

Velkommen til

Fagottvegen 5, 7560 Vikhammer

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fagottvegen 5
7560 Vikhammer

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 390 000,-
Omkostninger	kr	135 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 525 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1966
BRA/BRA-i	197 / 153 m²
Soverom	3

Energimerke 

Eiendomsmegler 1 ved Morten Løvseth presenterer Fagottvegen 5, en lys og romslig enebolig med attraktiv og sentral beliggenhet på Vikhammer.

Egenskaper verdt å fremheve:
- Lys og romslig stue.
- Store vindusoverflater som gir gode lysforhold.
- Mulighet for utleie i sokkel.
- Varmepumpe og vedovn.
- Gode utsiktsforhold.
- Parkeringsplass på egen tomt og i garasje.
- Familievennlig beliggenhet.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Fagottvegen 5, 7560 Vikhammer

Registerbetegnelse
Gnr. 5, Bnr. 61, Malvik kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 390 000,-
Omkostninger	kr	135 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 525 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 545 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 134 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 135 840,- 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 25 358,- pr. år 2026
Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann: Abonnent uten vannmåler, bolig/leilighet større enn 150 m2, årlig abonnement kr 11 028,- (inkl. mva.)

- Avløp: Abonnent uten vannmåler, bolig/leilighet større enn 150 m2, årlig abonnement kr 10 193,- (inkl. mva.)

- Branntilsyn, feiing: Skorstein over 1-2 etasjer, kr 343,-

- Eiendomsskatt kr 3 794,-.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 9 367.5,- pr. 2026

Areal
BRA - i: 153 m²
BRA - e: 44 m²
BRA totalt: 197 m²
TBA: 88 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
Parkeringsplass i garasje.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 091 m² på eiet tomt.

Byggeår
1966 ifølge takstmann.

Innhold
1 etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang og entre.
Sokkel - hoveddel: Gang m/trapp og hobbyrom.
Sokkel - utleie: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre og wc-rom.

Standard
1 etg.
Stue: Laminat på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Utstyrt med varmepumpe, vedovn og utgang til terrasse.

Kjøkken: Laminat på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Soverom 1: Laminat på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Utstyrt med plassbygde skap og utgang til terrasse.

Bad: Flis på gulv, flis på vegger og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderomsmøbel med servant.

Entre: Flis på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling.

Gang: Laminat på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Utstyrt med luke i himling opp til kaldloft.

Sokkel
(hoveddel)
Gang m/trapp: Flis på gulv, panel på vegger og panel i himling. Utstyrt med trapp opp til første etasje og sikringsskap.

Hobbyrom: Malt tregulv, malt overflate på vegger og malt panel i himling. Utstyrt med feieluke til pipe.

Sokkel
(utleie)
Stue: Laminat på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Utstyrt med vedovn.

Kjøkken: Laminat på gulv, malt overflate på vegg med flis over benkeplate og malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Soverom: Laminat på gulv, panel på vegger og panel i himling.

Bad: Flis på gulv, malt overflate og våtromsplater på vegg og malt overflate i himling. Utstyrt med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, baderomsmøbel med servant

Entre: Laminat på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling.

Wc-rom: Laminat på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Utstyrt med gulvmontert toalett.

Beliggenhet
Boligen ligger i et boligområde på Vikhammer i Malvik kommune, med kort gangavstand til Vikhammer sentrum. Her har du enkel tilgang til dagligvarebutikker, treningssenter, kollektivtransport og andre lokale tilbud. Området er svært familievennlig, med både barnehage. barneskole og videregående skole i umiddelbar nærhet.

Fra boligen er det kort vei til flotte turområder som innbyr til både turgåing, løping og sykling. I tillegg ligger sjøen like i nærheten, noe som gir gode muligheter for bading på varme dager.

Adkomst
Kjør av E6 i retning Vikhammer. Før du kommer ned til sentrum tar du av til høyre inn på Vikhammermovegen. Sving deretter til venstre inn Fagottvegen og følg veien videre. Fortsett rett frem til du når boligen, som vil ligge på venstre side.

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

Byggemåte
Enebolig oppført i en etasje over sokkel. Bygningen er oppført grunnmur av betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med betongtakstein. Etasjeskille er et tre bjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

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 er utstedt ferdigattest den 21.02.1967.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger og dagens utnyttelse av eiendommen. Endringen består i at alt. kjeller er blitt omgjort til bad og gang. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Tiltaket er ikke omsøkt og det gis heller ingen garanti for at evnt en slik godkjennelse vil bli gitt. Kjøper overtar ansvar, risiko og konskvenser knyttet til dette. Kfr oppdragsansvarlig.

Oppvarming
- Elektrisitet
- Varmepumpe
- Vedfyring

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

Adgang til utleie
Deler av boligen er/har vært utleid/kan leies ut, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven. Det gjøres oppmerksom på at arealet som er utleid/har vært utleid ikke er godkjent som en egen enhet, og etablering av en ny selvstendig boenhet er et søknadspliktig tiltak som vil kunne utløse tekniske og formelle krav, bl.a vil det være krav til at enheten skal ha alle hovedfunksjonene for bolig, ha egen inngang, samt at det ikke er en intern forbindelse mellom boenhetene. Megler kan ikke gi noen garanti for at en ev. søknad om en selvstendig enhet vil bli godkjent av kommunen.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. 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 867 279,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 469 115,-.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. 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
Anne Grytbakk Mathisen og Terje Mathisen

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om kloakkledn
Dagboknr.: 318
Dato: 20.01.2006
Med flere bestemmelser

Registrering av grunn
Dagboknr.: 5509
Dato: 10.12.1963
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990
Firmanavn: Malvik e-verk
Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler i gulv.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990
Beskrivelse av arbeidet: Støyping og flislegging.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Helmersen bygg og takstservice
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinduer og etterisolering.

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Firmanavn: Grunnarbeid a/s
Beskrivelse av arbeidet: Sepparering av vann/kloakk samt drenering rundt hus.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Hele boligen

TEKNISKE INSTALLASJONER
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja
Dårlige fuger innvendig.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1966
Firmanavn: Mavik e verk
Beskrivelse av arbeidet: El i hele huset.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1980
Beskrivelse av arbeidet: Div stikkontakter.

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja
Det skal bygges fortau oppe på veien.hvor de går litt inn på vår tomt.
Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Kfr. oppdragsansvarlig.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- Ja
Ca 45 kvadratmeter hybel.
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

GENERELT
37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET
Avvik/Beskrivelse
- Anm: Annet, se kommentarfelt: Skorstein og røykrør er tett i kjeller. Ildsted i kjeller mangler plate. 01.12.2022

- Anm: Befaring på avvik. Avvik består. Befaring på avvik
dårlige fuger i pipen består. 27.02.2026

- Anm: Røykvarsler bør byttes. Gjelder: Gjelder røykvarslere
i sokkeletasje. 27.02.2019

- Skorstein - dårlige fuger. 28.01.2022

INFO FRA TAKSTMANN
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kjeller:
Kjellerrom har blitt bygget om til bad og hobbyrom, på originale plantegninger fra kommunen er det tegnet inn kjellerrom og blindkjeller.
Disse forandringene er søknadspliktige tiltak, det fremkommer ikke at dette er søkt og godkjent, kjøper overtar all risiko vedrørende dette.
Kjeller/bi-leilighet:
Wc-rom har blitt flyttet ca. 1.5 m, deler av rom benevnt som kjøkken og entre er anlagt som soverom, kjøkken forskyvd mot stue areal.
Soverom er nevnt som alternativ ved plass på tegninger datert 23.01.1967.
Forandringene anses å være innenfor godkjennelse fra kommunen.
Det er etablert vindu på wc-rom, denne forandringen er et
søknadspliktig tiltak, det fremkommer ikke at dette er søkt og godkjent, kjøper overtar all risiko vedrørende dette.
1 Etasje:
Soverom nærmest stue er fjernet for å forstørre stue, på tegninger fra kommunen er det tegnet inn et tilbygg på ca 20 m², dette er ikke bygget.
WC og bad er blitt slått sammen til større bad, Dette er ikke søknadspliktige tiltak.

Malvik kommune driver for tiden og bygger fortau langs hele Fagottvegen, denne jobben er ikke ferdigstilt p.t. I denne forbindelse er det varslet at kommunen kommer til å ta deler av tomta som i dag grenser til Fagottvegen, dette innebærer at oppstillingsplass og hekken langs vegen forsvinner i forbindelse med dette arbeidet. Når fortauet er ferdigstilt vil også deler av Fagottvegen få enveiskjøring for å trygge skolevegen og minske trafikken. Konferer megler for nærmere informasjon.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5.721,-
Fotograf kr. 4.100,- (Julian Nondstad/Nonstad foto).
Tilstandsrapport kr. 15.000,- (Vidar Olsen/Yggdrasil takst).
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 15-04-2026 av Vidar Olsen i Yggdrasil takst AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK (TG3):
- Generell (1 Etasje/Bad)
Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det informeres om at det ikke er membran rundt sluk og i gulv, videre bruk forutsetter bruk av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at
konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at

våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det må påregnes renovering av bad i nær fremtid, videre bruk må gjøres med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Generell (Kjeller/Bad)
Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det observeres sprukne flis og skjevheter i gulv.
Det informeres om at det ikke er membran rundt sluk og i gulv, videre bruk forutsetter bruk av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at
konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det må påregnes renovering av bad i nær fremtid, videre bruk må gjøres med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2):
- Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Beskrivelse
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
TG2 settes grunnet alder.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Bygningsdelen har oppnådd en alder hvor jevnlig inspeksjon er
påregnelig, ingen avvik oppdaget på befaringsdagen, det var mange gjenstander lagret og det påvirket en helhetlig inspeksjon av hele konstruksjonen.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Beskrivelse
Etablert terrasse på fremside og veranda på 2 sider av huset.
Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det anbefales etablering av rekkverk med en høyde på 1 meter.
Det må påberegnes vedlikehold og utbedringer i tiden som kommer.

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

- Pipe og ildsted
Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det er meldt inn avvik fra feiervesenet om dårlige fuger på pipe, det er anbefalt utføring av piperehabilitering. tilsyn ble utført 27.02.2026.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Piperehabilitering er pålagt innen 6 mnd fra 27.02.2026.

