etter en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer, ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal aldrings slitasje.

**Årstall:** 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

### TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1991. Etter en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer, ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal aldrings slitasje.

**Årstall:** 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

### TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør fra ukjent årstall. Etter en enkel funksjonstest ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal aldrings slitasje.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasser som vender ut mot sjøen, denne er anlagt rett på bakken, i impregnerte materialer. Dette vil på sikt kunne føre til unødvendig fuktopptrekk i konstruksjonen. Terrassegulvene ble visuelt besiktiget og vurderes til å ha behov for overflatebehandling, men utover dette til å være i god stand.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvensen kan være råte over tid på grunn av ekstra fuktbelastning.

### TG 2 Utvendige trapper

Det er en trapp langs garasjen og opp til inngangssiden av boligen i åpen utførelse. Trapper er oppført i impregnert materialer. Det registreres sto helling



Fagottvegen 4 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 67
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

# Tilstandsrapport

på trappetrinn, slik at trappen har behov for en justering for å kunne komme i vater. Trappe vanger er malt, og det registreres malingsavskalling både på trinn og rekkverk.

**Vurdering av avvik:**
• Konstruksjonene har skjevheter.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

Trapp og rekkverk må skrapes og males.

### TG 3 Utvendige trapper - 2

Trapp fra parkering og opp til plen og terrasse er i åpen utførelse, det er åpent mellom trappetrinn og avstanden mellom spiler i rekkverket er over anbefalte avstand. Rekkverket er i tillegg råttent og må byttes.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverket må byttes på grunn av råte og det mangler rekkverk på en side.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Andre utvendige forhold

Vindskier:
Boligens vindskier har behov for overflatebehandling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte flater. Taket har malte Tak-Ess-plater og malt og ubehandlet panel.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i kjeller.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke noe krav til radonmåling så lenge boligen / leiligheten ikke har utleie.
På generelt grunnlag og for egen sikkerhet skyld, så anbefales det å utføre målinger for å kartlegge eventuelle radonkonsentrasjon i boligen.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med sotluke i kjeller. Siste kontroll av brann og redningstjeneste IKS, ble utført i 2022. Det er to anmerkninger, disse må utbedres.
Det er etablert en vedovn på stue fra 2007.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Røykrør fjernes og tettes igjen forskriftsmessig og typegodkjent takstige/ taktrinn må monteres.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ny takstige må på plass før pipen vil bli feid på nytt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Hulltaking er ikke utført da vegger har betong/mur.
Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på murvegger og murgulv, ble det registrert forhøyede fuktverdiger fuktmerker/saltutslag på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

**Konsekvens/tiltak**
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Dette re tegn på at fuktsikringen er i ferd med å bli slitt og ny drenering og grunnmursplast må på sikt vurderes etablert. Dette har også sammenheng med bruken av kjelleren, så lenge det er fritt eksponerte vegger er ikke dette et stort problem, men ønsker man å kle igjen vegger må det foretas tiltak.

### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp ned til kjeller. Trappen har lav ganghøyde og mangler håndløper på en side.

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

Håndløper mangler på en side.

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

Håndløper anbefales montert med tanke på egen sikkerhet.

### TG 1 Innvendige dører

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



Fagottvegen 4 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 67
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

# Tilstandsrapport

### TG 1 Andre innvendige forhold

Varmepumpe fra 2016.
Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av teknisk utstyr. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgaranti. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeår og har betong gulv, murvegger og panel i tak. Rommet er utstyrt med badekar, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.
Rommet ventileres via naturlig ventilering med ventil i yttervegg uten tilluft.

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

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det er utenpåliggende vannrør.

### 1.ETASJE > BAD

### Generell

Badet ble oppgradert i 2001.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Med bakgrunn i alder og påviste forhold, bør det planlegges en oppgradering av badet. Da bør fallforholdene prioriteres.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Eier

### 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har malt panel.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det registreres noen sprekker i tak, disse anbefales å passes på så det ikke blir åpent, utover dette bør taket males for å kunne være så tett som mulig.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble foretatt nivellering av gulv med nivelleringslaser, det registreres et mot fall fra veggskinne inn til dusjsonen, og til laveste punkt på membran ved dørterskel. Dagens krav er 25 mm fall. Lokalt fall på gulv i dusjsonen på ca. 8 mm.
Med bruk av Protimeter (fuktindikator) direkte på gulv, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdiger eller symptomer på fuktskade. Noe forhøyede fuktindiksjoner i vegg under blandebatteri.

