



aktiv.

Myrvegen 22, 7550 HOMMELVIK

**Unik, spennende og innholdsrik
enebolig | Vannbåren varme |
Solrike uteplasser | Fin utsikt |
Grønnsakshage | Garasje**



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 980 000,-
Omkostn.: Kr 175 850,-
Total ink omk.: Kr 7 155 850,-
Selger: Sten Stensrud
Bente Røvik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 182/242 kvm
Tomtstr.: 388 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 212
Oppdragsnr.: 1710250155

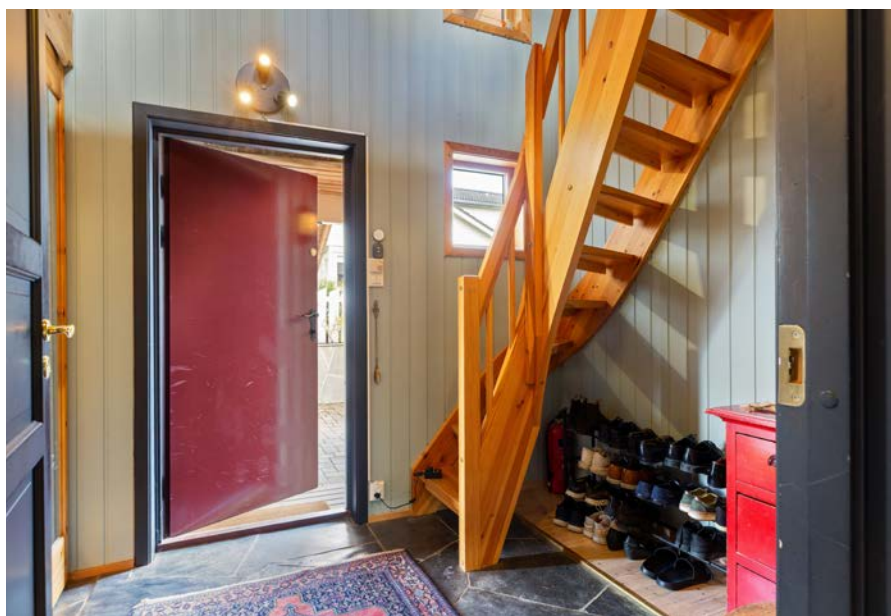
Velkommen til Myrvegen 22!

Aktiv Eiendomsmegling v/Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Myrvegen 22 - en unik enebolig med innholdsrik planløsning. Beliggenheten er barnevennlig og attraktiv, med nærhet til lekeplass og busstopp, samt kort vei til kjøpesenter, skoler, idrettsanlegg og flotte turområder. Den sydvendte tomten er spennende opparbeidet, og de ulike nivåene byr bl.a. på grønnsakshage, solrike terrasser, fin utsikt, anneks og steinbelagt gårdsplass.

Verdt å merke seg:

- Eneboligen har vannbåren gulvvarme
- Montert peisovn i underetasje og vedovn i 1. etasje
- Velutstyrt kjøkken og eget grovkjøkken
- Fin spisestue med utgang til vinterhage
- 2 helflisede bad, en badstue og wc-rom
- 3 soverom, tv-stue og vaskerom
- Boligen har gode lagringsmuligheter

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	50
Plantegning	55
Energiattest	87
Byggetegninger	88
Midlertidig brukstillatelse	92
Matrikkelkart	93
Sitkart	95
Reguleringskart	97
Reguleringsplan	98
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 182 m²

BRA - e: 52 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 242 m²

TBA: 38 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 86 m² - Stue, kjøkken/ spisestue, grovkjøkken, toalett, vaskerom, bad og badstu.

BRA-e: 4 m² - 2 boder.

BRA-b: 8 m² - Vinterhage.

1. etasje:

BRA-i: 71 m² - Entre, stue, 3 soverom og bad.

BRA-e: 5 m² - Bod.

2. etasje/loft:

BRA-i: 25 m² - Gang, 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

Underetasje:

35 m² - Terrasse.

1. etasje:

3 m² - Platting.

Garasje/bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 34 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 46 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Dette gjelder også åpent areal/ trapp. Uteboder i sokkel og 1. etasje blir målt/ avrundet og medtatt som BRA-E. Garasje og anneks blir målt/ avrundet og medtatt som BRA-E. Vinterhage blir målt/ avrundet og medtatt som BRA-B.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

388 m²

Tomtebeskrivelse

Eneboligen ligger fint plassert på en skrånende, sydvendt og meget solrik tomt på 388 kvm. Tomten er pent opparbeidet over flere nivåer, og har steinbelagt gårds plass mot nord. Langs østsiden av huset går det trapp ned til en sydvendt, stor og steinbelagt ute plass med steinbelagt dekke. Videre nedover er det etablert grønnsakshager i etasjer på hver side av en gruslagt sti - en ren drøm for hobbygartneren i familien.

Fra spisestuen er det utgang til en flott, innglasset vinterhage på ca. 8 kvm. Herfra er det videre adkomst til en sydvendt, skjermet terrasse på ca. 35 kvm med god plass til grill og utemøblement. Terrassen har dekke og rekkverk i tre, og via en tretrapp kommer man opp til en vestvendt terrasse med nydelig utsikt mot Trondheimsfjorden. På den steinbelagte, sydvendte ute plassen er det et anneks på ca. 9 kvm fra 2014.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig område i Sveberg i Malvik kommune. Sveberg barneskole nås på ca. 15 minutter til fots, og fra boligen er det ca. 4 km til Hommelvik ungdomsskole. Det er kort avstand til Malvik videregående skole, og nærområdet har et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Kollektivtilbudet i området består av buss, og nærheten til Trondheim gjør området meget populært blant pendlere. Nærmeste bussholdeplass er Bjørnmyra, som ligger ca. 200 meter unna. Det er ca. 3,5 km til Hommelvik stasjon og det tar ca. 13 min å kjøre til Trondheim lufthavn Værnes. Rett utenfor døra har man tilgang på flotte turområder i skogen, og det er kort vei ned til sjøen. Legg gjerne turen til Grønbergsvingen og Midtsandtangen friluftsområde.

Fra boligen er det kort gangavstand til Svebergbanen og Sveberghallen. Øya stadion ligger ved skolene i Hommelvik sentrum og er hjemmebanen til Hommelvik IL fotball. Stadionet består av kunstgressbane og gressbane med løpebane. Hommelvik har for øvrig friidrettsklubb, skytterlag, svømmehall og bibliotek.

Det er kort vei til Midtsandtangen med bade- og friluftsmuligheter og nærhet til Stavsjøen med fantastiske naturstier sommer og vinter.

Jervskogen skisenter ligger ca. 15 kilometer unna og har et lysløypenettet på ca. 23 km. Fra boligen er det ca. 13 minutters gange til Malvik senter som har vinmonopol, apotek og Rema 1000 - i tillegg til treningssenter. Ellers er det rundt 25 minutter med bil til Trondheim, som har alt du måtte ønske av shopping- og kulturtilbud.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Enebolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon av stående og liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med skiferstein og torv. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Råteskader i og rundt balkong dør. Balkong dør og vindu vil bli skiftet på selgers regning.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ladeboks for Tesla, ikke blitt benyttet siden vi flyttet inn.

Tilleggs kommentar:

Foreligger et tilbud fra Nye Veier om utskifting av noen vinduer i forbindelse med ny E6. Viser seg at det er planlagt en endring av veien, som muligens gjør at dette ikke trengs.

Innhold

ENTRÈ

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med steinbelagt adkomst, repos i tre og veggmontert utebelysning. Vel inne er det en fin entré med panel og lys teglstein på veggene og skifer på gulv med vannbåren gulvvarme. Yttertøy, sko og utstyr ryddes enkelt bort i en plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter.

KJØKKEN

Kjøkkenet har et tidsmessig design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har lysegrå, profilerte fronter og sort benkeplate med underlimt kum i stål. Veggene over benken beskyttes av fargerike glassplater som står godt til resten av interiøret. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjølehjørne, mikrobølgeovn, stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.

Kjøkkenet og spisestuen ligger i åpen løsning, og sammen danner de et flott allrom på ca. 28,5 kvm. Rommet har lys teglstein mot naturlig panel på veggene, og det er lagt skifer på gulv med vannbåren gulvvarme. Fra spisestuen er det utgang til en vinterhage på ca. 8 kvm med videre adkomst til en markterasse på ca. 35 kvm.

STUE

Stuen i sokkeletasjen er på ca. 19 kvm, og oppleves som lun og koselig. Dagslyset strømmer inn via store vinduer, og på kvelden settes den rette stemningen med fyr i en peisovn i støpejern. Rommet har en kombinasjon med panel og lys teglstein på veggene, og det er gyllen, enstavs parkett på gulv med vannbåren gulvvarme. I deler av rommet er det åpnet opp til etasjen over hvor det er en romslig og fin tv-stue - et kjærkomment element for storfamilien.

BAD, BADSTUE OG WC

Boligen inneholder et bad, en badstue, et bad/wc, et wc-rom og et vaskerom. Badet i sokkeletasjen er på ca. 6 kvm, og har en tilliggende badstue på ca. 3 kvm. Badet har fliser på veggene, downlights i himlingen og fliser på gulv med gulvvarme. Av innredning er det hvite høyskap og en hvit skuffeseksjon med heldekkende servant. Badet har dusjnische og badstuen har vedfyrte badstueovn. I sokkeletasjen er det også et separat wc-rom på ca. 1,5 kvm.

VASKEROM

Mellom grovkjøkkenet og badet i sokkeetasjen er det etablert vaskerom på ca. 8 kvm. Her er det gulvvarme i det skiferlagte gulvet, og innredningen byr på god skap- og benkeplass. Under benken er det opplegg og plass for både vaskemaskin og tørketrommel.

BAD/WC

Badet i første etasje har downlights i himlingen, lyse fliser på veggene og matchende fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en heldekkende dobbelservant på en skapseksjon og et stort, innfliset speil. Videre har badet et toalett, et innfliset badekar og et dusjhjørne fra 2016.

SOVEROM OG GARDEROBE

Det er hele seks soverom i eneboligen - tre i loftsetasjen og tre i etasjen under. Alle rommene har gode vindusflater som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og to av rommene i loftsetasjen har adkomst via trapp fra soverommet rett under.

Det største soverommet i loftsetasjen er på ca. 11 kvm, og inneholder et plassbygd garderobeskap. På det største soverommet i første etasje er det en bred, plassbygd skyvedørsgarderober med speilfronter. Boligen har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i tre inneboder og i en utebod på ca. 3,5 kvm.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting:

Terrasse/ garasje: Det anmerkes stedvis noe skjevheter. Videre anmerkes det at det ikke etablert rekkverk på deler av terrassen, samt at etablerte blomsterkasser er for lave.

TG 3. Utover dette ble det ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Oppretting og etablering av rekkverk der dette mangler bør utføres.

- Vinduer og dører:

Vinduer og ytterdører er fra byggeåret og har følgelig aldriingsmessige slitasjer. Videre anmerkes det råteskader i karm på vinduer i forbindelse med vinterhagen. God synlig over heve-skyvdør. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. TG 3 settes på råteskadet karm. Eier har framvist dokumentasjon på at heve-skyvdør og vinduer over denne skal skiftes før salg.