- Rom Under Terreng
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Beskrivelse
Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
TG2 settes da utforede vegger på eldre bygninger er å anse som en risiko konstruksjon.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det anbefales på et generelt grunnlag og la konstruksjon under bakkenivå være åpen, bygningsdelen har oppnådd en alder hvor det anbefales jevnlig kontroll.

- Innvendige trapper
Beskrivelse
Boligen har lakkert tretrapp.
Vurdering av avvik:
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trapp fungerer men tilfredstiller ikke dagens krav til funksjonalitet.

- Innvendige dører
Beskrivelse
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Overflater og innredning (Kjeller/Stue/Kjøkken)
Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Kjøkken fremstår som noe slitt men funksjonabelt, TG2 satt ut fra alder.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må påregnes renovering i tiden som kommer.

- Overflater og konstruksjon (Kjeller/Toalettrom)
Beskrivelse
Toalettrom
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever
mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Vannledninger
Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Avløpsrør
Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

- Varmtvannstank
Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Grunnmur og fundamenter
Beskrivelse
Bygningen har betonggrunnmur.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
TG2 settes grunnet alder.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Bygningsdelen har oppnådd en alder som tilsier at det anbefales jevnlig kontroll, ingen tegn på svekkelser oppdaget på befaringsdatoen.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TG IU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom (1 Etasje/Bad)
Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilliggende konstruksjoner våtrom (Kjeller/Bad)
Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

konstruksjoner.
Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.
Vegger er i mur/betong.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Plantegning(er)
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert: 21.02.2026
- Tilstandsrapport
Datert:15.04.2026
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggegodkjente tegninger
- Situasjonskart
- El-kontroll

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

Avdeling
EiendomsMegler 1 Stjørdal
Besøksadresse: Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


























SAMSUNG
10
WARRANTY














TUBORG ØL
TUBORG BEER


BEWARE
GRUMPY OLD UNITED FAN LIVES HERE!
MANCHESTER
ENGLAND
SIMPLY THE BEST
Snapdragon
Stadium Tour
OLD TRAFFORD
MANCHESTER M16
jamo
pro 400ex






MATISSE
Museum of Modern Art
"Landscape at Collioure". Henri Matisse, 1905














Furtebua











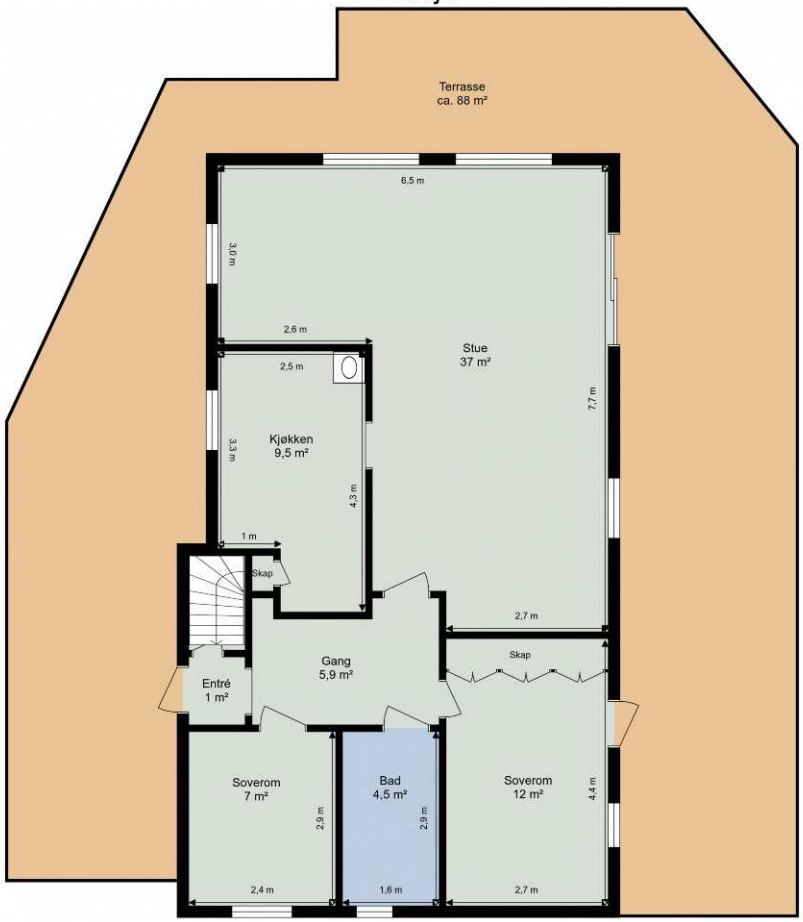






Fagottvegen 5

1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Fagottvegen 5

Sokkel



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

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.

FAGOTTVEGEN 5

Nabolaget Vikhov - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Vikhov	Linje 70, 116	**8 min** 0.7 km
Vikhammer stasjon	Linje R60, R70, R71	**15 min** 1.3 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	**16 min** 14.7 km
Trondheim Værnes		**19 min**

SKOLER

Vikhammeråsen grendaskole (1-4 kl.)	74 elever, 4 klasser	**10 min** 0.7 km
Vikhammer skole (1-10 kl.)	324 elever, 21 klasser	**9 min** 0.8 km
Saksvik skole (1-7 kl.)	279 elever, 17 klasser	**5 min** 2.5 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.)	295 elever, 24 klasser	**8 min** 0.7 km
Malvik videregående skole	400 elever	**11 min** 1 km
Cissi Klein videregående skole		**12 min**

«Fantastisk utsikt, kort vei til det meste ;-)»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

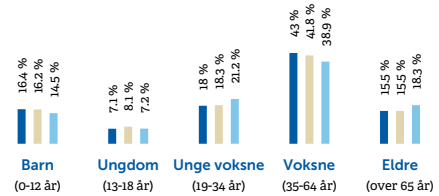
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vikhov	857	388
Malvik	6 304	2 586
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vikhammeråsen barnehager avd. Basu...	41 barn	**10 min** 0.7 km
Vikhammeråsen barnehager avd. Plane...	64 barn	**12 min** 0.9 km
Vikhammer barnehage (1-5 år)	111 barn	**14 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vikhammer		**12 min**
Coop Extra Vikhammer	Post i butikk	**13 min** 1.2 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

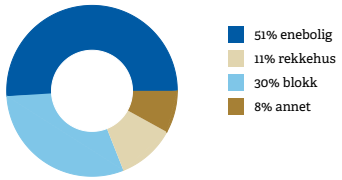
TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

SPORT

Malvikhallen	Aktivitetshall	**6 min** 0.6 km
Viksletta stadion	Fotball, friidrett	**7 min** 0.7 km
Fitnesspoint Malvik		**6 min**
Sport og Trim		**22 min**

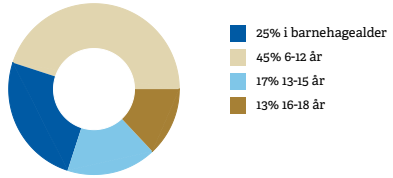
BOLIGMASSE



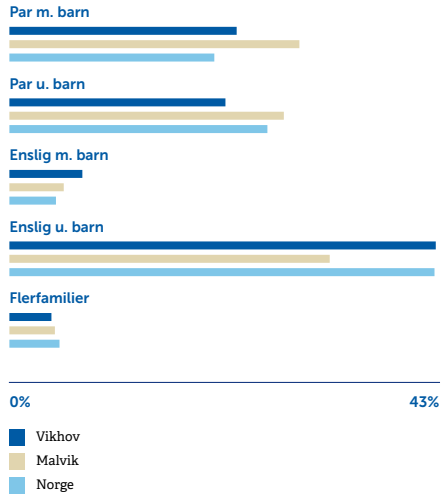
VARER/TJENESTER

Malvik senter	**11 min**
Apotek 1 Malvik	**13 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