Det registreres sprekk i flere gulvfliser fra utvendig hjørne ved innredningen og mot utvendig hjørne ved wc.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Sprukket gulvflis er kosmetisk så fremt at membran under er intakt, men med tanke på alder, bør en oppgradering av badet planlegges.

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

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

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



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**



Fagottvegen 4 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 67
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

# Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med innredning med profilerte fronter med flislagt benkeplate. Av utstyr finnes det innebygget badekar, dusjnisje med dør, veggmontert wc og naturlig avtrekk med tilluft. Gulvvarme som varmekilde.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering med tilluft. Dette var vanlig på byggetidspunktet, men holder ikke dagens krav.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å etablere en mekanisk avtrekksvifte for optimal ventilering av rommet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 %. Generelt fuktnivå over 20 % vektprosent fukt, betraktes som skadelig fukt.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Eier

## KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter med benkeplate av stein. Av utstyr finnes det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekksviften fungerte etter en enkel funksjonstest.

**Årstall:** 2016

## SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Laminat på gulv, malt panel på vegger og i tak. Rommet er utstyrt med servant, wc og naturlig ventilering uten tilluft.

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

Tilstandsgrad 2 for manglende tilluft.

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

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. I forbindelse med montering av nytt kjøkken i 2016 ble noen vannrør erstattet med rør i rør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

### TG 2 Vannledninger - 2

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

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



Fagottvegen 4 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 67
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

# Tilstandsrapport

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

### TG 2 Avløpsrør

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

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

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

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

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegger og på vinduer.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter og er fra 2015. Avrenning fra sikkerhetsventil til gulv med sluk.

### TG IU Andre installasjoner

Varmepumpe, selger antar at den er ca.8 år.
Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av teknisk utstyr. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgaranti. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et åpent el-anlegg og sikringsskapet med vippebrytere (automatsikringer) er plassert i bod i kjeller. Det ble opplyst om at det i 2001 ble gjort oppgradering fra 1-fas til 3-fas.

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

**Spørsmål til eier**

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

# Tilstandsrapport

**Ja**

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Nei**

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Ingen åpenbare feil eller mangler var å se på befaringsdagen. Jeg har ikke elektrokompetanse, og vil derfor anbefale å rekvirere en el-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.**

**Generell kommentar**

Dersom el-arbeiderer utført etter 1.Juli 1999 er det huseiers ansvar å oppbevare, eventuelt framskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker."



## 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.*



Fagottvegen 4 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 67
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

# Tilstandsrapport

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.
På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det kan tyde på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved er det begrensede kunnskap til byggegrunn og stabilitet.
Tilstandsgrad ikke vurdert.

## TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng* '*Rom under terreng*

Selger opplyser om at det på sørveggen er drenert og dette ble utført av kommunen. Øvrige vegger er fra byggeår.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

## TG 2 Drenering - 2

*Punktet må sees i sammenheng* '*Rom under terreng*

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Så lenge vegger får stå fritt eksponert, har eventuell fukt i grunnmuren ikke så mye å si, men skal derimot kjeller vegger lektes ut og plate slås, må det gjøres tiltak i forkant for å stoppe eventuelle fuktlekkasjer.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur/betongstein og innvendige vegger i lettklinker blokker.
Med bruk av Protimeter (fuktindikator) på fritt eksponert grunnmur, ble det registrert forhøyede fuktverdiger og malingsavskalling og saltutslag.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det ble foretatt en innvendig inspeksjon av fritt eksponerte vegger. Kontrollen ble noe begrenset på grunn av lagrede gjenstander.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales en nærmere kontroll når forholdene ligger til rette for det.

## TG 2 Terrengforhold

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1965. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Selger opplyser om at kommunen var og gjorde noen utbedringer i 2007, men hva som ble utført er ikke kjent. For nærmere opplysninger må kommunen kontaktes.