En ytterligere kontroll av vinduer i forbindelse med vinterhagen anbefales. Utover dette trenger vinduer stedvis overflatebehandling.

- Renner og nedløp:

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid likevel å være nådd.

- Taktekking:

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken og undeliggende himlinger. Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Torvtaket har passert halvparten av forventet brukstid(25 år). Det gjøres også oppmerksom på at skifertekkingen nærmer seg halvparten av forventet brukstid(30 år). Kontrollen er følgelig noe begrenset grunnet stedvis torv på taket og manglende adkomst. TG 2 er satt grunnet alder på torvtaket.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

- Utstyr på tak:

Det er ikke montert snøfangere på skifertekkingen. På torvtaket vurderes dette til ikke å være nødvendig. Krav: Er det et tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må det være montert snøfangere. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avspærret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avspærret. For å lukke avviket må det etableres snøfangere.

- Etasjeskille og gulv på grunn:

Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. TG 2.

- Toalettrom:

Ingen tegn på skader. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. For å lukke avviket må det monteres mekanisk avtrekk.

- Trapp:

Det er for stor avstand mellom trappetrinn på trapper til loft (over 10 cm). Videre mangler det også håndløper på disse trappene. Ingen avvik på trapp ned til sokkel. Forholdet anbefales likevel utbedret på generelt grunnlag med tanke på sikkerhet.

- Avløpsrør:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Jevnlig tilsyn, samt

vedlikehold anbefales.

- Vannledninger:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

- Elektrisk:

Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon og det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Arbeidene ble imidlertid utført i regi av en tidligere eier og det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. El-kontroll ble opplyst av tidligere eier å være utført i 2017.

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

For å lukke avviket må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Nødvendige tiltak vurderes deretter. Samsvarserklæring på utført arbeid bør også prøves fremskaffes.

- Vannbåren varme:

Bygget er tilkoblet vannbåren gulvvarme. Elkjele/ anlegg er plassert på vaskerom/ kott. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Service på anlegget anbefales.

- Varmtvannsbereder:

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

- Ventilasjon:

Godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Det gjøres likevel oppmerksom på at boenheten stedvis mangler ventiler (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Avtrekk på badet/kjøkken fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på det mekaniske avtrekket(over 25 år). Alt teknisk utstyr har normalt behov for løpende serviceintervaller for å unngå driftsstans.

- Våtrom - Bad/ sokkel:

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Kontroll av sluket er følgelig noe

begrenset, men ingen tegn på skader blir registrert. Med tanke på byggeåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

- Våtrom - Bad/ 1. etasje:

Oppsummering av overflater: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det gjøres oppmerksom på stedvis misfarginger/ slitte fuger. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, men ingen tegn på skader blir registrert. Med tanke på byggeåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Forhold som har fått TG3:

- Vaskerom:

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, da det ikke blir registrert membran, samt at overganger vegg/ gulv ikke er tettet forsvarlig. Videre er det ikke etablert avtrekk på rommet. Forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader da rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning. TG 3 settes med bakgrunn i manglende avtrekk på rommet.

Mekanisk avtrekk på rommet bør etableres. Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

- Badet i sokkeletasjen ble oppgradert i 2014
- Dusjhjørnet på badet i 1. etasje ble skiftet i 2016
- Annekset ble bygget i 2014
- Motor til kjølehjørnet ble skiftet i 2022

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper er selv ansvarlig for å ordne nødvendige avtaler for TV- og internettjenester.

Parkering

Det er parkering i en garasje på ca. 34 kvm og på en steinbelagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

0855436

Diverse

AREAL

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil

kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Eneboligen varmes opp med vannbåren varme.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 980 000

Kommunale avgifter

Kr 34 215

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025 utgjør følgende årlig:

- Vann: kr 11 945,-
- Avløp: kr 9 271,-
- Feiing: kr 380,-
- Rennovasjon: kr 3 741,25
- Eiendomsskatt: kr 8 878,-

Totalt utgjør dette kr 34 215,25.

Eiendomsskatt

Kr 8 878

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 740 332

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 961 327

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 212 i Malvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 26.04.1996.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at de to minste soverommene i 2. etasje/loft som er innredet og brukt som soverom ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold. Rommene er forøvrig angitt som "Hems" på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Bjørnmyra boligfelt, planID 87-16-05, vedtatt 20.06.1988. Området er regulert til boligformål, med tilhørende anlegg og infrastruktur.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 980 000 (Prisantydning)

Omkostninger

174 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

175 850 (Omkostninger totalt)

191 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

194 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 155 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 171 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 174 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 175 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 31 394,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

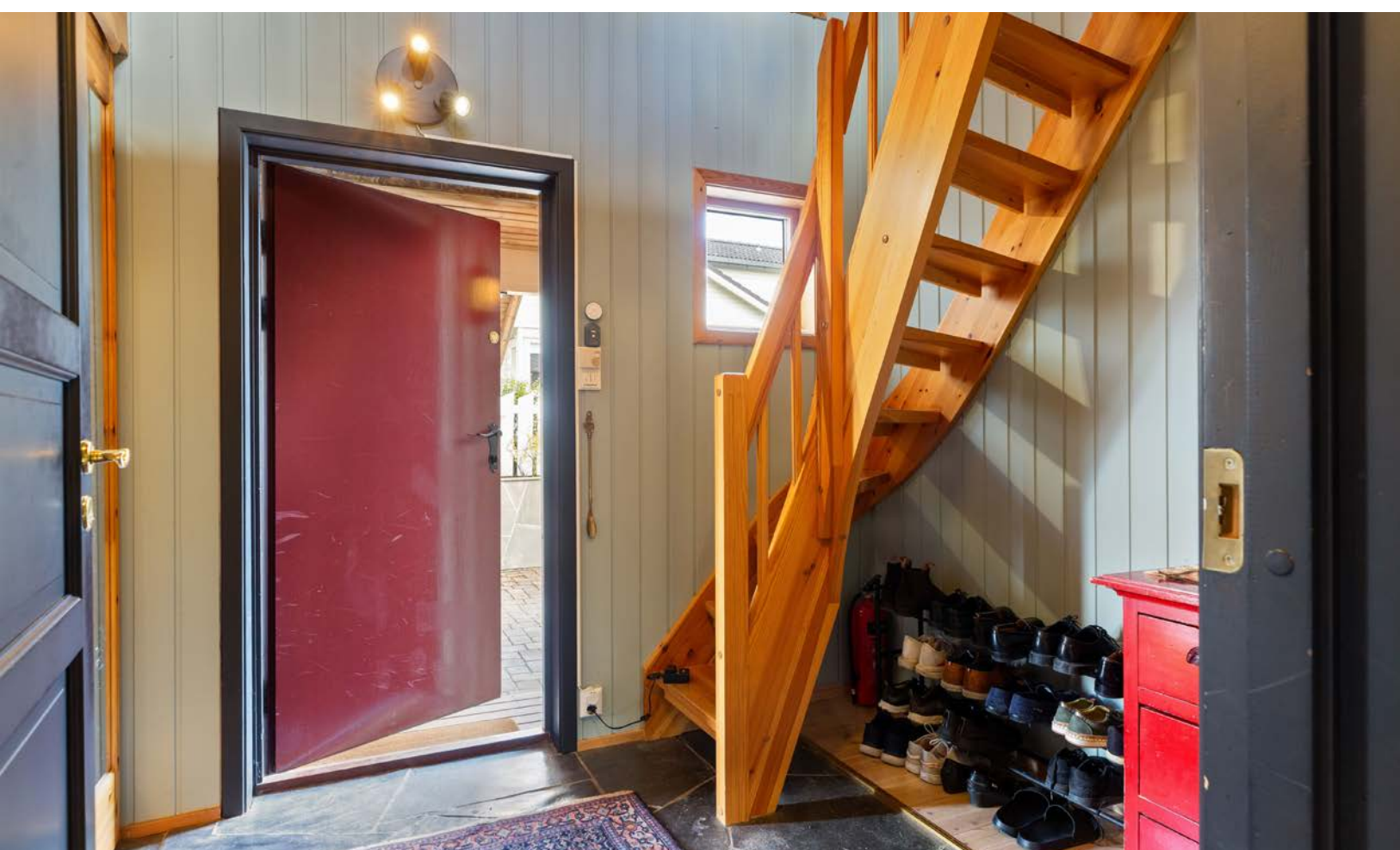
Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