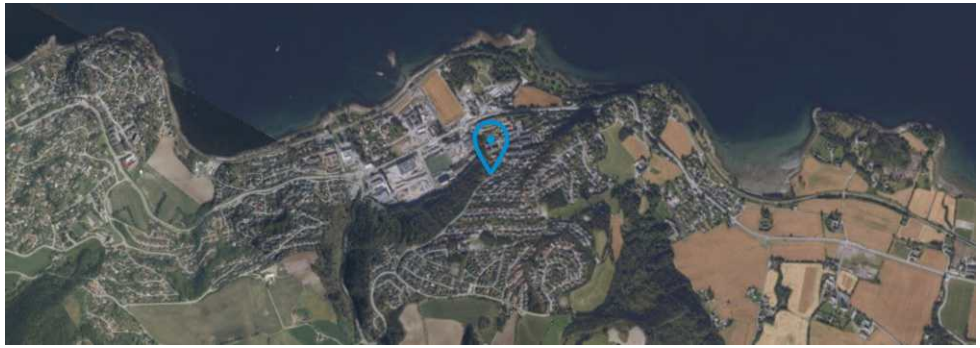
FAMILIESAMMENSETNING

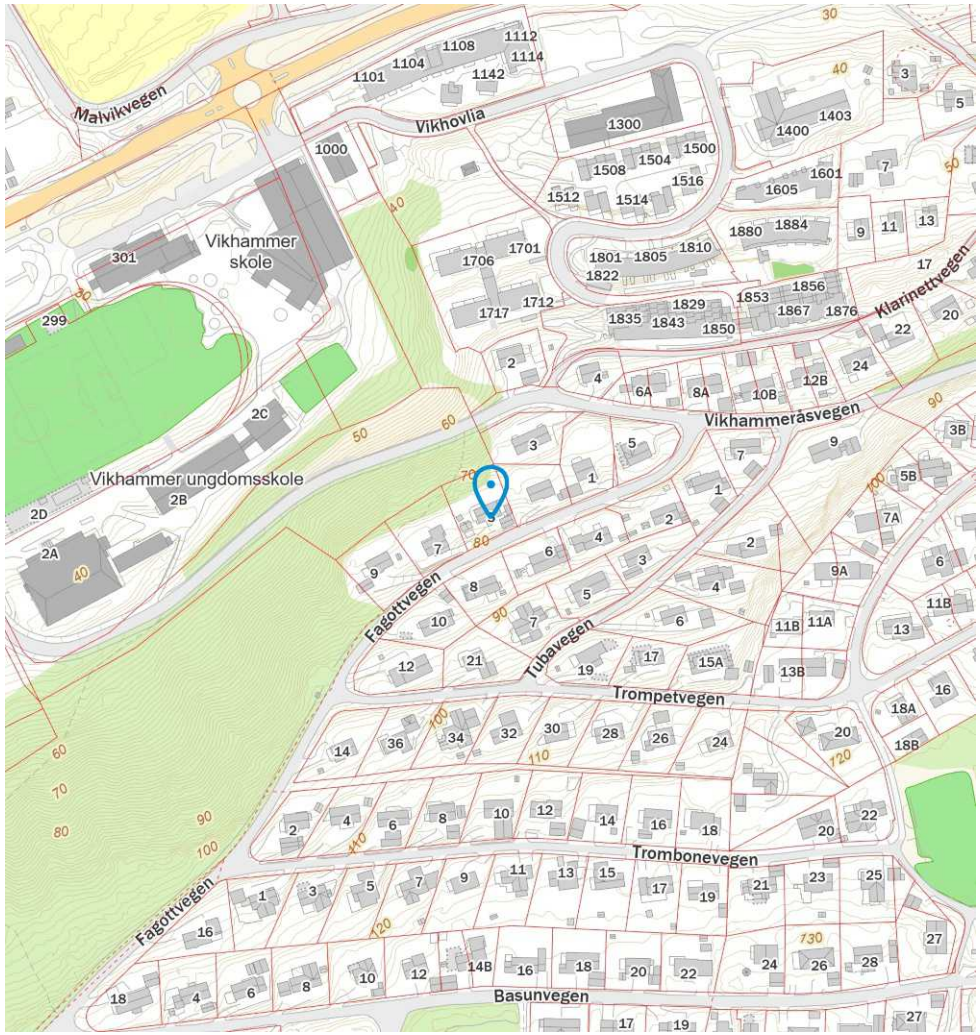


SIVILSTAND

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

bank ID SIGNERT 21.02.2026 Mathisen, Terje

bank ID SIGNERT 21.02.2026 Mathisen, Anne Grytbakk

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Terje Mathisen

Anne Grytbakk Mathisen

Boligen

Fagottvegen 5
7560 Vikhammer

5031-5/61/0/0

- Boligen ble kjøpt 1995
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990
   Firmanavn: Malvik e-verk
   Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler i gulv.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990
   Beskrivelse av arbeidet: Støyping og flislegging.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Helmersen bygg og takstservice
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinduer og etterisolering.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
   Firmanavn: Grunnarbeid a/s
   Beskrivelse av arbeidet: Sepparering av vann/kloakk samt drenering rundt hus.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Hele boligen**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Dårlige fuger innvendig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1966
   Firmanavn: Mavik e verk
   Beskrivelse av arbeidet: El i hele huset.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1980
   Beskrivelse av arbeidet: Div stikkontakter.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Ja**

Det skal bygges fortau oppe på veien.hvor de går litt inn på vår tomt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ca 45 kvadratmeter hybel.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

Enebolig
Fagottvegen 5 , 7560 VIKHAMMER
MALVIK kommune
gnr. 5, bnr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22169-1179 **Referansenummer:** BX4011

Autorisert foretak: Yggdrasil takst as

YGGDRASIL TAKST AS

Medlem av NITO

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

Yggdrasil takst as



Rapportansvarlig

Vidar F. Olsen

post@yggdrasiltakst.no
411 91 616

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Fagottvegen 5 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 61
5031 MALVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Fagottvegen 5 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 61
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold, Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler har oppnådd en alder hvor det må forventes tiltak i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. tekking er inspisert med bruk av drone.
Det observeres en del mose, dette anbefales fjernet jevnlig da dette forringer levetiden på takstein da mose holder på fuktighet og kan lage isspreng.
Renner og nedløp i plastbelagt stål
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det blir opplyst at ytterkledning ble byttet da huset ble etterisolert.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
TG2 settes på de gjenværende eldre vinduer.
Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre og enkel kjellerdør i tre.
Kjeller dør er av eldre årgang og fremstår som slitt, bytte av denne må påregnes i tiden som kommer. TG2 på denne.
Etablert terrasse på fremside og veranda på 2 sider av huset.
Tretrapp i enkel utforming.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap er lokalisert i trapperom og inneholder automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2005.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2005. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjeller:
Kjellerrom har blitt bygget om til bad og hobbyrom, på originale plantegninger fra kommunen er det tegnet inn kjellerrom og blindkjeller.
Disse forandringene er søknadspliktige tiltak, det fremkommer ikke at dette er søkt og godkjent, kjøper overtar all risiko vedrørende dette.

Kjeller/bi-leilighet:
Wc-rom har blitt flyttet ca. 1.5 m, deler av rom benevnt som kjøkken og entre er anlagt som soverom, kjøkken forskyvd mot stue areal. Soverom er nevnt som alternativ ved plass på tegninger datert 23.01.1967.
Forandringene anses å være innenfor godkjennelse fra kommunen.
Det er etablert vindu på wc-rom, denne forandringen er et søknadspliktig tiltak, det fremkommer ikke at dette er søkt og godkjent, kjøper overtar all risiko vedrørende dette.

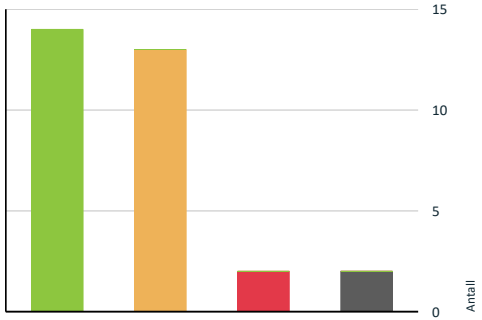
1 Etasje:
Soverom nærmest stue er fjernet for å forstørre stue, på tegninger fra kommunen er det tegnet inn et tilbygg på ca 20 m², dette er ikke bygget.
WC og bad er blitt slått sammen til større bad,
Dette er ikke søknadspliktige tiltak.

Fagottvegen 5 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 61
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1966

Kommentar
Ifølge hjemmelshaver.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har nærmer seg normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. tekking er inspisert med bruk av drone.
Det observeres en del mose, dette anbefales fjernet jevnlig da dette forringer levetiden på takstein da mose holder på fuktighet og kan lage isspreng.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp i plastbelagt stål

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det blir opplyst at ytterkledning ble byttet da huset ble etterisolert.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
TG2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Bygningsdelen har oppnådd en alder hvor jevnlig inspeksjon er påregnelig, ingen avvik oppdaget på befaringsdagen, det var mange gjenstander lagret og det påvirket en helhetlig inspeksjon av hele konstruksjonen.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
TG2 settes på de gjenværende eldre vinduer.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre og enkel kjellerdør i tre.
Kjeller dør er av eldre årgang og fremstår som slitt, bytte av denne må påregnes i tiden som kommer. TG2 på denne.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Etablert terrasse på fremside og veranda på 2 sider av huset.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det anbefales etablering av rekkverk med en høyde på 1 meter.
Det må påberegnes vedlikehold og utbedringer i tiden som kommer.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Tretrapp i enkel utforming.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er meldt inn avvik fra feiervesenet om dårlige fuger på pipe, det er anbefalt utføring av piperehabilitering. tilsyn ble utført 27.02.2026.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Piperehabilitering er pålagt innen 6 mnd fra 27.02.2026.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG2 settes da utforede vegger på eldre bygninger er å anse som en risiko konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales på et generelt grunnlag og la konstruksjon under bakkenivå være åpen, bygningsdelen har oppnådd en alder hvor det anbefales jevnlig kontroll.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Trapp fungerer men tilfredstiller ikke dagens krav til funksjonalitet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det informeres om at det ikke er membran rundt sluk og i gulv, videre bruk forutsetter bruk av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det må påregnes renovering av bad i nær fremtid, videre bruk må gjøres med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

Fagottvegen 5 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 61
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Tilstandsrapport

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det observeres sprukne flis og skjevheter i gulv.
Det informeres om at det ikke er membran rundt sluk og i gulv, videre bruk forutsetter bruk av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det må påregnes renovering av bad i nær fremtid, videre bruk må gjøres med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Vegger er i mur/betong.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkken fremstår som noe slitt men funksjonabelt, TG2 satt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes renovering i tiden som kommer.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i trapperom og inneholder automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget



Fagottvegen 5 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 61
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bygningsdelen har oppnådd en alder som tilsier at det anbefales jevnlig kontroll, ingen tegn på svekkelser oppdaget på befaringsdatoen.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2005. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

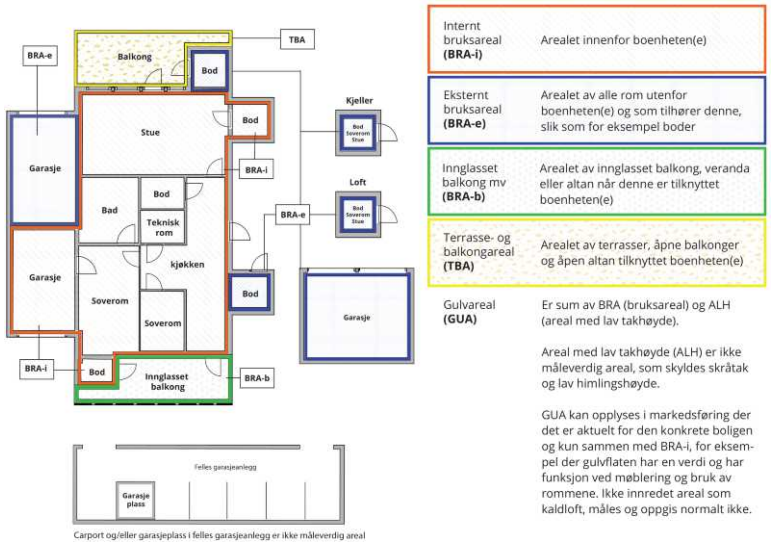
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Fagottvegen 5 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 61
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	83	44		127	88
Kjeller	70			70	
SUM	**153**	**44**			**88**
SUM BRA	**197**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken	Garasje, bod, anneks	
Kjeller	Entré, toalettrom, bad, stue/kjøkken, hobbyrom, gang, soverom		

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.
Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Kjeller:
Kjellerrom har blitt bygget om til bad og hobbyrom, på originale plantegninger fra kommunen er det tegnet inn kjellerrom og blindkjeller.
Disse forandringene er søknadspliktige tiltak, det fremkommer ikke at dette er søkt og godkjent, kjøper overtar all risiko vedrørende dette.