**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.

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

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



Fagottvegen 4 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 67
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

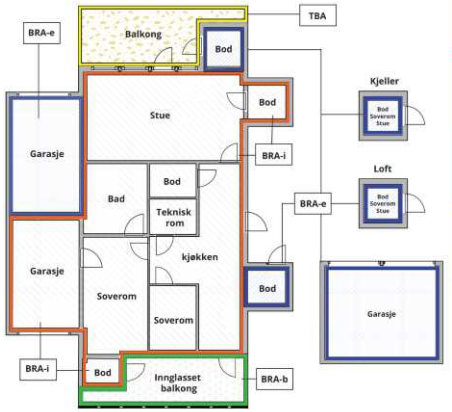
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Kjeller | 89 | 37 | | 126 | 20 | | 126 |
| 1.Etasje | 132 | | | 132 | | | 132 |
| **SUM** | **221** | **37** | | | **20** | | **258** |
| **SUM BRA** | **258** | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | Trapperom , Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Gang , Vaskerom | | |
| 1.Etasje | Entré , Kjøkken , Stue , Garderobe , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom , Bad | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Kommunen har ikke de originale tegningene på grunn av brann. Det er ut stett ferdigattest datert 15.07.1965. Godkjente byggetegninger på tilbygg er datert 29.04.1994, kontor og gjesterom er slått sammen til et rom. Kontor og gjesterom er slått sammen til et stort soverom og trapp til kjeller er isteden blitt til garderobe.

**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** | 144 | 115 |

**Kommentar**

Enebolig — Garasje på 37 m² er medregnet i BRA i kjeller.



Fagottvegen 4 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 67
5031 MALVIK

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 09.7.2024 | Jan Erik Karlsnes | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5031 MALVIK | 5 | 67 | | 0 | 786 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Fagottvegen 4

**Hjemmelshaver**
Haltland Gunn Kristin

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger på Vikhammer i Malvik kommune.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

## Siste hjemmelsovergang

**År**
2004

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 02.07.2024 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Plantegninger | 02.07.2024 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 08.07.2024 | | 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 brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## PERSONVERN

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

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

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

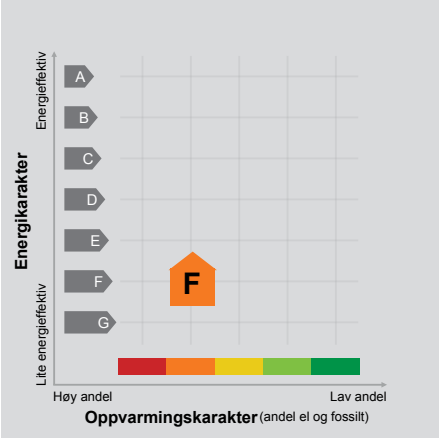




enova

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Fagottvegen 4 |
| Postnummer | 7560 |
| Sted | VIKHAMMER |
| Kommunenavn | Malvik |
| Gårdsnummer | 5 |
| Bruksnummer | 67 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 184719096 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | 589573bf-eb25-49f6-ad89-d7d6b8e7f064 |
| Dato | 16.07.2024 |




**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)

**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Slå el.apparater helt av**
**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1965 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 221 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>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 05 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 05 95.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Fagottvegen 4
Postnummer: 7560
Sted: VIKHAMMER
Kommune: Malvik
Bolignummer: H0101
Dato: 16.07.2024 4:45:50
Energimerkenummer: 589573bf-eb25-49f6-ad89-d7d6b8e7f064

Kommunenummer: 5031
Gårdsnummer: 5
Bruksnummer: 67
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 184719096

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 8: 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 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: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 utendørs

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 23: Montering tetningslister

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



**Malvik Kommune**
**Adresse** Postboks 140., 7551
**Telefon**

Utskriftsdato: 02.07.2024

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Malvik Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5031 **Gårdsnr.:** 5 **Bruksnr.:** 67
**Adresse:** Fagottvegen 4, 7560 VIKHAMMER
**Referanse:** 50240195

| | |
|---|---|
| **Vann** | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.<br>Eiendommen har ikke vannmåler |
| **Avløp** | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. |
| **Vei** | Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. |

| **Kommentar** |
|---|
| Restanser: Ta kontakt med Værnesregionen lønn/regnskap: - Kommfakt.malvik@varnesregionen.no - tlf: 74833790<br>Spørsmål angående kommunale avgifter og eiendomsskatt stilles til: Eliassen Renate <Renate.Eliassen@malvik.kommune.no> |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Malvik Kommune. L.nr. .....