06.06.2025

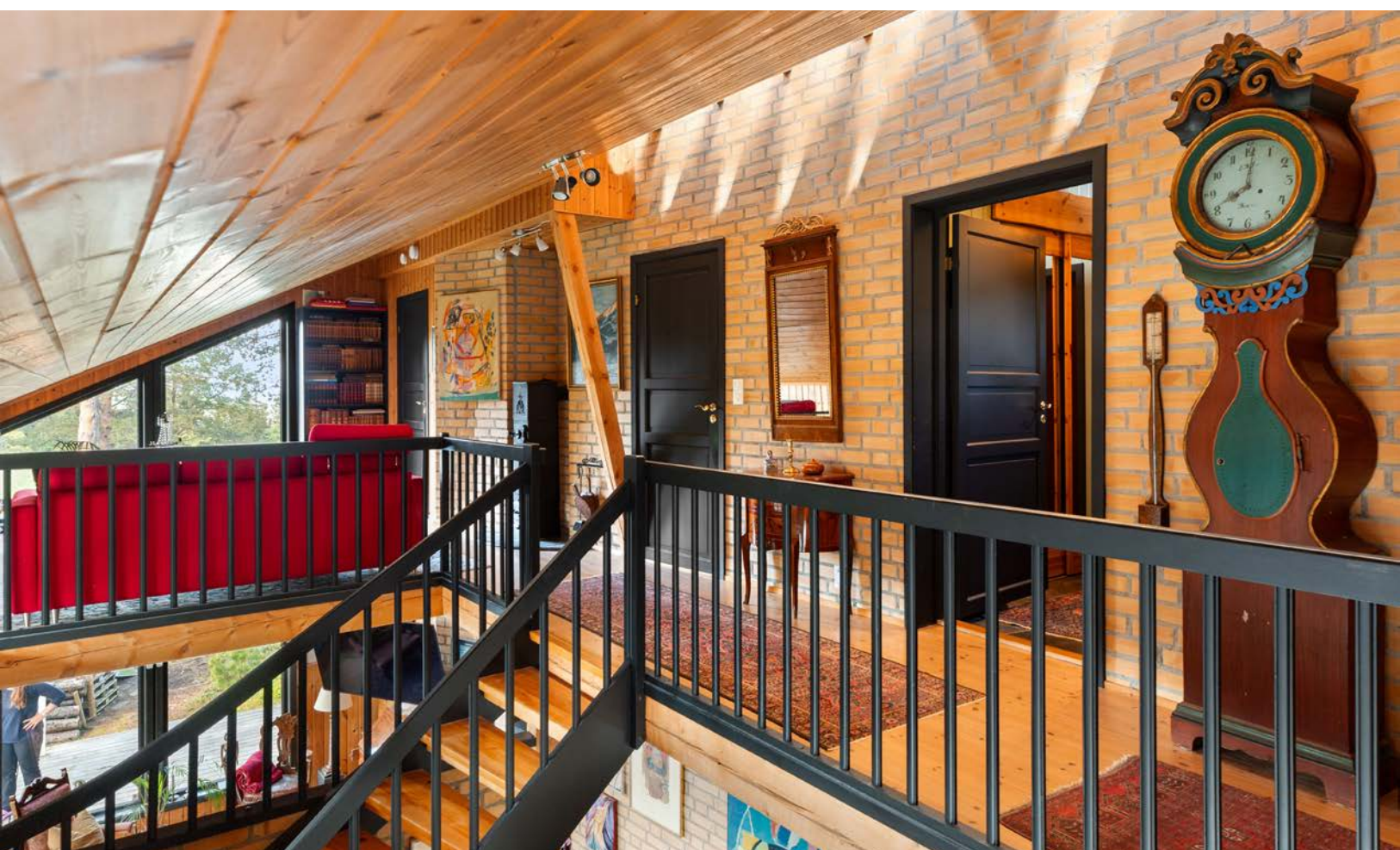










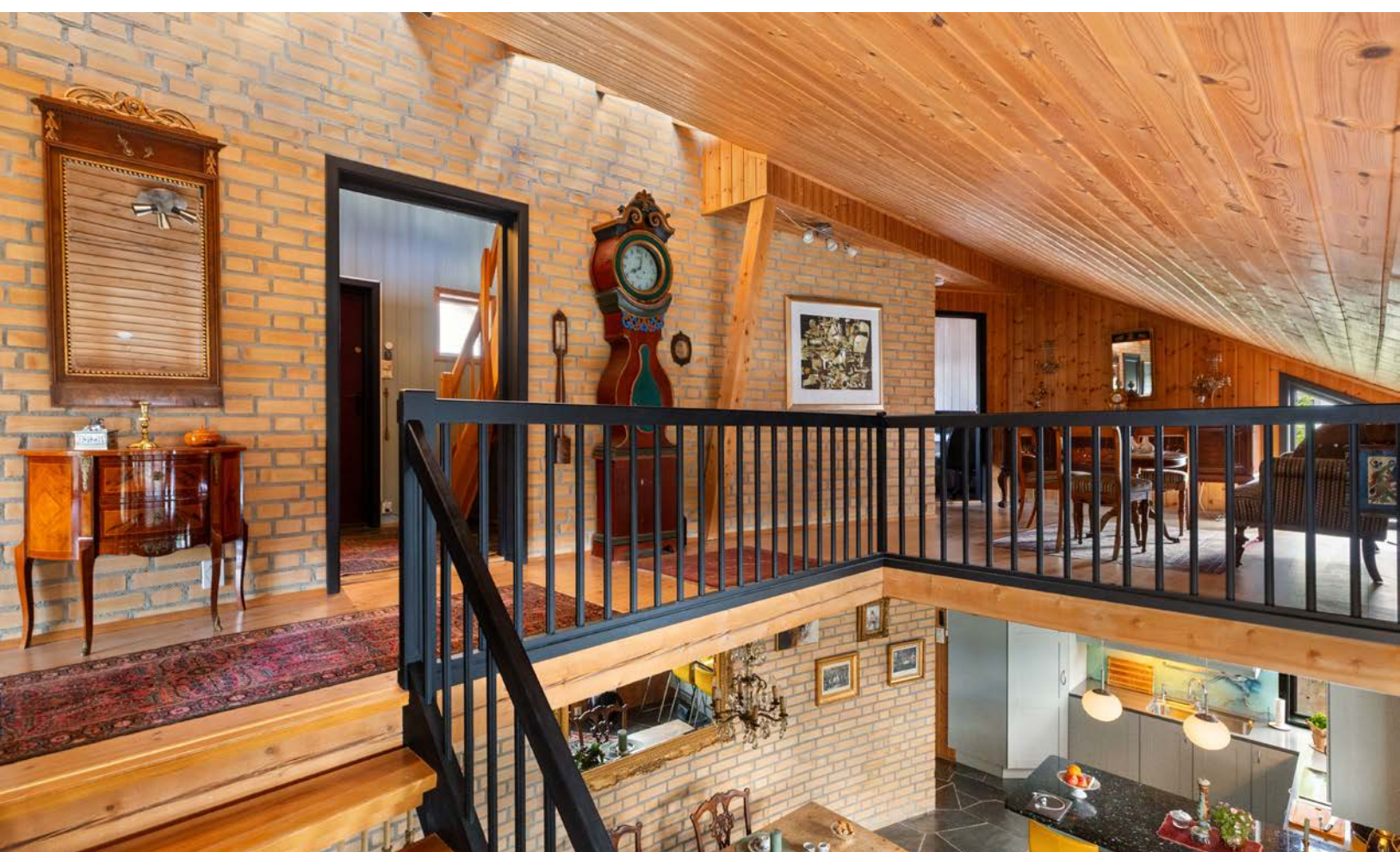


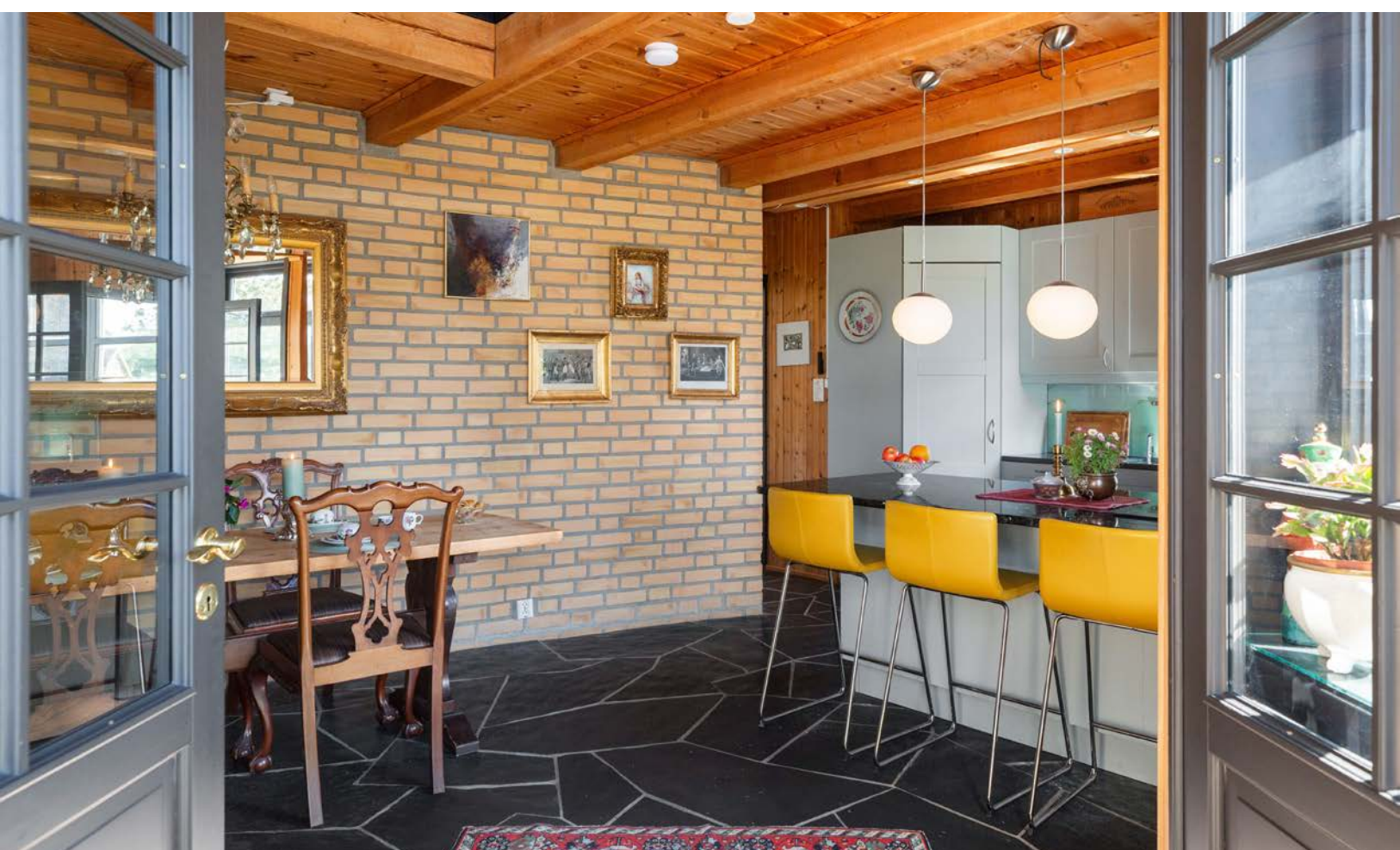






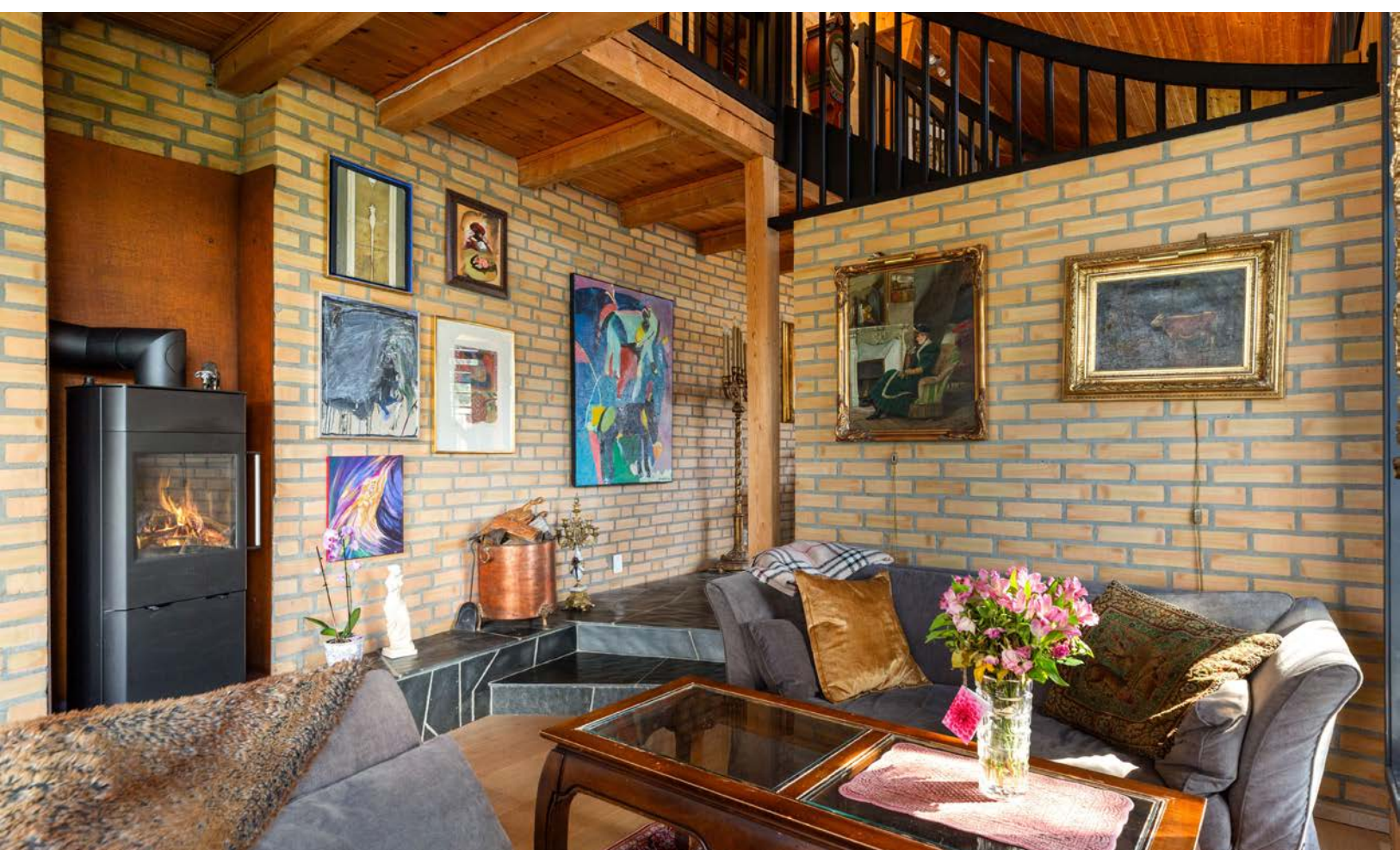








































Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250155	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bente Røvik	Sten Stensrud
Gateadresse	
Myrvegen 22	
Poststed	Postnr
HOMMELVIK	7550
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	0855436