Kjeller/bi-leilighet:
Wc-rom har blitt flyttet ca. 1.5 m, deler av rom benevnt som kjøkken og entre er anlagt som soverom, kjøkken forskyvd mot stue areal. Soverom er nevnt som alternativ ved plass på tegninger datert 23.01.1967.
Forandringene anses å være innenfor godkjennelse fra kommunen.
Det er etablert vindu på wc-rom, denne forandringen er et søknadspliktig tiltak, det fremkommer ikke at dette er søkt og godkjent, kjøper overtar all risiko vedrørende dette.

1 Etasje:
Soverom nærmest stue er fjernet for å forstørre stue, på tegninger fra kommunen er det tegnet inn et tilbygg på ca 20 m², dette er ikke bygget.
WC og bad er blitt slått sammen til større bad,
Dette er ikke søknadspliktige tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Romfordeling

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

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Vidar F. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5031 MALVIK	5	61		0	1091 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fagottvegen 5

Hjemmelshaver
Mathisen Terje

Eiendomsopplysninger

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. asfalt, plen, beplantning,

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2013

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	17.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Plantegninger	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
standard	10.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	17.04.2026	justering av lovlighet

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest



Adresse	**Fagottvegen 5, 7560 VIKHAMMER**
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282053**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **184718979**
Gårdsnummer **5**	Bruksnummer **61**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1966**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **153,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **153,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **276,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **309,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 329 kWh**



Fagottvegen 5, 7560 VIKHAMMER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Fagottvegen 5, 7560 VIKHAMMER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 18: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

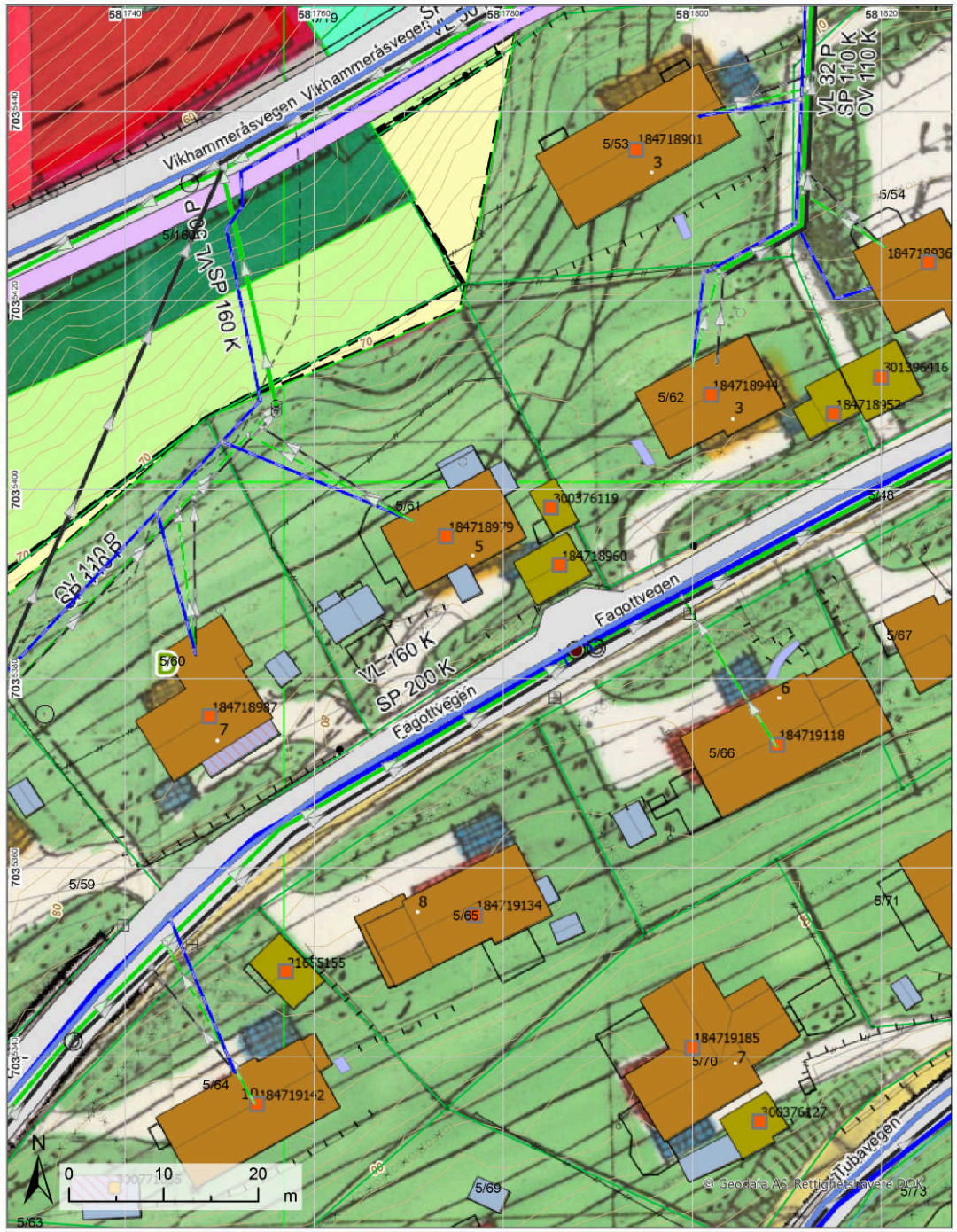
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Malvik 5/61



Målestokk 1 : 500

09.04.2026

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

Dispensasjon
Vedtak

- D Godkjent
- D Godkjent midlertidig
- D Avslått, Foreldet, Opphevet, Trukket
- D Ukjent vedtaksstatus

Vegnett
Vegsperrepunkt
TYPE

- Låst bom
- Steinblokk
- Betongkjegle
- Bilsperre
- Trafikkavviser
- Bom aut. åpner
- New Jersey
- Bussluse
- Rørgelender
- Ikke oppgitt
- Annen - eller feil angitt type

Vegkategori
VEGKATEGORI, MEDIUM

- Europaveg
- Europaveg på bru
- Europaveg i tunnel
- Riksveg
- Riksveg på bru
- Riksveg i tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg på bru
- Fylkesveg i tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg på bru
- Kommunal veg i tunnel
- Privat veg
- Privat veg på bru
- Privat veg i tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg på bru
- Skogsbilveg i tunnel
- Annen veg

Byggpunkt
Bygningstatus

- FA - Ferdigattest
- MB - Midlertidig brukstillatelse
- MF - Meldingssak tiltak fullført
- TB - Tatt i bruk
- FS - Fritatt for søknadsplikt | IG - Igangsettingstillatelse | IP - Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling | MT - Meldingssak registrer tiltak
- RA - Rammetillatelse
- GR - Bygning godkjent for riving/brenning
- Bygning flyttet, revet, brent. Bygging avlyst. Bygningsnr utgått.

Grunnkart

- Alle byggpunkt Matrikkel
- Adressepunkt

Malvik Tegnforklaring

Grunnkart
Bygg-, anlegg linje
OBJTYPE

- Gjerde
- Beskrivende hjelpelinje
- Brudetalj
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Fiktiv avgrensning
- Fiskehjellmøne
- Fisketrapp
- Hoppbakke
- Idrettsanlegg
- Kulvert
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Oppdrettskar
- Rørgate
- Skjerm
- Skytebaneinnretning
- Slipp
- Sluse
- Stikkrenne
- Taubane
- Tunnelportal
- Voll
- Ruin
- KaiBryggeKant
- Andre typer bygg/anleggslinjer

Bygg-, anlegg flate
OBJTYPE

- Avfallsbeholder
- Bru
- Brønn
- Demning
- Elveforbygning
- Elveterskel
- Fiskehjell
- Flytebrygge
- Fundament
- Kai, brygge
- Molo
- Pipe
- Skrå forstøtningsmur
- Svømmebasseng
- Tank
- Tribune
- Tårn
- Oppdrettslokalitet
- Parkdetalj
- Trapp
- Alle andre bygningsmessige anlegg

Bygg linje
OBJTYPE

- Bygningsvedheng
- Bygningsavgrensninger
- Bygningsavgr. tiltaksreg.
- Bygningsbeskrivende linjer
- Fiktiv bygningsavgrensning

Byggflate
byggtyp_nbr

- Bolig, landbruk
- Garasje, uthus og anneks
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon

Malvik

Tegnforklaring

Grunnkart

Veg linje

OBJTYPE

- Annet vegareal avgr.
- Fartsdemperavgrensning
- Feristavgrensning
- Kjørebanekant
- Vegskulderkant
- Gangfeltavgrensning
- OverkjørbartArealAvgrensning
- Skiltportal
- Vegbom
- Vegdekkekant
- VegFiktivGrense
- Vegoppmerking
- Vegrekkverk
- Kantstein