SÖKNAD OM KLOAKK - AVSTIKKER.

Undertegnede eier av Vikhov fellet m. 27 gr.nr. 5 br.nr. 48
söker herved om tillatelse til for egen regning å legge en kloakkavstikker fra kommunens kloakkledning i Vikhov fellet til min ovennevntes eiendom.

Jeg forplikter meg til i enhver henseende å underkaste meg de bestemmelser som er eller senere måtte bli gjeldende for private kloakkavstikkere fra offentlige ledninger. Beskrivelsen av hvordan ledningen tenkes lagt med angivelse av rördimensjon og kvalitet.

Kloakken skal foruten overfallsvann og spillvann fra husholdning også ta avlöp fra:
1 stk. bad, 1 stk. W.C.

Malvik den 17/8-64

John Rimol
byggherrre.

Söknaden sendes Malvik kommunekasse, Hommelvik vedlagt den til enhver tid gjeldende tilknytningsavgift, for tiden kr. 100,00. Kommunekassen gir påtegning om at tilknytningsavgiften er betalt og videresender söknaden til herredsteknikeren for godkjenning. Anlegget må ikke påbegynnes för skriftlig melding fra herredsteknikeren er mottatt om at söknaden er godkjent.
N.B. I anmeldelsen overstrykes det som ikke passer. Anmeldelsen innsendes i 2 eksemplarer , hvorav det ene tilbakesendes påtegnet tillatelse og mulig bemerkninger.
SKISSE OVER ANLEGGET MÅ VEDLEGGES.
Oversendes herredsteknikeren i det meddeles at tilknytningsavgiften kr. 100.00 er betalt.

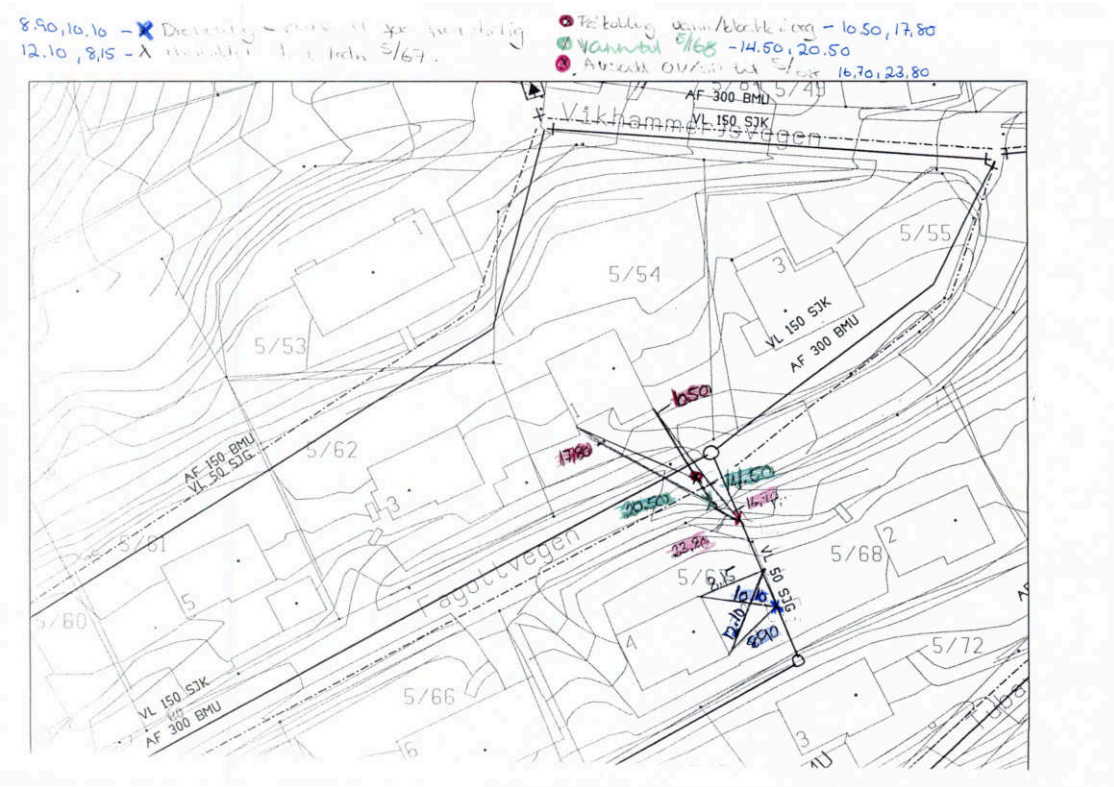
Malvik kommunekasse, den 22/8-1964
L. Stellerye.