Document reference: 1710250155

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250155

Tilleggs kommentar

Foreligger et tilbud fra Nye Veier om utskifting av noen vinduer i forbindelse med ny E6. Viser seg at det er planlagt en endring av veien, som muligens gjør at dette ikke trengs.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250155

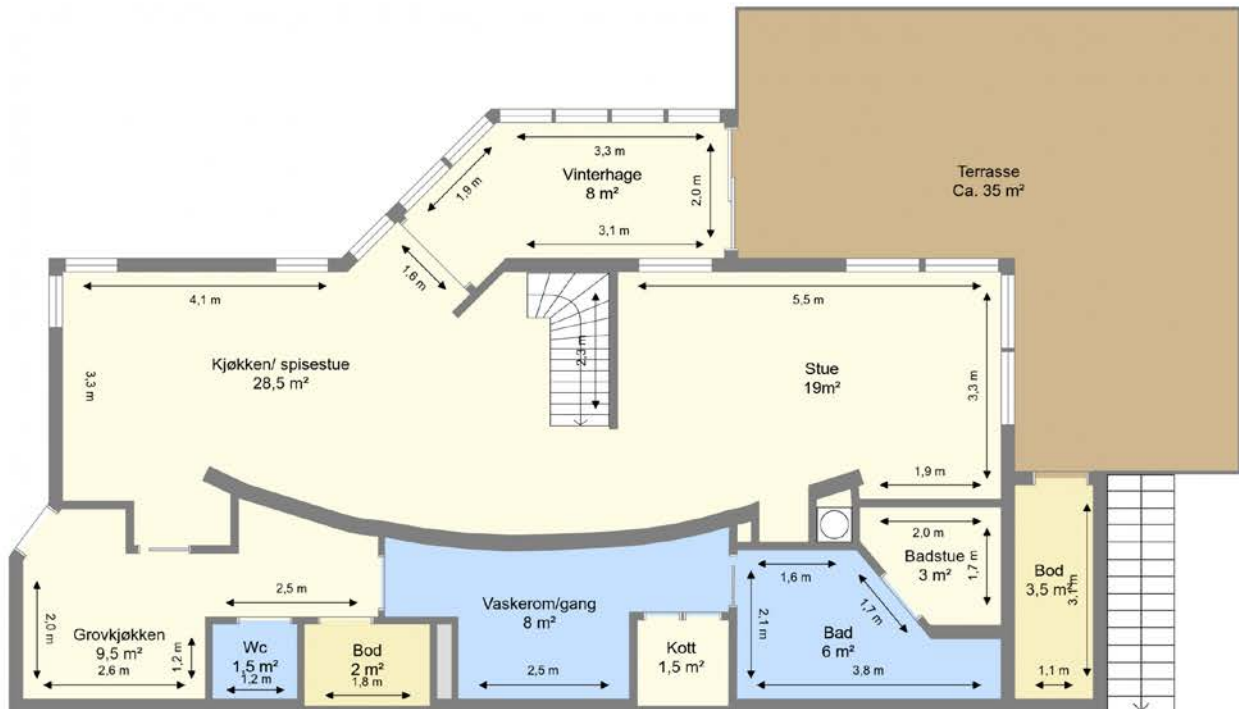
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Røvik	06b8ad85f4d6f9df2e62c 14af2b1802a34a5a5e0	02.06.2025 13:30:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sten Stensrud	0ae3e6c207f82c62165b15 8365f5917dc5fb45ea	02.06.2025 11:58:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250155

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

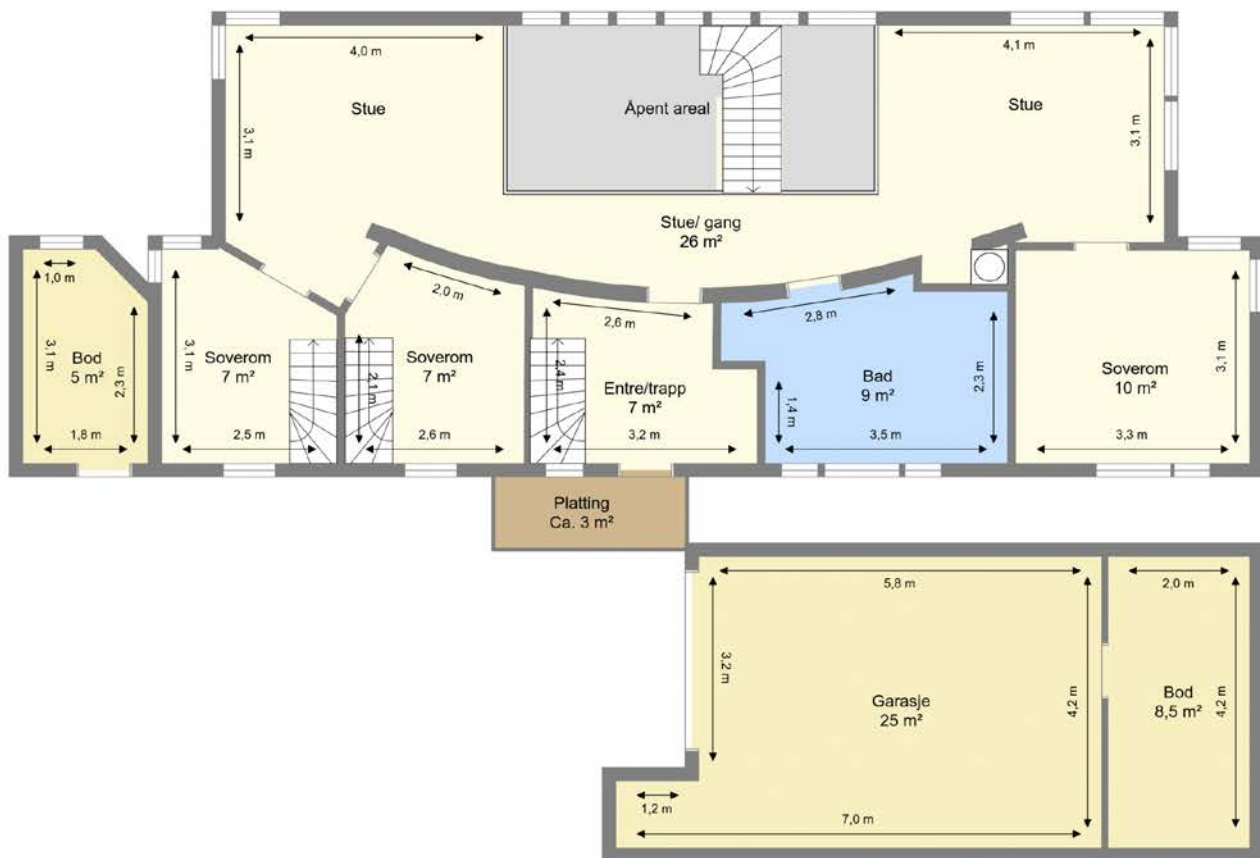
Myrvegen 22 Sokkeletasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Myrvegen 22

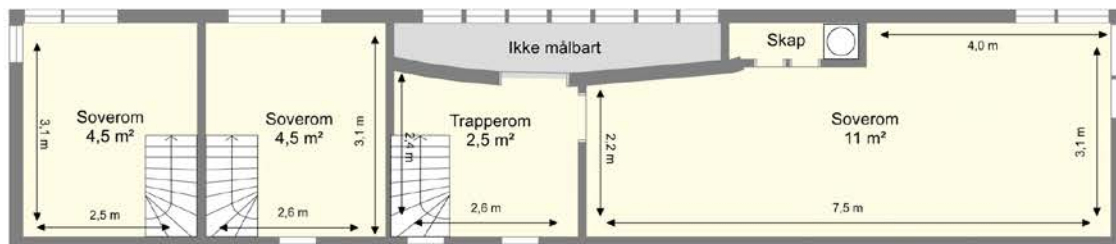
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Myrvegen 22

2. Etasje/ loft



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Myrvegen 22

7550 HOMMELVIK

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1996

BRA: 199 m²

BRA-i: 182 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

17

TG-2

17

TG-3

1

TG-IU

1



GNR: 46 BNR: 212

Rune Normannseth
Takst-Forum Trøndelag

rune@tft.no
47380371

Myrvegen 22
7550 Hommelvik

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31873>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, da det ikke blir registrert membran, samt at overganger vegg/ gulv ikke er tettstet forsvarlig. Videre er det ikke etablert avtrekk på rommet. Forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader da rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

TG 3 settes med bakgrunn i manglende avtrekk på rommet.

Anbefalte tiltak

Mekanisk avtrekk på rommet bør etableres. Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Terrasse/ garasje

Oppsummering

Det anmerkes stedvis noe skjevheter. Videre anmerkes det at at ikke etablert rekkverk på deler av terrassen, samt at etablerte blomsterkasser er for lave. TG 3.

Utover dette ble det ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Oppretting og etablering av rekkverk der dette mangler bør utføres.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og ytterdører er fra byggeåret og har følgelig aldriingsmessige slitasjer. Videre anmerkes det råteskader i karm på vinduer i forbindelse med vinterhagen. God synlig over heve-skyvør.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

TG 3 settes på råteskadet karm. Eier har framvist dokumentasjon på at heve-skyvør og vinduer over denne skal skiftes før salg.

Anbefalte tiltak

En ytterligere kontroll av vinduer i forbindelse med vinterhagen anbefales. Utover dette trenger vinduer stedvis overflatebehandling.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid likevel å være nådd.

Taktekking

Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken og undeliggende himlinger. Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Torvtaket har passert halvparten av forventet brukstid(25 år). Det gjøres også oppmerksom på at skifertekkingen nærmer seg halvparten av forventet brukstid(30 år). Kontrollen er følgelig noe begrenset grunnet stedvis torv på taket og manglende adkomst.

TG 2 er satt grunnet alder på torvtaket.

Anbefalte tiltak

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere på skifertekkingen. På torvtaket vurderes dette til ikke å være nødvendig. Krav: Er det et tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må det være montert snøfangere. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrret.”

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det etableres snøfangere.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. TG 2.

Toalettrom

Oppsummering

Ingen tegn på skader. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det monteres mekanisk avtrekk.

Trapp

Oppsummering

Det er for stor avstand mellom trappetrinn på trapper til loft (over 10 cm). Videre mangler det også håndløper på disse trappene. Ingen avvik på trapp ned til sokkel.