Lufthavn linje

OBJTYPE

- Taksebanegrense
- Andre lufthavnlinjer
- Rullebane, landingsplass

Vann punkt

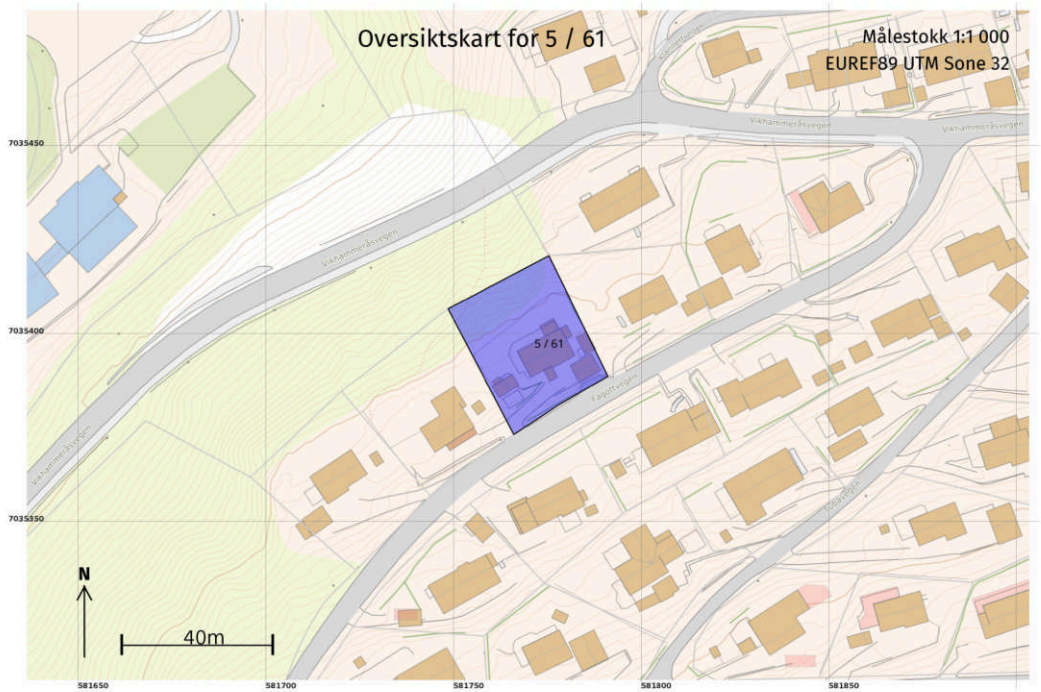
OBJTYPE

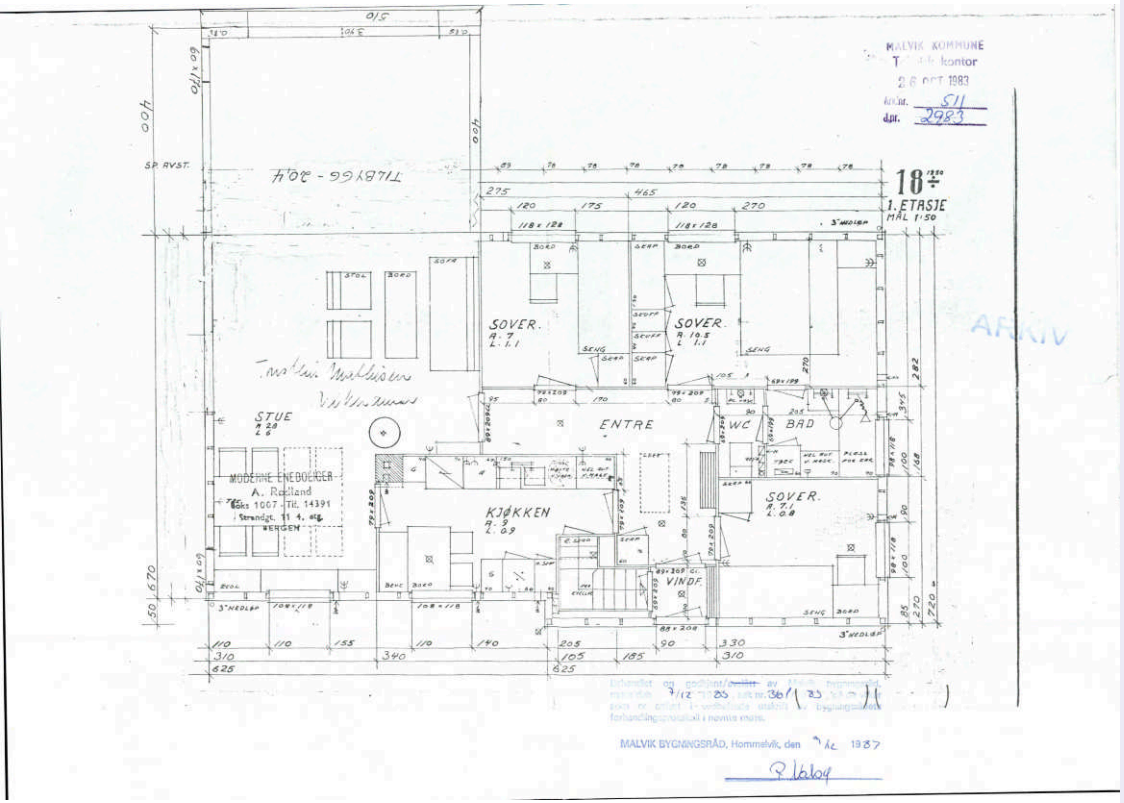
- Skjær

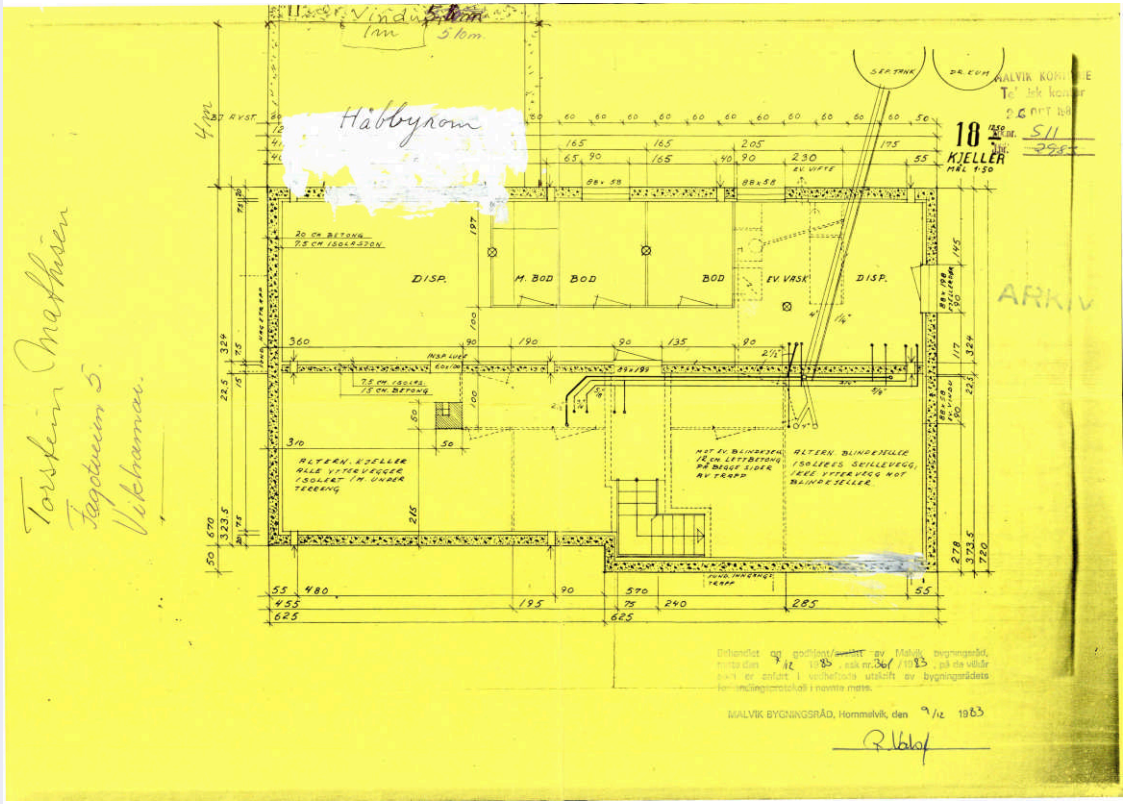
Vann linje

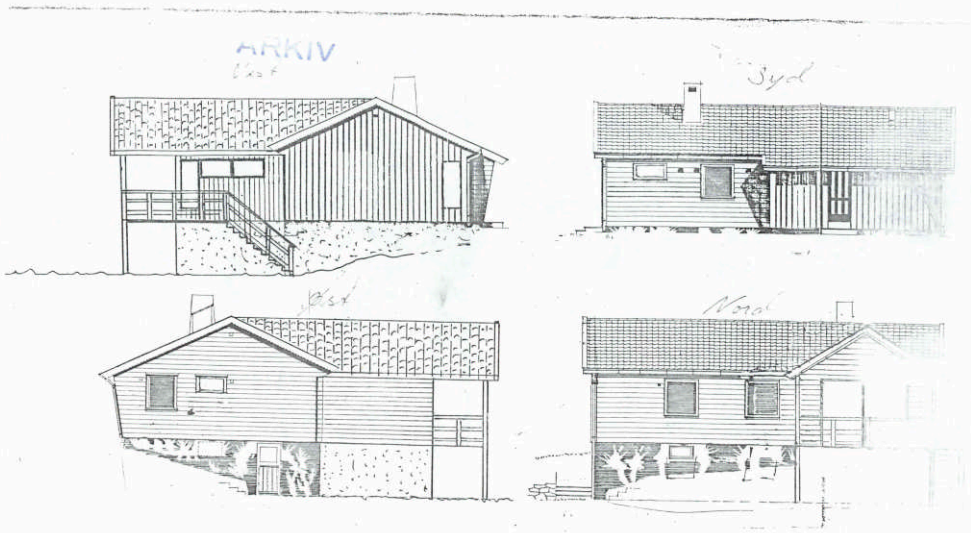
OBJTYPE

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Elvekant
- Flomløpkant
- Innsjøkant
- Kanal, grøft
- Kanalkant
- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- Snø-/isbre kant
- KonnekteringVann
- VannFiktivGrense
- Åpen veggrøft




MALVIK KOMMUNE
28 OKT 1983
ark.nr. 511
dnr. 2983
18
1. ETASJE
MÅL 1:50
SOVER.
A. 7
L. 11
SOVER.
A. 10,5
L. 11
STUE
A. 20
L. 6
ENTRE
WC
BAD
SOVER.
A. 7,1
L. 09
KJØKKEN
A. 9
L. 09
VINDF.
MODERNE ENEBOLIGER
A. Rasland
Boks 1007 Tlf. 14391
Strandgt. 11 A, 4.
BERGEN
ARKIV
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 9/12 1983


Vindu
1m 5 lom
Håbbyrom
SEPTIKK
DR. LUM
MALVIK KOMMUNE
28 OKT 1983
ark.nr. 511
dnr. 2983
18
KJELLER
MÅL 1:50
DISP.
M. BOD
BOD
BOD
EV. VASK
DISP.
20 CM BETONG
7,5 CM ISOLASJON
7,5 CM CELLEGL.
15 CM BETONG
ARKIV
Torstein Mathisen
Tagotveien 5.
Vikhamar.
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 9/12 1983