Tilbakesendes herr John Rimol, Malvik idet meddeles at söknaden godkjennes.

Hommelvik, den 25. august 1964.

Olav Aursand.

Kr. 100,- betalt.




Ark.50/919-65
-/eo.

Herr John Rimol,

Vikhammer.

**Ferdigattest for nybygg.**

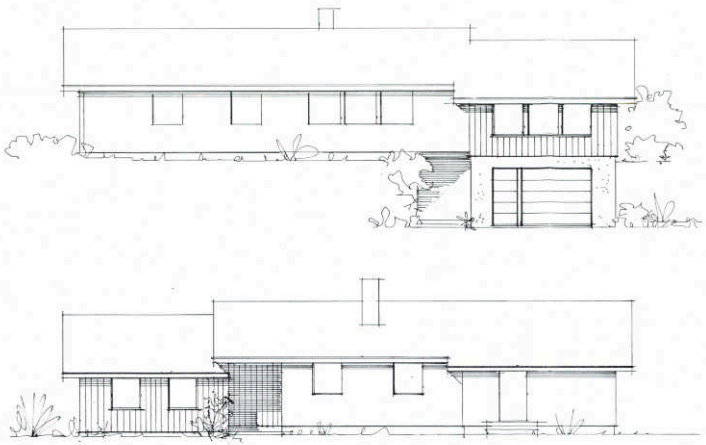
Ferdigbesiktigelse av Deres nybygg på parsell nr.27 i Vikhovfeltet, gnr.5, bnr.67 i Malvik er foretatt i henhold til bygningslovens § 142.

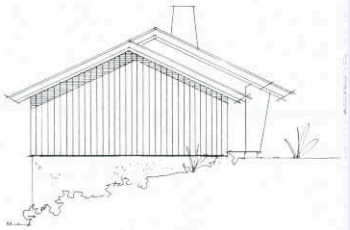
Bygget tillates tatt i bruk og ferdigattest for at bygget er oppført i overensstemmelse med bygningsloven og forskrifter , gies med dette med unntak av følgende arbeide som gjenstår:

Utvendig puss av kjellermur over tereng samt innpussing av kjellervinduer og dör.
Nedlöpsrör for takrønne ikke montert.
Puss på gulv i kjeller samt innpussing av dör og ventiller.
Tapet må fjernes minst 30 cm. fra kaminsats og röykrör.
Avlöp fra utslagsvask og klosett kittes i muffe.
Utvendig trapp for inngangsdör.

Hommelvik, den 15.juli 1965.