Anbefalte tiltak

Forholdet anbefales likevel utbedret på generelt grunnlag med tanke på sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

Elektrisk

Oppsummering

Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon og det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Arbeidene ble imidlertid utført i regi av en tidligere eier og det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. El-kontroll ble opplyst av tidligere eier å være utført i 2017.

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

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person. Nødvendige tiltak vurderes deretter. Samsvarserklæring på utført arbeid bør også prøves fremskaffes.

Vannbåren varme

Oppsummering

Bygget er tilkoblet vannbåren gulvvarme. Elkjele/ anlegg er plassert på vaskerom/ kott. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalte tiltak

Service på anlegget anbefales.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Det gjøres likevel oppmerksom på at boenheten stedvis mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Avtrekk på badet/kjøkken fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på det mekaniske avtrekket(over 25 år).

Anbefalte tiltak

Alt teknisk utstyr har normalt behov for løpende serviceintervaller for å unngå driftsstans.

Våtrom: Bad/ sokkel

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, men ingen tegn på skader blir registrert. Med tanke på byggeåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Bad/ 1. etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det gjøres oppmerksom på stedvis misfarginger/ slitte fuger.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, men ingen tegn på skader blir registrert. Med tanke på byggeåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad/ sokkel

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

To soverom på loft tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.5.2025

Rapportdato
5.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: STENSRUD STEN
Navn: RØVIK BENTE

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Rune Normannseth Telefon: 47380371
Firma: Takst-Forum Trøndelag Epost: rune@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:
Takstmann/ Tømrermester

Informasjon om boligen

Adresse: Myrvegen 22, 7550 Hommelvik

Kommunenr:	5031	Gårdsnr:	46	Bruksnr:	212	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1996					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon av stående og liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med skiferstein og torv. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	199	182	9	8	38
Garasje/ bod	34	0	34	0	0
Anneks	9	0	9	0	0
Totalt m²	242	182	52	8	38

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	98	86	4	8	35
1. Etasje	76	71	5	0	3
2. Etasje/ loft	25	25	0	0	0
Totalt m²	199	182	9	8	38

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. Etasje/ loft	46	25	21
Totalt m²	46	25	21

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	114	98	16	Stue, kjøkken/ spisesstue, grovkjøkken, toalett, vaskerom, bad, badstu.	2 boder, vinterhage.
1. Etasje	76	71	5	Entre, stue, 3 soverom, bad.	Bod.
2. Etasje/ loft	25	25	0	Gang, 3 soverom.	
Totalt m²	215	194	21		

Bygning: Garasje/ bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	34	0	34	0	0

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	9	0	9	0	0
Totalt m²	9	0	9	0	0

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Dette gjelder også åpent areal/ trapp.

Uteboder i sokkel og 1. etasje blir målt/ avrundet og medtatt som BRA-E.

Garasje og anneks blir målt/ avrundet og medtatt som BRA-E.

Vinterhage blir målt/ avrundet og medtatt som BRA-B.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk. Det gjøres likevel oppmerksom på at dreneringen/ utvendig fuktsikring nærmer seg halvparten av forventet brukstid.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Grunnmuren er hovedsakelig innvendig utlektet. Det er derfor ikke mulig å kontrollere storparten av grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader i disse områdene. På synlige flater ble det ikke observert riss eller sprekker som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse
Støttemurer på eiendommen er oppført i betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1
Ingen tegn på skader som krever tiltak blir registrert.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av hulltaking(vaskerom) og fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse/ sokkel

Type	Terrasse
Terrasse med utgang fra kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Det gjøres likevel oppmerksom på at utetrapp i forbindelse med terrasse mangler rekkverk. TG 2.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse/ garasje



Type	Terrasse
Terrasse på baksiden av garasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det anmerkes stedvis noe skjevheter. Videre anmerkes det at at ikke etablert rekkverk på deler av terrassen, samt at etablerte blomsterkasser er for lave. TG 3. Utover dette ble det ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppretting og etablering av rekkverk der dette mangler bør utføres.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Vinduer og ytterdører er fra byggeåret og har følgelig aldriingsmessige slitasjer. Videre anmerkes det råteskader i karm på vinduer i forbindelse med vinterhagen. God synlig over heve-skyvdør.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

TG 3 settes på råteskadet karm. Eier har framvist dokumentasjon på at heve-skyvdør og vinduer over denne skal skiftes før salg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En ytterligere kontroll av vinduer i forbindelse med vinterhagen anbefales. Utover dette trenger vinduer stedvis overflatebehandling.

6.8 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-1**

Utvendig fasader fremstår hovedsakelig uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. På husets værutsatte veggflater bærer kledningen imidlertid noe preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført til stedvis redusert lufting, men ingen vesentlige skader blir registrert. TG 2.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon oppbygd av sperrer/dragere. Forsvarlig kontroll med tanke på oppbygging lar seg ikke gjøre uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av takkonstruksjonen.

Er loftet innredet etter byggeår?

Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilerings av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall, Tre
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid likevel å være nådd.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken. Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig fra bakkenivå ble det ikke registrert symptom på svekkelser. Kontrollen er følgelig noe begrenset grunnet stedvis torv på taket og manglende adkomst. Det gjøres oppmerksom på at toppbord mangler på vindskier noe som anbefales etablert.	

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein, Torv
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken og undeliggende himlinger. Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Torvtaket har passert halvparten av forventet brukstid(25 år). Det gjøres også oppmerksom på at skifertekkingen nærmer seg halvparten av forventet brukstid(30 år). Kontrollen er følgelig noe begrenset grunnet stedvis torv på taket og manglende adkomst. TG 2 er satt grunnet alder på torvtaket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det er ikke montert snøfangere på skifertekkingen. På torvtaket vurderes dette til ikke å være nødvendig. Krav: Er det et tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må det være montert snøfangere. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avspærret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avspærret."	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må det etableres snøfangere.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	
Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. TG 2.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkeninnredningen er hovedsakelig fra byggeåret. Fronter og benkeplate ble skiftet av tidligere eier. Motor til kjølehjørnet ble opplyst å være skiftet i 2022 av tidligere eier. Innredningen fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.

Videre ble det ikke registrert skader på grovkjøkken. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ikke er etablert mekanisk avtrekk på rommet.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

To soverom på loft tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Ingen tegn på skader. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må det monteres mekanisk avtrekk.	

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapper i åpen utførelse.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det er for stor avstand mellom trappetrinn på trapper til loft (over 10 cm). Videre mangler det også håndløper på disse trappene. Ingen avvik på trapp ned til sokkel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forholdet anbefales likevel utbedret på generelt grunnlag med tanke på sikkerhet.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon og det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Arbeidene ble imidlertid utført i regi av en tidligere eier og det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. El-kontroll ble opplyst av tidligere eier å være utført i 2017. 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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person. Nødvendige tiltak vurderes deretter. Samsvarserklæring på utført arbeid bør også prøves fremskaffes.	

6.23 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Bygget er tilkoblet vannbåren gulvvarme. Elkjele/ anlegg er plassert på vaskerom/ kott. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service på anlegget anbefales.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1996

Størrelse

194 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.25 Ventilasjon

Type ventilering

Ingen ventilasjon

Naturlig ventilering med stedvis spalteventiler i vindu. Det opplyses at det er etablert mekanisk avtrekk på bad, samt at avtrekk på kjøkken går ut på yttervegg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Det gjøres likevel oppmerksom på at boenheten stedvis mangler ventiler (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Avtrekk på badet/kjøkken fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på det mekaniske avtrekket (over 25 år).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Alt teknisk utstyr har normalt behov for løpende serviceintervaller for å unngå driftstans.	

6.26 Våtrom: Bad/ sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2014 ifølge en tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Det registreres misfarging i silikonfuger	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, men ingen tegn på skader blir registrert. Med tanke på byggeåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Dusjhjørnet ble skiftet av tidligere eier i 2016.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det gjøres oppmerksom på stedvis misfarginger/ slitte fuger.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, men ingen tegn på skader blir registrert. Med tanke på byggeåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.28 Øvrig: Vaskerom



Synlige åpninger i overgang vegg/ gulv.

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret og har skifer på gulv og malt panel, teglstein på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran, sikringsskap og elkjele/ anlegg for vannbåren varme. Sluket er et plastsluk og det måles fall mot sluket som er plassert i kottet.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, da det ikke blir registrert membran, samt at overganger vegg/ gulv ikke er tettett forsvarlig. Videre er det ikke etablert avtrekk på rommet. Forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader da rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

TG 3 settes med bakgrunn i manglende avtrekk på rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mekanisk avtrekk på rommet bør etableres. Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

6.29 Øvrig: Badstue

Beskrivelse

Flis på gulv, flis og panel på vegger. Panel i himling. Vedfyrt badstueovn.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke opplyst eller observert tegn til svikt.

6.30 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasjen er fra 1996 og oppført på støpt plate/ ringmur. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende trepanel. Taket har saltaksform, teknet med torv. Utstyrt med leddport i tre.

Det ble ikke registrert tilstandsvekkelser/ skader som krever tiltak på befaringsdagen. Bygget er ikke videre vurdert.

6.31 Øvrig: Anneks



Beskrivelse

Annekset er fra 2014 og oppført på støpt ringmur/ plate. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med skiferstein. Vinduer med 2-lagsglass.

Det ble ikke registrert tilstandsvekkelser/ skader som krever tiltak på befaringsdagen. Bygget er ikke videre vurdert.

6.32 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Varmesentral

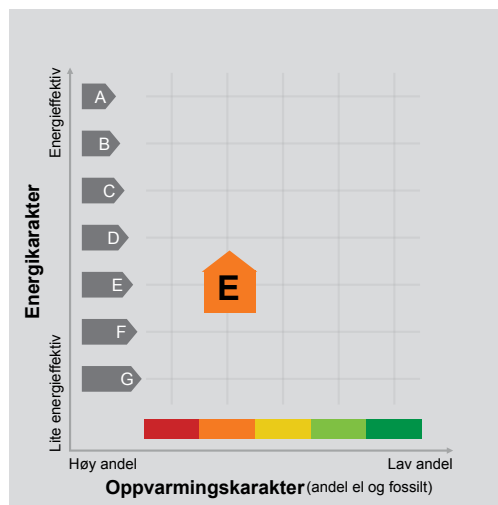
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Myrvegen 22
Postnummer	7550
Sted	HOMMELVIK
Kommunenavn	Malvik
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	212
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19275612
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-130053
Dato	03.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