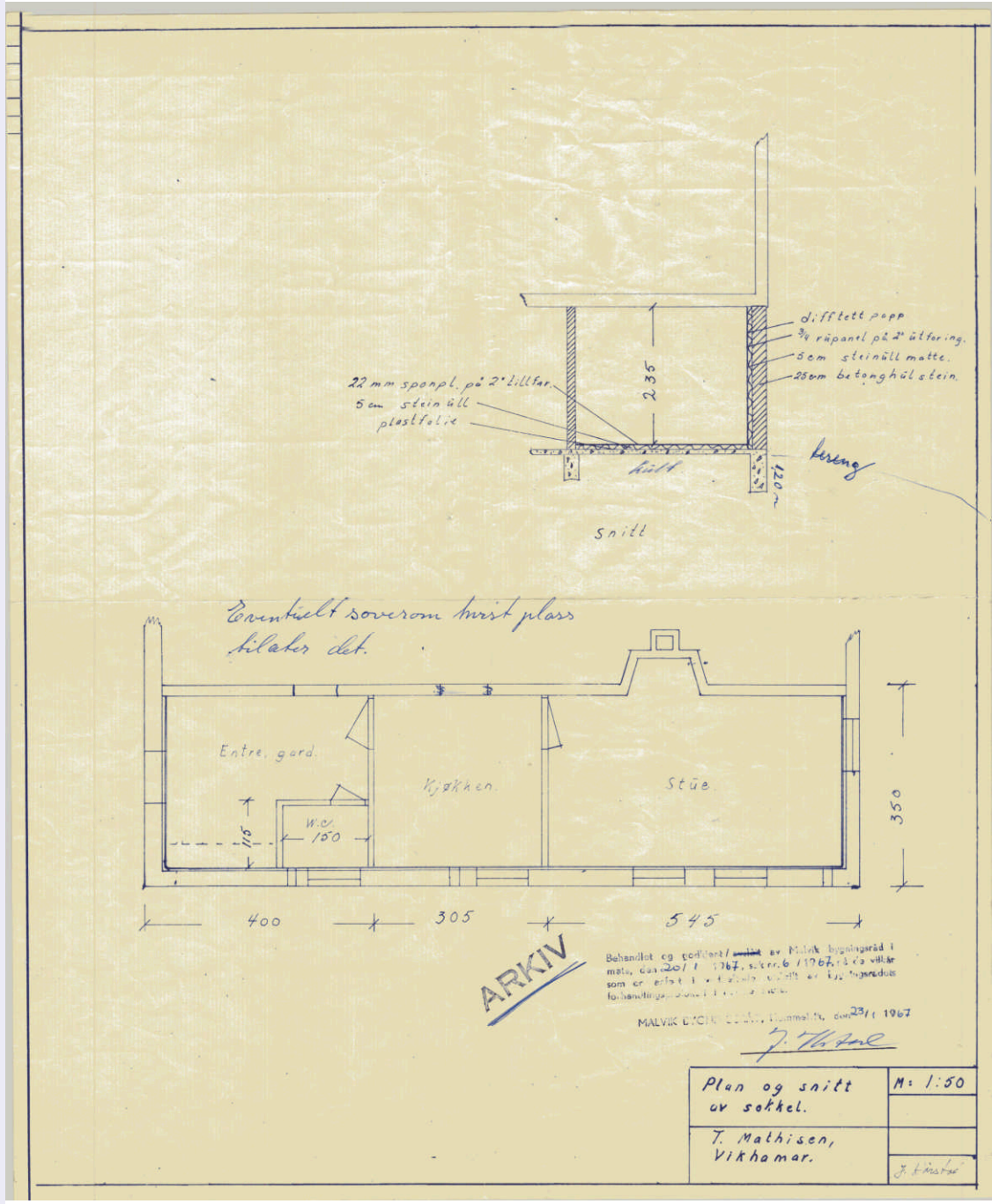


MALVIK KOMMUNE
Teknisk kontor
26 OKT 1983
Arkiv. 511
Løpenr. 2983

Behandlet og godkjent/~~avslått~~ av Malvik bygningsråd i møte, dato 7/12 1983 sak nr 340/1983, på de vilkår som er anført i vedlagte utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll i nevnte møte.

MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 9/12 1983

R. Vaby



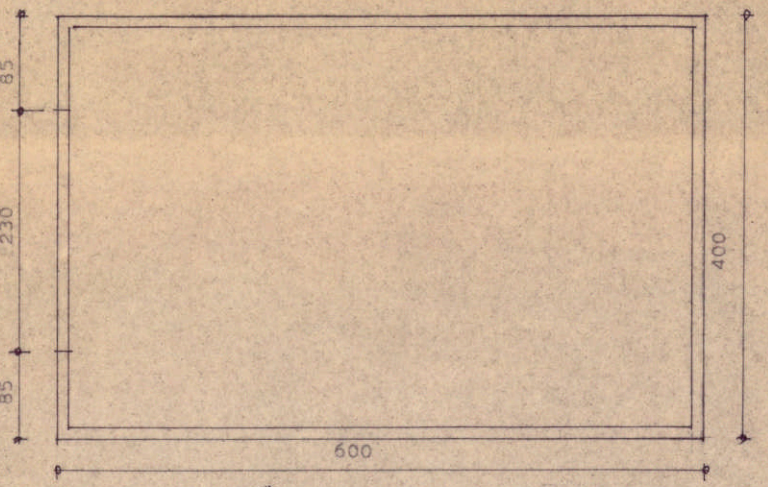
Behandlet og godkjent/~~avslått~~ av Malvik bygningsråd i møte, dato 20/1 1967, sak nr. 6/1967, på de vilkår som er anført i ~~utskrift~~ av kj. bygningsrådets forhandlingsprotokoll i nevnte møte.

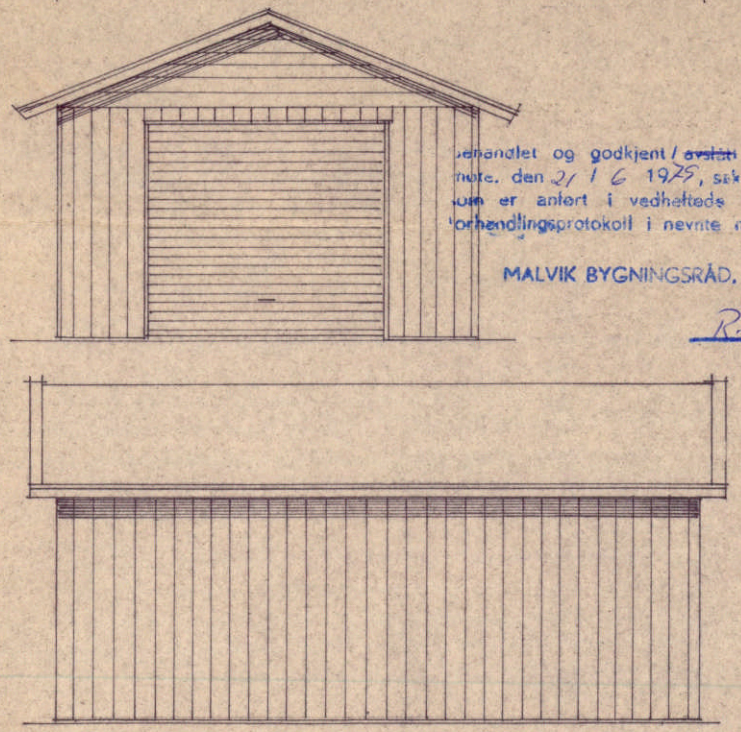
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 23/1 1967

J. Mathisen

Plan og snitt av sokkel.	M: 1:50
T. Mathisen, Vikhamar.	J. Mathisen

ARKIV





Behandlet og godkjent / ~~avslått~~ av Malvik bygningsråd i møte den 21/6 1979, sak nr. 58/1979, på grunnlag av det som er anført i vedheftede utskrift av bygningsrådets behandlingsprotokoll i nevnte møte.

MALVIK BYGNINGSRÅD, Hommelvik, den 2/7-79

R. Halvorsen

MALVIK KOMMUNE
Teknisk kontor
04 MAY 1979
Ark.nr. 511
J.nr. 1112

BYGGHERRE: TORSTEIN MATHISEN FAGOTTVEIEN 5 7560 VIKHAMAR	Målestokk 1:50	Tegn. BS	26.4 79
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
	Erstattet av:		

A.S Tørrkopi. A 4.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Torstein Mathisen,
Vikhamar.

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.
21.2.-1967.

Arbeidssted	Vikhovfeltet, gr.nr.5, br.nr.61.
Arbeidets art	Byggearbeid, nybygg.
Bygningens art	Enebolig.
Byggherre	Torstein Mathisen.
Byggemelder	" "
Ansvarshavende	" "

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Det mangler endel puss i kjelleren.

Hommelvik, den 23. februar 1967.

J. Ilstad.
BYGNINGSSJEF

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.

Malvik bygningsråd
Bygningskontrollen

21/6-79

Sak nr.198/79

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted: Vikhamar	Journalnr.: 1112/79
Arbeidets art: Garasje	Byggemeld. innlevert dato: 2/5-79
Bygningens art:	Tegning nr.:
Byggherre: Torstein Mathisen	
Byggemelder: D.S.	
Ansvarshavende:	

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

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

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

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

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

X Jfr. vedlagte særutskrift.

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

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

Hommelvik den 2/7-79

Per Snustad

Bygningssjefen i Malvik
7550 Hommelvik

Centraltr. 5-79-1250

Særutskrift av møtebok

for

Malvik bygningsråd

Sak nr. 198/79. Den 21. juni 1979. Jnr.1112/79.

Torstein Mathisen, gnr.5, bnr.61 - garasje.

Torstein Mathisen søker den 2/5-79 om byggetillatelse for frittliggende garasje på gnr.5, bnr.61, beliggenhet Fagottvegen - Vikhammeråsen. Garasjen tenkes bygd 1 meter fra nabogrense mot øst og 2 meter fra bolighus. Grunnflata er på 24 m^2. P.g.a. høy skråning opp mot Fagottvegen ønskes oppsatt forstøtningsmur.

Innstilling:

Planene godkjennes.

Garasje må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 38. Bl.a. må vegger og himling som er av brennbart materiale, kles med tennvernede kledning minst A 10, skillekonstruksjon mot andre rom være lufttett, og garasjen ha friskluftinntak og utsugingsåpning hver med et areal av minst 10 cm^2 pr. m^2 golvflate.

Vedtak:

Innstilingen enstemmig vedtatt.

Hommelvik, den 2. juli 1979

Rett utskrift:

Rigmor Haldberg

Utskriften går til: Torstein Mathisen

Orientering om klageadgang etter forvaltningsloven § 27 v

Særutskrift av møtebok

for

Malvik bygningsråd

Sak nr. 361/83 - den 7. desember 1983 - jnr. 3039/83.

Torstein Mathisen - gnr. 5, bnr. 61 - tilbygg.

Byggemelding dat. 26.10.83 fra Torstein Mathisen vedr. oppføring av tilbygg til bolighus på gnr. 5, bnr. 61 i Fagottvegen 5 på Vikhamar. Tilbygget skal oppføres i 1 etg. med kjeller og får et grunnareal på ca 20 m^2.

Innstilling:

Planene godkjennes på følgende vilkår:

Før byggetillatelse gis, må byggegebyr, samt gebyr for utstikking være innbetalt til Malvik kommunekasse.

Vedtak:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Hommelvik, 09.12.83
Rett utskrift:

Ragnhild Valsø

Utskrift går til: Torstein Mathisen
Tommy Jørstad

MALVIK KOMMUNE
Arkivsaksnr. 05-897
Dok.nr. 2
- 3 JAN. 2007
Ark.kode P 6B- 5/61
Ark.kode S L62
Avdeling
Saksbeh.
Kassasjonsår
Gradering

FERDIGMELDINGSSKJEMA FOR UTVENDIG SANITÆRANLEGG

Dette skjemaet fylles ut og sendes til Teknisk etat i kommunen	Ansvarshavende		
Til teknisk etat: Malvik Kommune, 7550 HOMMELVIK			
Byggeplass (adresse): VA-Anlegg Fagottvegen 5	gnr. 5	bnr. 61	parsellnr.
Eier/fester av tomt: Terje Mathisen	Adresse: Fagottvegen 5		

FERDIGMELDING

Sanitæranlegget er utført i h.h.t. godkjent søknad om tilkobling og utføring av sanitæranlegg av dato 07.11.05

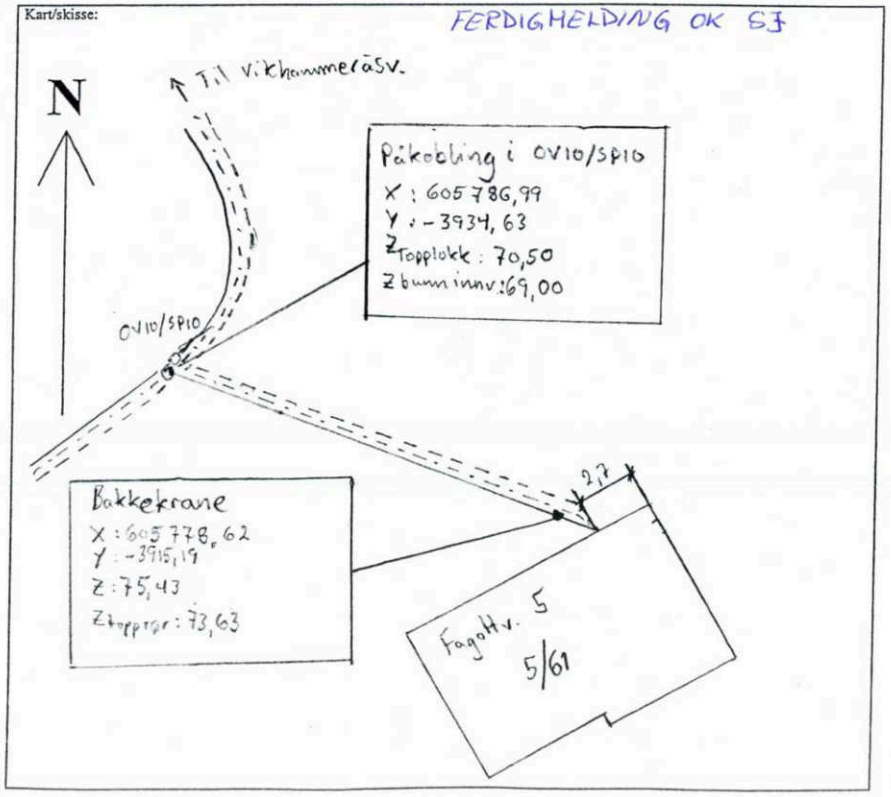
Arbeidene er besiktiget og godkjent av Malvik kommune dato 24.10.05

- Kontrollplaner av utført arbeid vedlegges.
- Kart/skisse med innmåling av bakkekran og avgreiningspunkt. (Event. på eget ark).

1:250.

Kart/skisse:

FERDIGHELDING OK EJ



RØRLEGGING		S3-1525
Byggherre:	Malvik Kommune	Side: 1 av 1
Prosjekt:	Fagottvegen, Ledningsarbeider	Dato /sign.: 24/10-05 R.L
Prosjektnr.:	2130	Sist rev. 01.03.04

Kontroll utført som: ☐ stikkprøve ☑ Iht. kontrollplan pkt:

GRØFTESTREKK: FRA Fagottv. 5 TIL OV.10/SP10

SJEKKPUNKT	VURDERING/MERKNADER	GODKJENT JA	GODKJENT NEI
Grøft gravd med sikker rasvinkel ift. masser		X	
Bruk av grøftekasser		—	
Plassering av grøftemasser	Pipen / ved grøftetrasé	X	
Utkiling foretatt i overgang jord/fjellgrøft		—	
Kryssing av eksisterende ledninger iht. rutine	kabel tv	X	
Rørmateriell rengjort og kontrollert for skader		X	
Pakninger i rør og kumgjennomføring kontrollert		X	
Evt. Avvinkling på rør foretatt etter innskyving		X	
Avgreninger innmålt	ingen	X	
Innbyrdes avstand mellom rør 15 cm		X	
Søkeband lagt på vannledning		—	
Fundament pukk 8-16 tykkelse 15 cm, komprimert		X	
Høyde og fall på fundament kontrollert		X	
Sidefylling komprimert lagvis iht rutine R3-1520		X	
Overfylling av rør med pukk 8-16, høyde 30 cm		X	
Pågraving med eksisterende masser, max steinstørrelse 30 cm		X	
Isolering av ledninger ift. frostdybde	ikke behov	—	

Avviksrapport nødvendig: ☒ Nei ☐ Ja Avviksrapport nr. .....

Sjekk/kontroll utført dato: 24. oktober 2005 Sign. Rune Tofsing

Grunnarbeid AS
AUTORISERT ENTREPRENØR

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Nina Indergård
Telefon: +4741667000
Dato: 09.04.2026

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Mathisen Terje	Fagottvegen 5	5031.5.61.0.0	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.)

Opplysninger om eiendommen
Opplysningene om eiendommen finnes i tabellen under.

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0101	Utført	01.12.2022

Feiing	Pipe Nr	Status	Dato
Siste feiing utført	3073	Utført	27.02.2026

Avvik på eiendommen
Under finner du en beskrivelse av åpne og lukkede avvik på eiendommen. Om noen felt er tomme, betyr det at det ikke har vært avvik. Avvik som er eldre enn åtte år følger ikke med i rapporten.

Avvik/Beskrivelse	Boenhet/Pipe	Merknad	Dato
Anm: Annet, se kommentarfelt:	H0101	**Skorstein og røykrør er tett i kjeller. Ildsted i kjeller mangler plate.**	**01.12.2022**
Anm: Befaring på avvik. Avvik består.	3073	**Befaring på avvik dårlige fuger i pipen består.**	**27.02.2026**
Anm: Røykvarsler bør byttes. Gjelder:	H0101	**Gjelder røykvarslere i sokkeletasje.**	**27.02.2019**
Skorstein - dårlige fuger	3073		**28.01.2022**

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg
Informasjon om gebyrer finnes her: www.tbrt.no/feiing/fakturering/

Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende
Våre tilsyn utføres visuelt. Vi gjør derfor oppmerksom på at det kan være skjulte feil og mangler om det er rom/steder i boligen vi ikke har fått tilgang til. **Eventuelle avvik som ikke er avdekket, er eiers ansvar.**

Elkontrollen

Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon NEK 405-2

ES Elektro
Autorisert elektro- og teleinstallatør

Fagottvegen 5

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	ES Elektro AS	Firma/Navn:	Terje Mathisen
Kontaktperson:	Asbjørn Follo	Kontaktperson:	Terje Mathisen
Adresse:	Malvikv. 452	Adresse:	Fagottvegen 5
Postnr/Sted:	7563 MALVIK	Postnr/Sted.	7560 Vikhammer
Telefon:	73 98 00 00	Telefon:	+4799276334
Epost:	post@eselektro.no	Epost:	matti68@ntebb.no

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	20720	Kundenummer:	14391

Anleggsadresse					
Firma/Navn:	Terje Mathisen				
Adresse:	Fagottvegen		Hus nr:	5	Bokstav:
Postnr/Sted:	7560	Vikhammer	Boligmappe nr:		

Anlegg - Kontaktperson				
☒ Eier	☒ Bruker	☐ Annet	Telefon:	+4799276334
Navn:	Terje Mathisen		Epost:	matti68@ntebb.no

Anleggsbeskrivelse				
Type anlegg:	Bolighus		Byggeår:	1966
Utført iht:	☐ NEK 400	Utg:	Senere utbedret:	1966-2025
	☒ Annet	Beskr: Rødboka, Nek 400 2002		

... Fortsettelse fra forrige side

Merknader	
Må utbedres omgående:	- Kurs 5 i sikringsskap kjeller har for lav motstand til jord, 0 Mohm. Jordfeil!! - Stikkontakt på bad 1.etg. mangler jordforbindelse. - Kurs til bad mangler jordfeilbryter. - Baderomsarmatur med stikkontakt er plugget i med lampeladning av for lite tverrsnitt. - Stikkontakt ved kjøkkenbenk og vindu mangler jordforbindelse. - Flere stikkontakter på bad kjeller mangler jordforbindelse. - Lys bad kjeller mangler to polet brudd på lys. - Kurs på bad kjeller mangler jordfeilbryter. - Stikkontakt ventilator kjøkken kjeller mangler jord. - Kurs 10 i sikringsskap har 16Ampere merkestrøm og bare 1,5 mm2 kabel. - Utestikkontakter mangler jordforbindelse og jordfeilbryter. (En utestikk er montert helt ned ved bakken) - Utelys mangler jordforbindelse og er ikke fagmessig installert. - Koblingspunkt til lysarmatur i garasje har berøringsfare og er ikke godkjent. - Installasjon i ute-bod har for lav motstand til jord, 0 Mohm. Jordfeil!! - Kurs 5 i sikringsskap kjeller har for lav motstand til jord, 0 Mohm. Jordfeil!! - Stikkontakt på bad 1.etg. mangler jordforbindelse. - Kurs til bad mangler jordfeilbryter. - Baderomsarmatur med stikkontakt er plugget i med lampeladning av for lite tverrsnitt. - Stikkontakt ved kjøkkenbenk og vindu mangler jordforbindelse. - Flere stikkontakter på bad kjeller mangler jordforbindelse. - Lys bad kjeller mangler to polet brudd på lys. - Kurs på bad kjeller mangler jordfeilbryter. - Stikkontakt ventilator kjøkken kjeller mangler jord. - Kurs 10 i sikringsskap har 16Ampere merkestrøm og bare 1,5 mm2 kabel. - Utestikkontakter mangler jordforbindelse og jordfeilbryter. (En utestikk er montert helt ned ved bakken) - Utelys mangler jordforbindelse og er ikke fagmessig installert. - Koblingspunkt til lysarmatur i garasje har berøringsfare og er ikke godkjent. - Installasjon i ute-bod har for lav motstand til jord, 0 Mohm. Jordfeil!!
Må utbedres innen angitt frist:	- Sikringsskap mangler nippel i bunn. - Lysalmatur i trapp mangler skjerm. - Bryterpanel i gang til bad er løst/ defekt. - Koblingsboks ved tak gang, kabler er ikke avisolert korrekt. - Kabler inngang kjøkken ved gulv er ikke mekanisk beskyttet. - Benkbelysning kjøkken virker ikke. - Taklys kjellerstue er tilkoblet med lampettledning fra stikk ved gulv og må kobles til permanent. - Koblingsboks Wc kjeller mangler lokk. - Portmotor i garasje er tilkoblet med skjøteledning. her må det etableres stikkontakt. - Installasjonen i garasjen har flere løse kabler. - Lys i garasje virker ikke. - Stikkontakt i garasje ved port har skadet deksel. - Utelampe over port har skade å bør byttes. - Lysarmaturer i utebod har ikke godkjent tilkobling. - Stikkontakt terasse er montert feil vei slik at lokk åpnes til siden og vil da ikke skjerme mot vannsprut og regn.
Forslag til forbedringer:	Bestill elektrikker
Frist for utbedring:	17.07.2026 — Neste periodiske kontroll: 17.04.2031

Sjekkpunkt

Måling/prøving	Ja	Nei	Ikke aktuelt	Kommentar	Verdi	OK
Isolasjonsresistansen på installasjonen	☒	☐	☐	Kurs 5 i kjeller har for lav isolasjonsmotstand.	0 M Ω	☐
Temperatur/Varmgang i fordeling	☒	☐	☐		25	☒
Kontinuitet i jordledninger og utjevninger	☒	☐	☐			☒
Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd	☐	☐	☒	Ikke montert		☐
Overgangsmotstand til jord	☐	☒	☐			☐
Automatisk utkobling	☐	☒	☐			☐
Gulv- og veggresistans	☐	☒	☐			☐

... Fortsettelse fra forrige side

Sjekkpunkt					
Andre målinger	☒	☐	☐	Spenning	☒
SELV, PELV og elektrisk adskillelse	☐	☒	☐		☐
Sikringsskap	**OK**	**Avvik**	**Ikke aktuelt**	**KOMMENTAR**	**RETTET**
Tilgjengelig for ettersyn	☒	☐	☐		☐
Merking av kurser og utstyr	☒	☐	☐		☐
Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring	☒	☐	☐		☐
Forhold mellom kabler og vern	☐	☒	☐	Kurs 10 har 16A merkestrøm og 1,5 kvadrat kabel	☐
Utstyrets kapslingsgrad	☒	☐	☐		☐
Kabelinnføringer	☐	☒	☐	Mangler nippel i bunn sikringsskap i trapp	☐
Tilkoblinger og varmgang	☒	☐	☐		☐
Overspenningsvern	☐	☐	☒	Ikke montert	☐
Jording	**OK**	**Avvik**	**Ikke aktuelt**	**KOMMENTAR**	**RETTET**
Hovedjord tilkoblet	☒	☐	☐		☐
Tilleggsutjevningsforbindelser	☒	☐	☐		☐
Jording av stikkontakter og utstyr	☐	☒	☐	Flere stikkontakter og lamper mangler jordforbindelse. Se beskrivelse lenger ned.	☐
Installasjon	**OK**	**Avvik**	**Ikke aktuelt**	**KOMMENTAR**	**RETTET**
Bruksendring	☐	☒	☐	Vaskerom kjeller er tatt i bruk som bad og det mangler jord på flere stikkontakter og det er ikke montert jordfeilbryter	☐
Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger, motorer med mer	☒	☐	☐		☐
Utstyrets kapslingsgrad	☐	☒	☐	Skade på noen koblingsbokser og bryterpanel	☐
Utstyr montert ihht monteringsanvisninger	☐	☒	☐	Baderomsarmatur og stikkontakt er tilkoblet med lampettledning	☐
Vedlikehold av utstyr	☐	☒	☐	Flere dårlige stikkontakter	☐
Kabler, ledninger og bevegelige ledninger	☐	☒	☐	Flere lamper er tilkoblet med lampettledning fra stikkontakt ved gulv. Avbefaler fast opplegg opp til tak.	☐
Branntetting	☒	☐	☐		☐
Belysningsanlegg	☐	☒	☐	Flere lamper mangler skjerm. Lysarmaturer i garasje og utebod er lysarmaturer med IP21 og er ikke egnet for bruk på installasjonssted. Benkbelysning på kjøkken virker ikke.	☐
Varmeanlegg	☐	☒	☐	Termostat varmekabel bad 1 etg. var ikke korrekt montert.	☐
Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999	☐	☒	☐	Mangler dokumentasjon på utført arbeid	☐
Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand	☐	☒	☐	Mye alvorlige feil, se liste under.	☐
Eventuelt	☐	☐	☒		☐
Brannvern	**OK**	**Avvik**	**Ikke aktuelt**	**KOMMENTAR**	**RETTET**
Brannslukningsutstyr og rømningsveier	☐	☒	☐	Fant ikke brannslukker på kontrolltidspunkt	☐
Brannvarslingsanlegg	☒	☐	☐		☐
Informasjon	**OK**	**Avvik**	**Ikke aktuelt**	**KOMMENTAR**	**RETTET**
Eier/brukers ansvar	☒	☐	☐		☐
Samsvarserklæring og dokumentasjon	☒	☐	☐		☐
Belysning og varme	☒	☐	☐		☐
Kabler og skjøteledninger	☒	☐	☐		☐
Spesielle hensyn i barnerom	☒	☐	☐		☐
Forsvarlig bruk av forbruksapparater	☒	☐	☐		☐
Overspenningsvern	☒	☐	☐		☐

... Fortsettelse fra forrige side

Jordfeilbryter	☒	☐	☐		☐
Batteribytte på røykvarsler	☒	☐	☐		☐
Generelt	**Ja**	**Nei**	**Ikke aktuelt**	**KOMMENTAR**	**OK**
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☒	☐	☐		☐

medlem av nelfo

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Gjennomgang og kontroll av den elektriske installasjonen er basert på visuell kontroll, evt. kontrollmålinger, eksisterende dokumentasjon samt oppdragsgivers påvisninger og informasjon. Demontering av utstyr foretas kun ved mistanke om feil/ mangler. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normalt aktsom gjennomgang av oppdraget ikke kan avdekke. Kontrollen tilfredsstiller kravene i NEK 405 (krever gyldig sertifikatnummer i signaturfelt).

... Fortsettelse fra forrige side

Kommentarer

Installasjonen har mange alvorlige feil som må utbedres:

- Kurs 5 i sikringsskap kjeller har for lav motstand til jord, 0 Mohm. Jordfeil!!
- Stikkontakt på bad 1.etg. mangler jordforbindelse.
- Kurs til bad mangler jordfeilbryter.
- Baderomsarmatur med stikkontakt er plugget i med lampeladning av for lite tverrsnitt.
- Stikkontakt ved kjøkkenbenk og vindu mangler jordforbindelse.
- Flere stikkontakter på bad kjeller mangler jordforbindelse.
- Lys bad kjeller mangler to polet brudd på lys.
- Kurs på bad kjeller mangler jordfeilbryter.
- Stikkontakt ventilator kjøkken kjeller mangler jord.
- Kurs 10 i sikringsskap har 16Ampere merkestrøm og bare 1,5 mm2 kabel.
- Utestikkontakter mangler jordforbindelse og jordfeilbryter. (En utestikk er montert helt ned ved bakken)
- Utelys mangler jordforbindelse og er ikke fagmessig installert.
- Koblingspunkt til lysarmatur i garasje har berøringsfare og er ikke godkjent.
- Installasjon i ute-bod har for lav motstand til jord, 0 Mohm. Jordfeil!!

Mindre alvorlige feil:

- Sikringsskap mangler nippel i bunn.
- Lysalmatur i trapp mangler skjerm.
- Bryterpanel i gang til bad er løst/ defekt.
- Koblingsboks ved tak gang, kabler er ikke avisolert korrekt.
- Kabler inngang kjøkken ved gulv er ikke mekanisk beskyttet.
- Benkbelysning kjøkken virker ikke.
- Taklys kjellerstue er tilkoblet med lampettledning fra stikk ved gulv og må kobles til permanent.
- Koblingsboks Wc kjeller mangler lokk.
- Portmotor i garasje er tilkoblet med skjøteledning. her må det etableres stikkontakt.
- Installasjonen i garasjen har flere løse kabler.
- Lys i garasje virker ikke.
- Stikkontakt i garasje ved port har skadet deksel.
- Utelampe over port har skade å bør byttes.
- Lysarmaturer i utebod har ikke godkjent tilkobling.
- Stikkontakt terasse er montert feil vei slik at lokk åpnes til siden og vil da ikke skjerme mot vannsprut og regn.

ES Elektro
Tlf. 73 98 00 00
NO 989 746 278 MVA

Kontrollert av:	
Navn	Asbjørn Follo
Dato:	17.04.2026
Signatur:	Asbjørn Follo
Sertifikatnummer:	DNV-NB-20064

Rettet av:	
Navn:	
Dato:	
Signatur:	
Sertifikatnummer:	

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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, 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 forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

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

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: 50260069 / Morten Løvseth, tlf. 901 31 606
Fagottvegen 5, 7560 Vikhammer.
Gnr. 5, Bnr. 61, 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 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 50260069
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.04.2026

Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

901 31 606
morten.lovseth@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no