J. Ilstad.



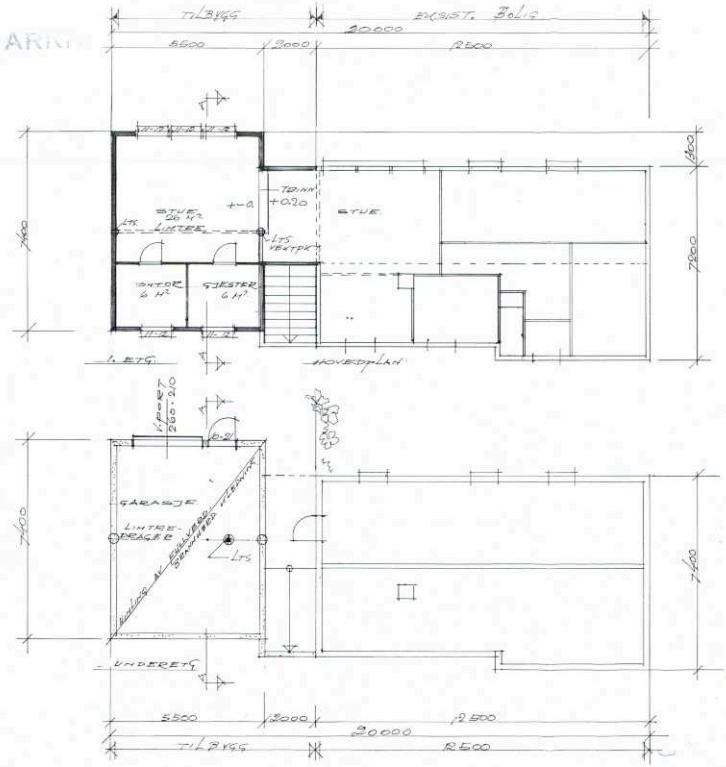


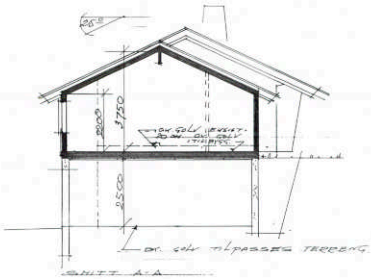
— 21 6 94 D 72 94

MALVIK BYGGVAREKÅD, Hommelvik, den 21/6 1994
pm. G. Renå

MALVIK KOMMUNE
Teknisk etat
29 APR. 1994
Ark.nr. 511
J.nr. 1330/94

| | |
|---|---|
| BJØRN I. JENSEN | D. 11.04.94 |
| FAGOTTV. 4. VIKHAMMER | M. 1:100 |
| TF. 73 97 84 38 MALVIK | |
| TILBYGG ENEBOLIG | |
| FASADER | |
| | ARK. TEGNING/HÅNDTEGNING |



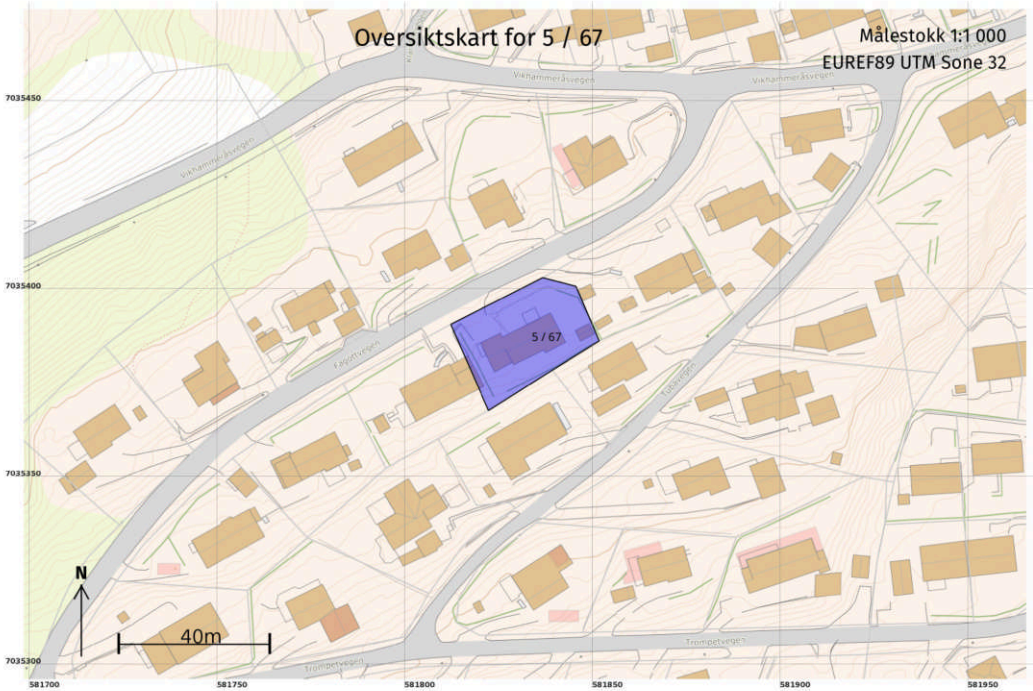

— 21 6 94 D 72 94

MALVIK BYGGVAREKÅD, Hommelvik, den 21/6 1994
pm. G. Renå

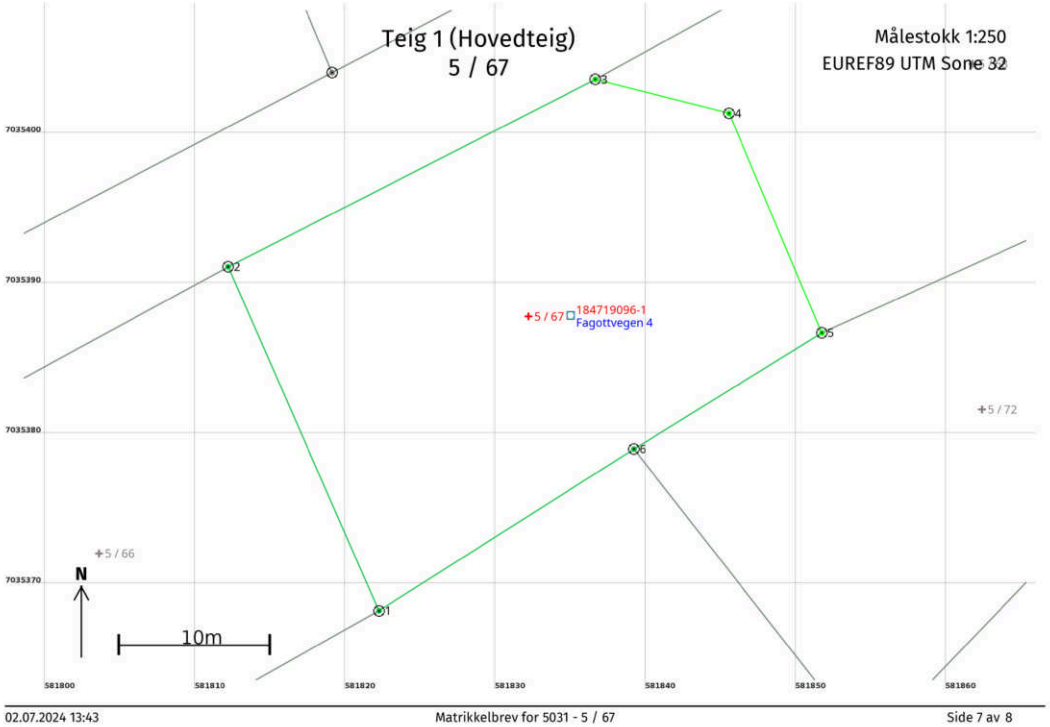
MALVIK KOMMUNE
Teknisk etat
29 APR. 1994
Ark.nr. 511
J.nr. 1330/94

| | |
|---|---|
| BJØRN I. JENSEN | D. 11.04.94 |
| FAGOTTV. 4. VIKHAMMER | M. 1:100 |
| TF. 73 97 84 38 MALVIK. | GR.FL. 80 M² (INNVENDIG) |
| TILBYGG ENEBOLIG | |
| PLANER. SNITT | |
| | ARK. TEGNING/HÅNDTEGNING |




02.07.2024 13:43 Matrikkelbrev for 5031 - 5 / 67 Side 6 av 8



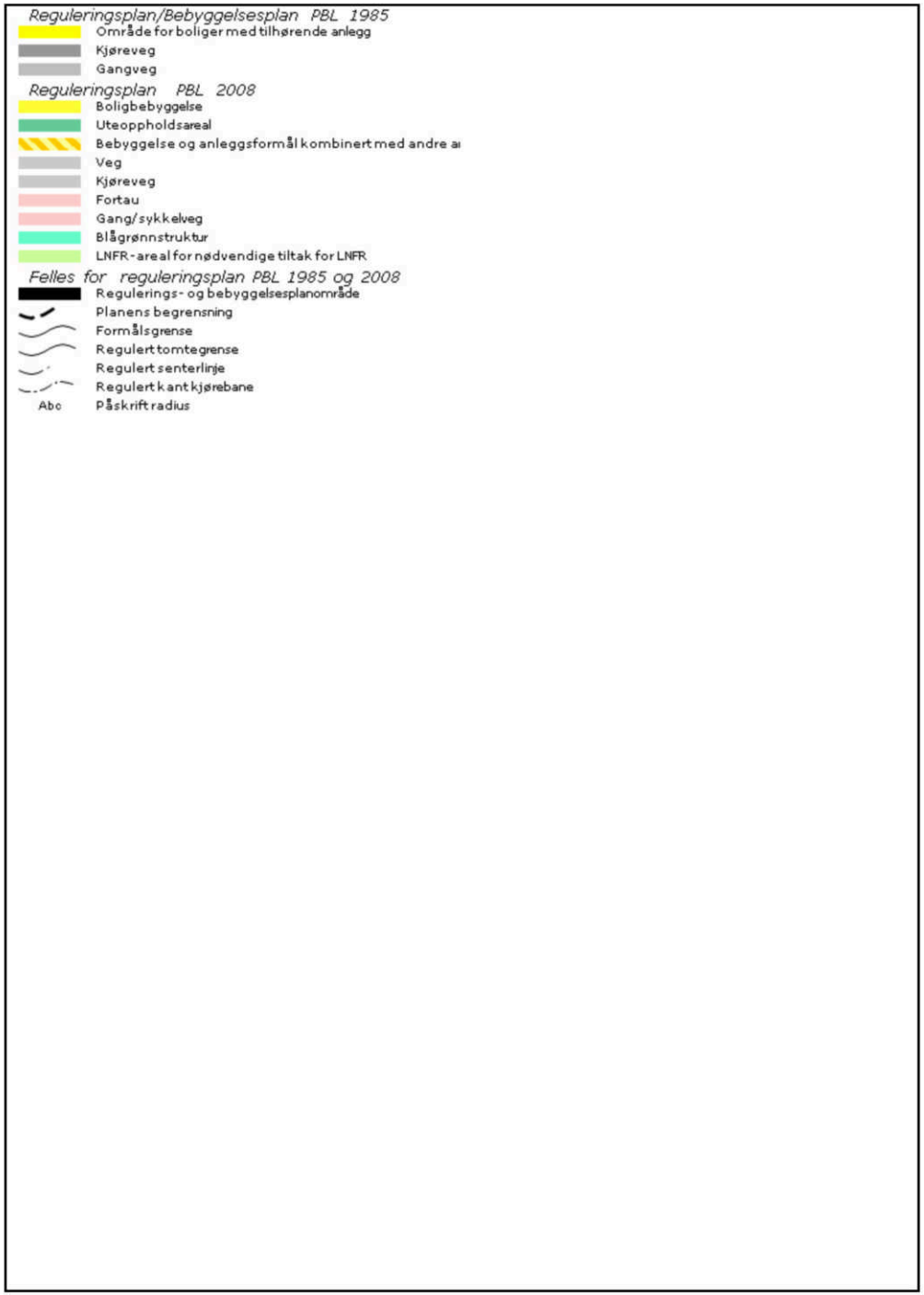






Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

**Tegnforklaring**






**Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS**

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Nina Indergård
Telefon: +4741667000
Dato: 02.07.2024

Ambita AS
Infoland

## OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

**Eiendom**

| Navn | Adresse | GnrBnr | Kommune |
|---|---|---|---|
| Haltland Gunn Kristin | Fagottvegen 4 | 5031.5.67.0.0 | 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 | 01.12.2022 |

| Feiing | Skorsteins Nr | Status | Dato |
|---|---|---|---|
| Siste varslet feiing | 3080 | Ikke utført | 28.01.2022 |
| Siste feiing utført | 3080 | Utført | 25.02.2019 |

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

| Avvik/Beskrivelse | Boenhet/Skorstein | Merknad | Dato |
|---|---|---|---|
| Anm: Anbefalt røykprøve av pipe. | 3080 | | **25.02.2019** |
| Anm: Slukkeutstyr bør byttes/service. | H0101 | | **25.02.2019** |
| Røykrør fjernes og tettes igjen forskriftsmessig. | H0101 | | **01.12.2022** |
| Røykrør fjernes og tettes igjen forskriftsmessig. | H0101 | | **25.02.2019** |
| Typegodkjent takstige/ taktrinn må monteres. | 3080 | | **28.01.2022** |

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

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

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

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

Feieavdelingens opplysninger er basert på et visuelt tilsyn. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og

mangler, samt mangler i rom/steder vi ikke har fått tilgang til. **Eventuelle avvik som ikke er avdekket, er eiers ansvar.**

Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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: 50240195 / Morten Løvseth, tlf. 901 31 606
Fagottvegen 4, 7560 Vikhammer.
Gnr. 5, Bnr. 67, 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: 50240195
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.02.2025

Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

901 31 606
morten.lovseth@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no