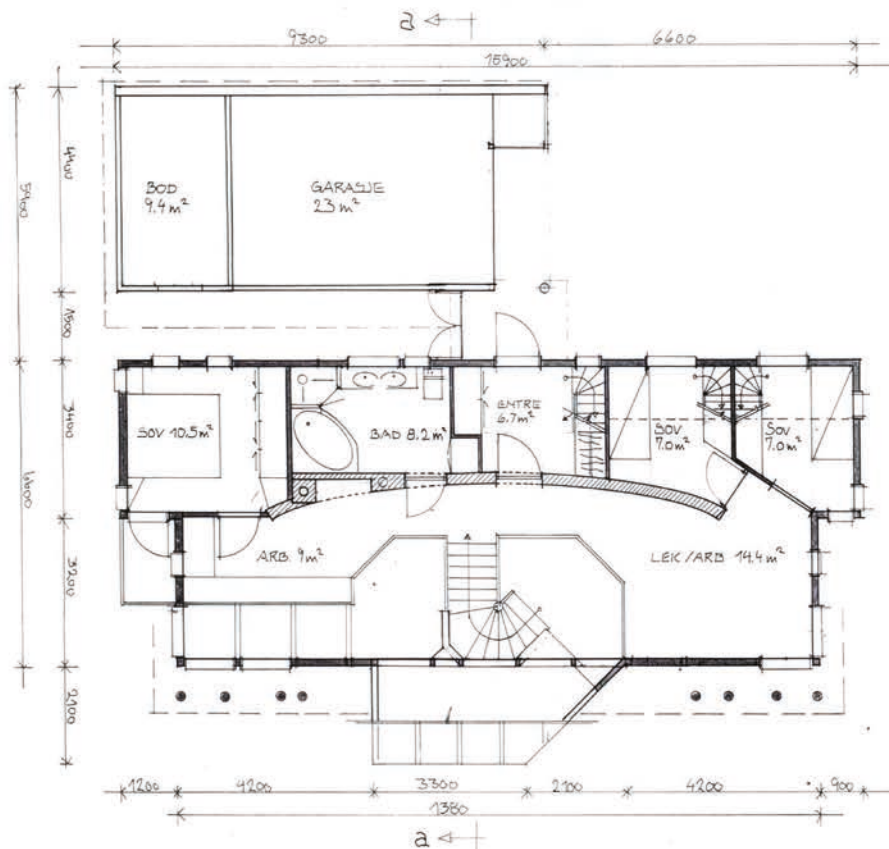
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



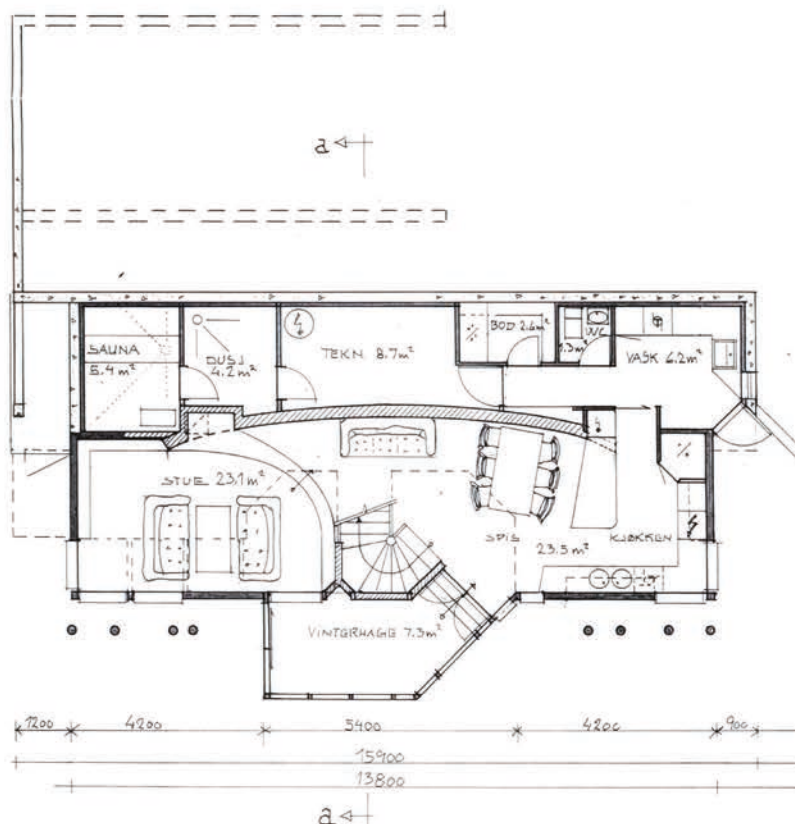
tegn.nr.:	D.32.03.31
dato:	15.05.95
revidert:	



Plan 1. etasje

Bruksareal: 91,56 m²

Bebygd areal inkl. garasje: 148,59 m²



Plan under-etasje

Bruksareal: 93,18 m²

Bebygd areal, bolig: 109,20 m²

Behandler og godkjenner av Malvik bygningsråd
den 1/6 1995. Datert 20/1/95, så de er
forberedende utvalgt av bygningsskule
forberedende utvalgt av bygningsskule
MALVIK BYGNINGSRÅD, Hordal, den 1/6 1995
am & betalt

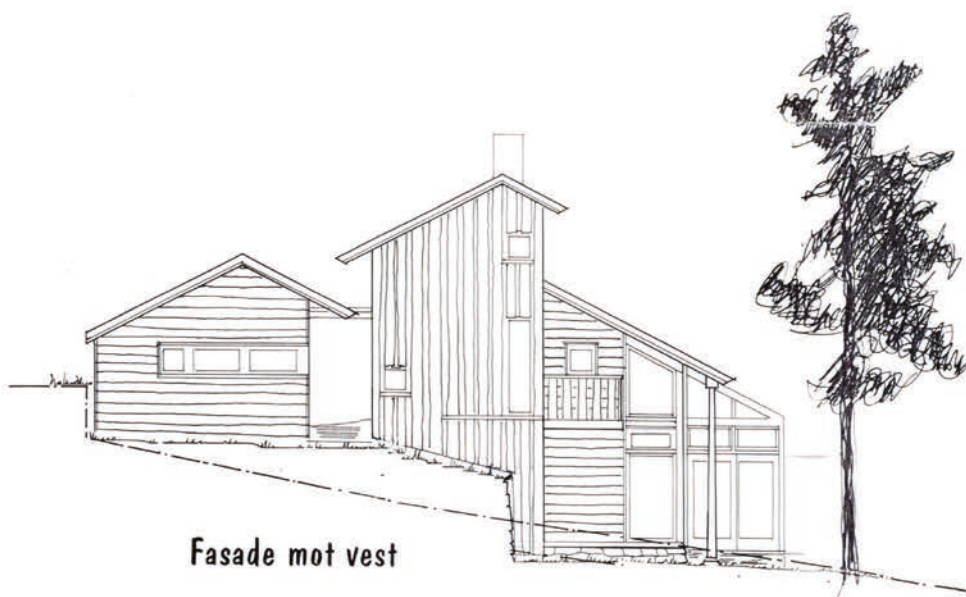
ARKIV

Bolig,	Myrvegen 22	46/212 Malvik
Plan:	under-etasje & 1. etasje	mål 1:100
Gaia Lista a/s, Jøllestø, 4560 Vansø.		tel.: 38397710
V/ siv.ark. Dag Roalkvam		fax: 38397711

	tegn.nr.:	D.32.03.11
	dato:	15.05.95
	revidert:	
	Arkiv nr.:	511



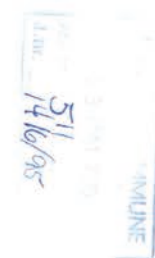
Fasade mot øst



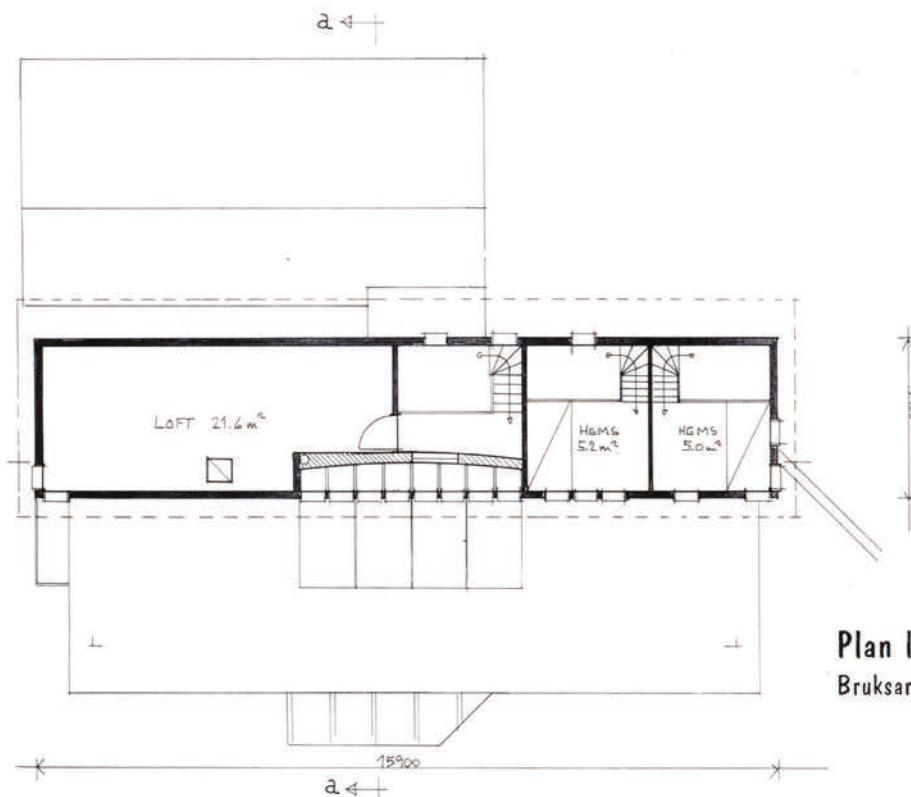
Fasade mot vest

Behandlet og godkjent/avslått av Malvik bygningsråd
møte den 16. 10. 95 Sak nr. 20. 95, og
som er registrert i vedtaksliste utskrift av Lyngnesveien
forhandlingsprotokoll i nevnte møte.

MALVIK BYGNINGSRÅD, Hornmalvik, den 16. 10. 95
Ann E. Lunde

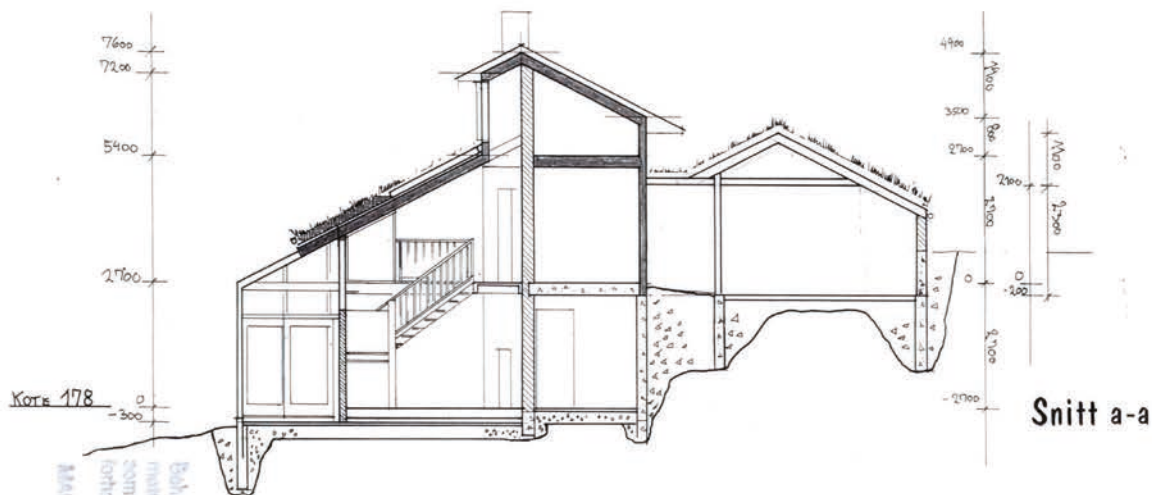


Bolig,	Myrvegen 22	46/212 Malvik	tegn.nr.: D.32.03.32
Fasader:	øst & vest	mål 1:100	dato: 15.05.95
Gaia Lista a/s, Jøllestn, 4560 Vanse. V/ siv.ark. Dag Roalkvam	tel.: 38397710 fax: 38397711	 Gaia	revidert:



Plan loft
Bruksareal:

48,36m²



Snitt a-a

Malvik BYGNINGSSTAD LÅNTEGÅRDEN 11/6 1997
Ansøker: Gaia Lista a/s
Ansøker: Dag Roalkvam
Ansøker: 16.05.97
Ansøker: 30.05.97
Ansøker: 14/6/96

ARKIV

Bolig,	Myrvegen 22	46/212 Malvik		tegn.nr.: D.32.03.12	
Plan: lofts-etasje & Snitt: a-a				mål 1:100	dato: 15.05.95
Gaia Lista a/s, Jøllestø, 4560 Vanse.				tel.: 38397710	revidert:
V/ siv.ark. Dag Roalkvam				fax: 38397711	

Malvik KOMMUNE
TEKNIKKEN
14/6/96

Kommune : MALVIK KOMMUNE

Jakobsson Sune og Janet
Myrvegen 22,

7563 Malvik

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, paragraf 99 nr. 2 og 3)

Annelder:

Gaia-Lista A/S

Jøllestø

4560 VANSE

Eiendom/byggested: Gnr.: Bnr.: Festenr.: Seksjonsnr.:

Myrvegen 22 46 212 0 0

Deres søknad : 21.05.95

Arbeidets art : Nybygg

Byggets art : Bolig

Behandling/vedtak: Delegert sak mib

Vedtak dato : 01.06.95 Saksnr: 30/95

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold
av pbl. paragraf 99 gis det herved midlertidig
brukstillatelse for hele bygget.

Merknader:

Div. snekkerarb.
Fugemasse/ flis ved kjøkkenbenk.
Feste av bæresøyle.

Dette arbeidet må være fullført innen 26.10.96

UNDERSKRIFT

MALVIK K

Sted:

Dato:

Teknis

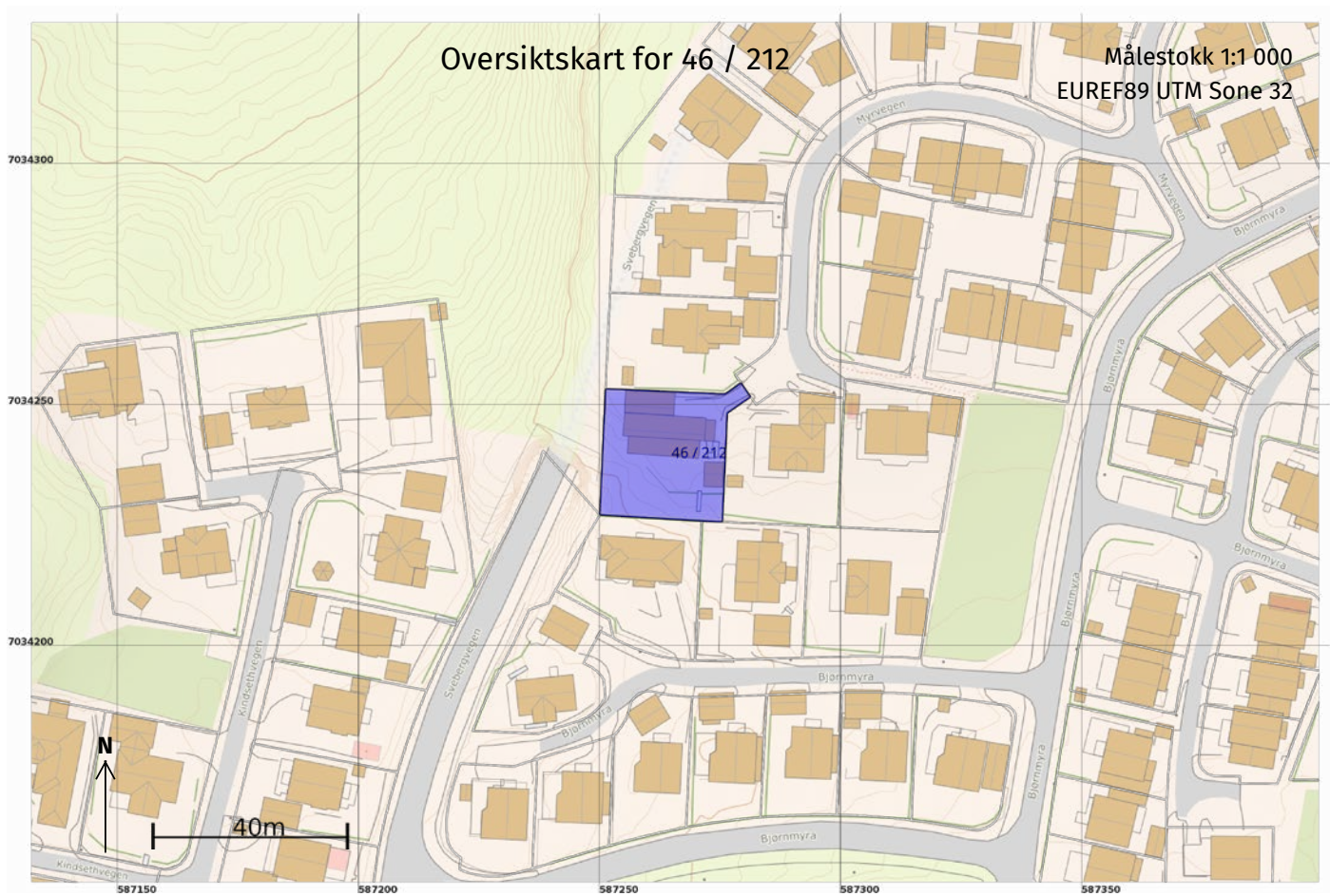
7560 H

Hommelvik

26.04.96

Svein Strate

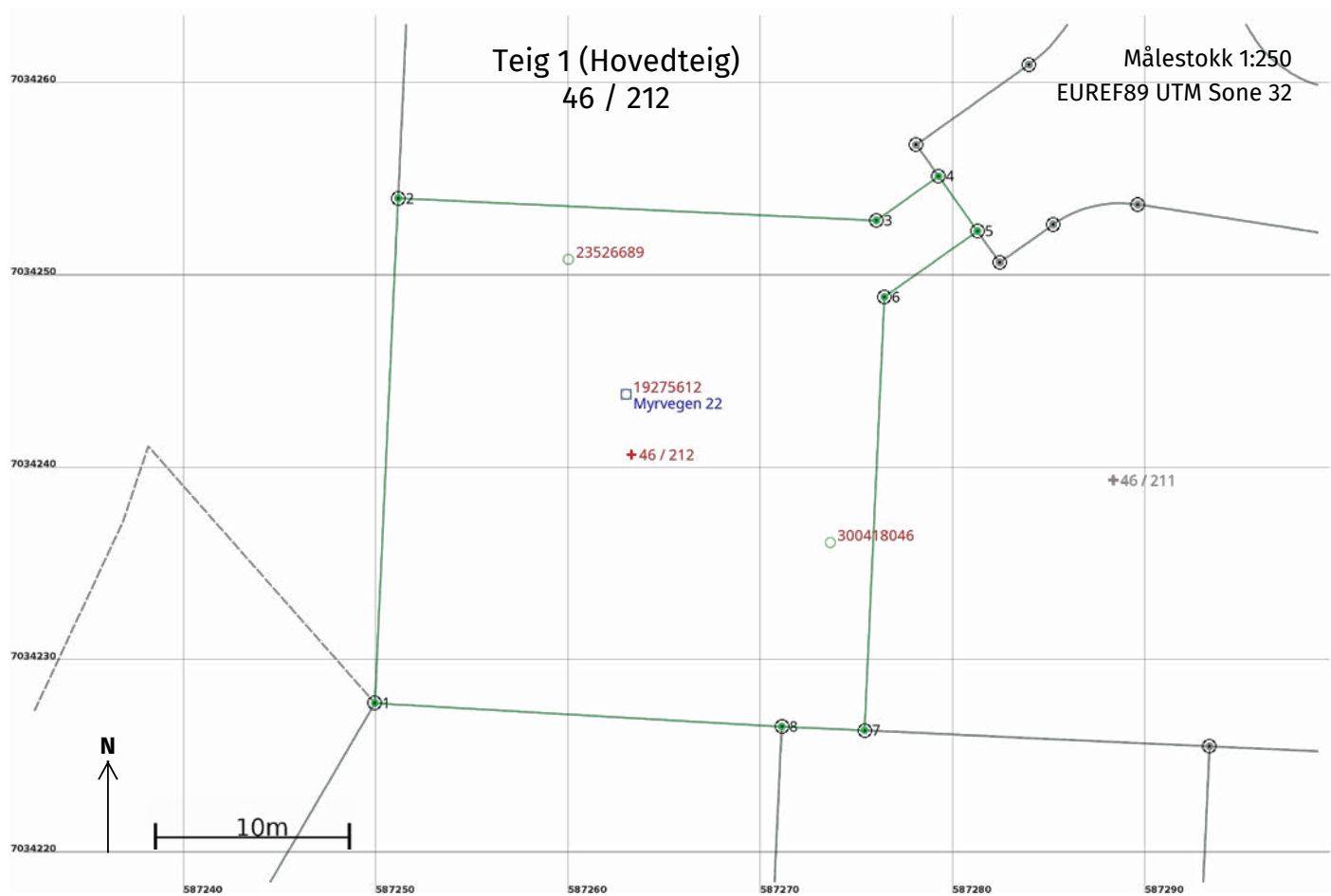
Kopi sendt til ansvarshavende:



21.05.2025 14:23

Matrikelbrev for 5031 - 46 / 212

Side 6 av 8



21.05.2025 14:23

Matrikelbrev for 5031 - 46 / 212

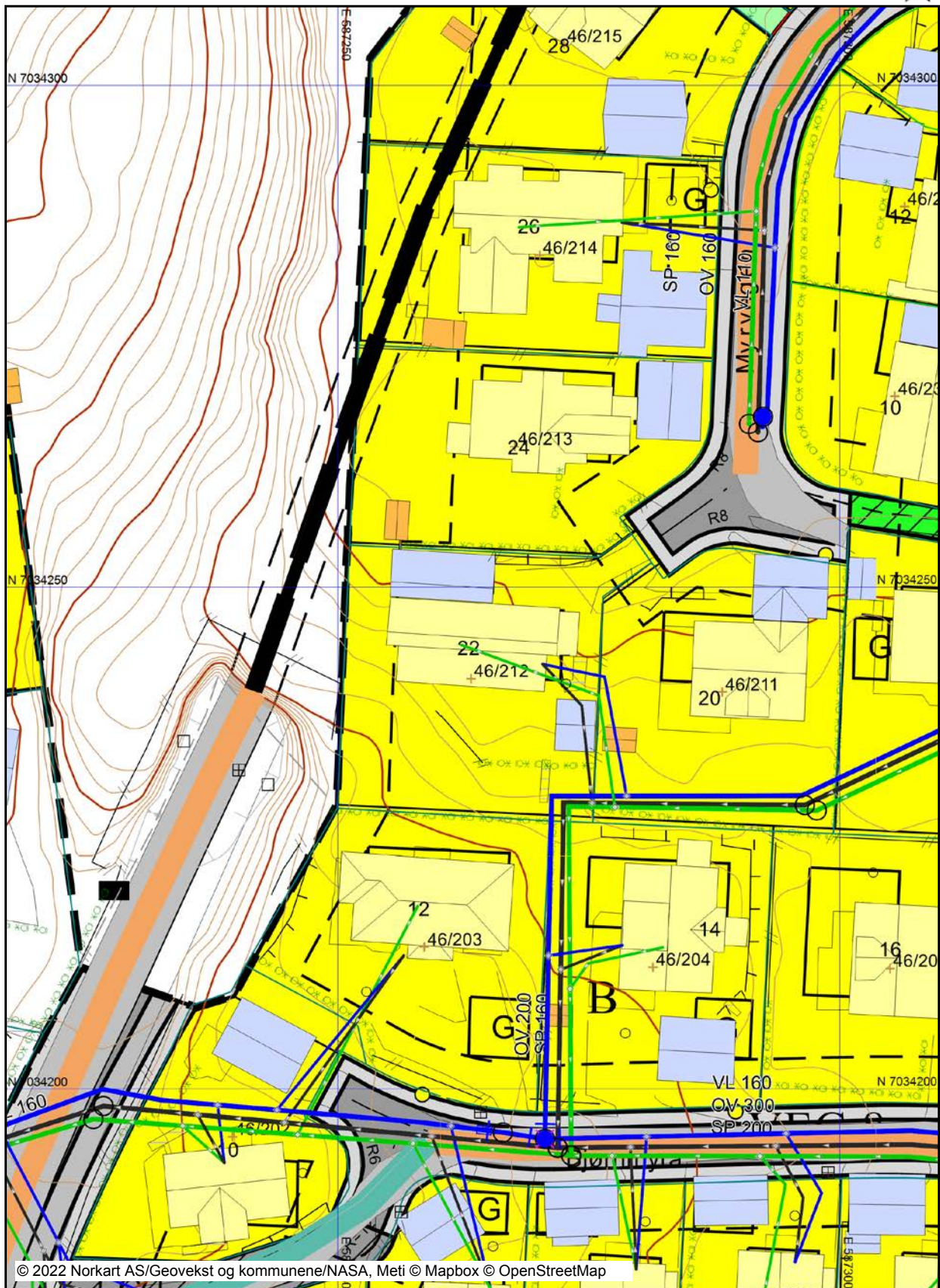
Side 7 av 8

46/212

Dato: 13.05.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatensystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led)			
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Gangfeltavgrensning
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.led)			Veggroft åpen
	Offentlige trafikkområder	Ledningsnett EL	
	Kjørveg		Fordelingsskap
	Annen veggrunn		Høyspentledning
	Gangveg		Mast Liten stolpe
	Parkeringsplass		Mast Stor stolpe
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.led)			Mast
	Turveg		Masteomiss
	Anlegg for idrett og sport		Belysningspunkt
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1.led)		Matrikkel Bygning	
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)		Bygning, Boligbygg
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.led)			Bygning, Andre bygg
	Friluftsområde (på land)		Bygning, uten Bygningspunkt
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.led)		Høydeinformasjon	
	Felles avkjørsel		Høydekurve 5m
	Felles lekeareal for barn		Høydekurve 1m
	Annet fellesareal for flere eiendommer		Forsenkningkurve 1m
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Innsjøer og vassdrag	
	Kjørveg		Innsjø
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008			Innsjø kant usikker
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		Innsjø kant
	Planens begrensning		Elv/Bekk
	Faresonegrense		Kanal/Groft
	Formålsgrense	Eiendomsinformasjon	
	Regulert tomtegrense		Abc Gårds- og bruksnummer
	Byggegrense	Annen naturinformasjon	
	Planlagt bebyggelse		Hekk
	Regulert senterlinje	Bygningsmessige anlegg	
	Frisiktslinje		Annet gjerde
	Regulert kant kjørebane		Flaggstang
	Regulert kjørefelt		Frittsående trapp
	Påskrift feltnavn		Frittsående trapp kant
	Påskrift radius		Frittsående mur
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift		Lodrett forstøtningsmur
Vegkategori			Skrå forstøtningsmur avgrensning
	Gang og sykkelveg	Adresser	
	Fylkesveg		Abc Gateadresse
	Kommunal veg - tunell		Abc Adressepunkt tekst
	Kommunal veg	Jernbanedata	
	Privat veg		Jernbane plattformkant
	Abc Gatenavn		Jernbane spormidt på bru
Matrikkelkart			Jernbane spormidt i tunnell
	Grunneiendom		Jernbane spormidt
	Hjelpelinje veg	Bygninger	
	Skissensøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)		Bygningsdelelinje
	Grense <= 10 cm		Takriss
	Grense <= 30 cm		Takoverbygg
	Grense < 500 cm		Takoverbygg kant
	Grense >= 500 cm		Trapp inntil bygg, kant
TraktorvegSti			Veranda
	Traktor/Kjørveg midt		Bygningslinje
	Sti på bro		Taksprang
	Sti		Mønelinje
VEG			
	Veg		
	Fortauskant		
	Annet vegareal		
	Avgrensning mot annet vegareal		
	Avgrensning mot avkjørsel		
	Gang/Sykkelveg		
	Autovern		
	Stikkrenne		
	Vegdekke kant i tunnell		
	Vegdekke kant		
	Gang/Sykkelveg kant		

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BJØRNMYRA BOLIGFELT, MALVIK KOMMUNE

Dato for siste revisjon av planen: 24.06.1988

Dato for kommunestyrets vedtak: 20.06.1988

I. INNLEDNING

- 1.0 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på plankartet med tegn. nr.: 87-16-05 er vist med reguleringsgrense.
- 2.0 Områdene reguleres til følgende formål:
- Byggeområder
 - Trafikkområder
 - Friområder
 - Friluftsområder

II AREALBRUK

- 3.0 BYGGEOMRÅDER
- 3.1 I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 4.0 TRAFIKKOMRÅDER
- 4.1 I trafikkområdene skal det anlegges:
- kjøreveger uten fortau inklusive skulder og snøopplag
 - kjøreveger med fortau inklusive skulder og snøopplag
 - gang- og sykkelveger inklusive skulder og snøopplag
- 5.0 FRIOMRÅDER
- 5.1 Friområdene skal nyttes som lekeplass. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og inngå i en parkmessig behandling.
- 5.2 Den delen av Kindsettjernet som ligger innenfor reguleringsgrensen skal utnyttes til leik og sport.
- 5.3 I friluftsområde O3 mellom Felt G og Felt I, kan det anlegges høydebasseng for vannforsyning.
- 5.4 Farlige stup i friområdene må sikres før boliger blir tatt i bruk.

6.0 FRILUFTSOMRÅDER

6.1 Området skal nyttes til friluftsområde.

I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde.

III ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN

7.0 Landbruksområder

7.1 Dette området kan ikke benyttes til annet formål enn tradisjonelt jordbruk.

8.0 Utforming av trafikkområder.

8.1 Stigningsforholdene (høydekoter) og skjæringer og fyllinger ut over snøopplag er vist for nye veger i området. Mindre justeringer av veghøydene tillates gjort ved utforming av detaljplanene.

8.2 Terrenngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandles på annen tiltalende måte.

8.3 I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsone) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

8.4 Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg med og uten fortau, gang- og sykkelveg og parkering som er vist på planen.

9.0 Bebyggelsens karakter og utforming.

9.1 I feltene A, B, C, D, E, G, H, J2, K2 og L2 skal bebyggelsen utformes som frittliggende bygninger.

9.2 I feltene F og I skal bebyggelsen utformes som frittliggende bygninger, mens den øvrige bebyggelse i feltet skal bestå av sammenhengende bygninger, enten kjedehus eller tungrupper.

9.3 I feltene J1 og K1 skal bebyggelsen utformes som rekkehus.

9.4 I felt M skal bebyggelsen utformes som sammenhengende bygninger, enten kjedehus eller tungrupper.

9.5 I felt L1 skal bebyggelsen utformes som tungrupper.

9.6 Bygningenes takvinkel skal være større enn 22 ° og mindre enn 40 °

- 10.0 Bebyggelsens høyde og plassering. Bebyggelsesplan.
- 10.1 Bygninger kan oppføres i 1 etasje. Raft høyde over 1 etg. skal ikke overstige 1,0 m.
- 10.2 Der terrenget eller bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasjen innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
Evt. loft eller hems kan innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- 10.3 Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger m.v.
- 10.4 Mønehøyde skal ikke overstige 7,5 m.
- 10.5 I randsoner mot friluftsområde i feltene D, E, F og I tillates eneboliger oppført med maksimal mønehøyde 6,5 m.
- 10.6 Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet. Møneretning regnes i husets lengderetning. Den på illustrasjonsplanen viste husplassering er veiledende for bygningsrådet.
- 10.7 Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge.
- Bygningsrådet kan hvor forholdene ligger til rette for det, tillate oppført frittliggende garasjer.
- 10.8 Frittliggende garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m² og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.
- 10.9 Plassering av boder og garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.
- 10.10 Bygningsrådet kan i samråd med vedkommende vegmyndighet tillate at garasje oppføres nærmere veg enn fastsatt i planen.
Garasjen kan ikke plasseres nærmere kjørebane kant enn 2 m og det skal være sikret oppstillingsplass for bil foran garasjeporten.
Garasjen må ikke plasseres i frisisone.
- 10.11 Før utbygging kan igangsettes, skal det foreligge en tomtedelingsplan/bebyggelsesplan for det aktuelle område godkjent av bygningsrådet.
Bebyggelsesplanen skal vise:
-bygningers plassering, etasjetall
-parkeringsplasser, garasjer
-om nødvendig interne gangveger
-eiendommenes avkjørsel

11.0 Tillatt utnytting av byggeområder.

- 11.1 For områdene A, B, C, D, E, G, H, J2, K2 og L2 skal tillatt utnytting (TU), ikke overstige 25 %.
- 11.2 For områdene F, I og M skal tillatt utnytting ikke overstige 30 %.
- 11.3 For områdene J1, K1 og L1 skal tillatt utnytting ikke overstige 35 %.
- 11.4 Tillatt utnytting defineres som forholdet mellom bebygd grunnareal inkl. garasje, og det tomteareal som er regulert til boligformål (netto tomteareal).

12.0 Rekkefølge og tidsplan for utbygging m.v.

- 12.1 Nye tomter kan ikke bebygges før de regulerte lekeplasser er opparbeidet.

13.0 Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal i byggeområder.

- 13.1 I området for boligbebyggelse skal det på egen eiendom om ikke annet er innregulert, anlegges 2 biloppstillingsplasser foruten en garasjeplass pr. boligenhet og 1 ekstra biloppstillingsplass pr. ekstra leilighet/hybel. Biloppstillingsplasser og garasjeplass skal være vist på situasjonskartet ved innsendelse av byggemelding. Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før innflytting skjer.
- 13.2 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

IV FELLESBESTEMMELSER

- 14.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 14.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Myrvegen 22
7550 HOMMELVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Telefon: 464 00 865
E-post: kirsti.olsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre