PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

SJØTRØA 25

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon - Veilaget

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251118

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Nicklas Warström	Komila Klimova

Gateadresse
Sjøtrøa 25

Poststed	Postnr
MALVIK	7563

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 4524738

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

Document reference: 164251118

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

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: Nei

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

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Trukket strøm til garage og installasjon av sikringsboks i garage, stikk kontakter, utvendig lys og to elbilladere

Arbeid utført av: Nidaros Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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: En Ease lader på utsiden av garage og en NIO lader inne i garagen.

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, tømrerarbeid 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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Maling av fasade på hus og garage Skifte av panel og tak kant på garage Skifte av terrasse gulv

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

Document reference: 164251118

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

Beskrivelse: Utskifte av annex på nabo tomt. Ikke noen påverkan av utsikt fra Sjøtrøa 25

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: 164251118

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 164251118

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Nicklas Warström	6e6616a8c7c57469b8702 dacab01269192af136b	23.09.2025 09:46:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Komila Klimova	9768eb642b56e212ec43 b46db393f53fcfb8e068	23.09.2025 09:47:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251118

→ 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

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Sjøtrøa 25

7563 MALVIK

5031/46/65/0/0/0

Rapportdato

03.11.2025

TG 0	2
TG 1	16
TG 2	4
TG 3	0
TG IU	0

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

Befaring utført den 03.11.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

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.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Sjøtrøa 25 , 7563, MALVIK

Matrikkel: 5031/46/65/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2009

Tomt: 829.10 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Lars Nicklas Warström

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Lagt opp strøm i garasje i 2021.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Sokkel

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
88 m^2	0 m^2	88 m^2	94 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entré/hall, bad, vaskerom, 3 soverom.	-

1.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
92 m^2	5 m^2	97 m^2	105 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Trapperom, spisestue, 2 stuer, kjøkken, toalettrom.	Bod.

Loft

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
66 m^2	3 m^2	66 m^2	70 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Gang/trapperom, bad, 2 soverom, stue/soverom.	Bod.

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
246 m^2	8 m^2	251 m^2	269 m^2

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0

Sokkel			
BRA-i 88 m^2	**BRA-e** 28 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/hall, bad, vaskerom, 3 soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** Frittstående garasje.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

1.etasje			
BRA-i 97 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 68 m^2
Beskrivelse av BRA-i Trapperom, spisestue, 2 stuer, kjøkken, toalettrom, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda, terrasse.

Loft			
BRA-i 66 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang/trapperom, bad, 2 soverom, stue/soverom, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 251 m^2	**BRA-e** 28 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 68 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 279 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

4 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad - Sokkel - Totalvurdering av overflater: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. TG 2 settes da fallforhold på gulv ikke oppfyller dagens krav.

Bad - Sokkel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Bad - Loft - Totalvurdering av overflater: Det registreres ufagmessig utførelse av himling. Badetgulvet har ingen fall mot sluket.

Bad - Loft - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
23.09.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 27.08.2009 i kommunens saksdokumenter.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

3 Grunnmur / fundamenter TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er innvendig plateslått og utvendig pusset. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert symptomer på konstruksjonsmessige svekkelser, setninger e.l. Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen. På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet målt.
Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Utvendig fasader malt opp i 2023.

Fasade
Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse.
Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende trekledning.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand.
Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør. Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Lakkerte innerdører med speil.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen. Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg.

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vask av takstein utført i 2025. Det var ikke utført impregnering under befaringen, men selger opplyste om at det blir utført før salg.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Betongstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. Taktekkingen er fra byggeår. Det gjøres oppmerksom på at gradrenner er spesielt utsatt for skader ved store snømengder/snøsmelting og er ofte årsak til vannlekkasjer. Visuell kontroll fra bakkenivå. Det ble ikke observert tegn til skader eller avvik på befaringen.

Levetid:

- Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Aluminium

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.
Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

11 Bad - Sokkel

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Moderat fall på gulv utenfor dusjsone. Det måles en høydeforskjell på 15 mm fra underside terskel til topp slukrist i dusjsone.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. TG 2 settes da fallforhold på gulv ikke oppfyller dagens krav.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Plastsluk med klemring under badekar og i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Badekar, Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Vegger i dusjsone grenser mot grunnmuren og mot vaskerom som har teknisk vegg med vannrør.

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ved videre bruk av badet slik det står i dag anbefales installasjon av lukket dusjkabinett.

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

12 Bad - Loft

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Himling framstår som noe ufagmessig utført med synlige skruer, sparkel og veldig bred silikonfuge mot flis på vegg.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Tilnærmet flatt gulv. Ingen fall mot sluket.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Det registreres ufagmessig utførelse av himling. Badetgulvet har ingen fall mot sluket.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Plastsluk med klemring under dusjkabinett. Mansjett ikke synlig.

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det dusjes i lukket kabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

13 Trapp

TG 1

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Ja

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Innvendige trapper i åpen utførelse av tre fra byggeåret. Ingen avvik utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.
- Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

14 Vaskerom - Sokkel

TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har flis på gulv med varmekabler, malt strie på vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det utslagsvask på vegg og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Sentralt avtrekk. Ingen skader eller avvik utover normal elde og slitasje på rommet.

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

15 Toalettrom TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har flis på gulv, våtromspanel på vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det vegghengt servant og vegghengt toalett. Sentralt avtrekk. Ingen skader avdekket på overflater eller vannførende installasjoner.

16 Kjøkken TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Kaffemaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Varmepumpe
Gass.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Kneloft i bod.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2009 er installert på vaskerommet.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på vaskerommet. Det er ført drensrør fra skapet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

18 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Soverom i sokkel.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Lagt opp strøm i garasje i 2021. EL-billader installert i garasje i 2023.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Ligger i plastlomme i skapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

SJØTRØA 25 - 5031/46/65/0/0/0

Bilde



19 Frittstående garasje TG 1

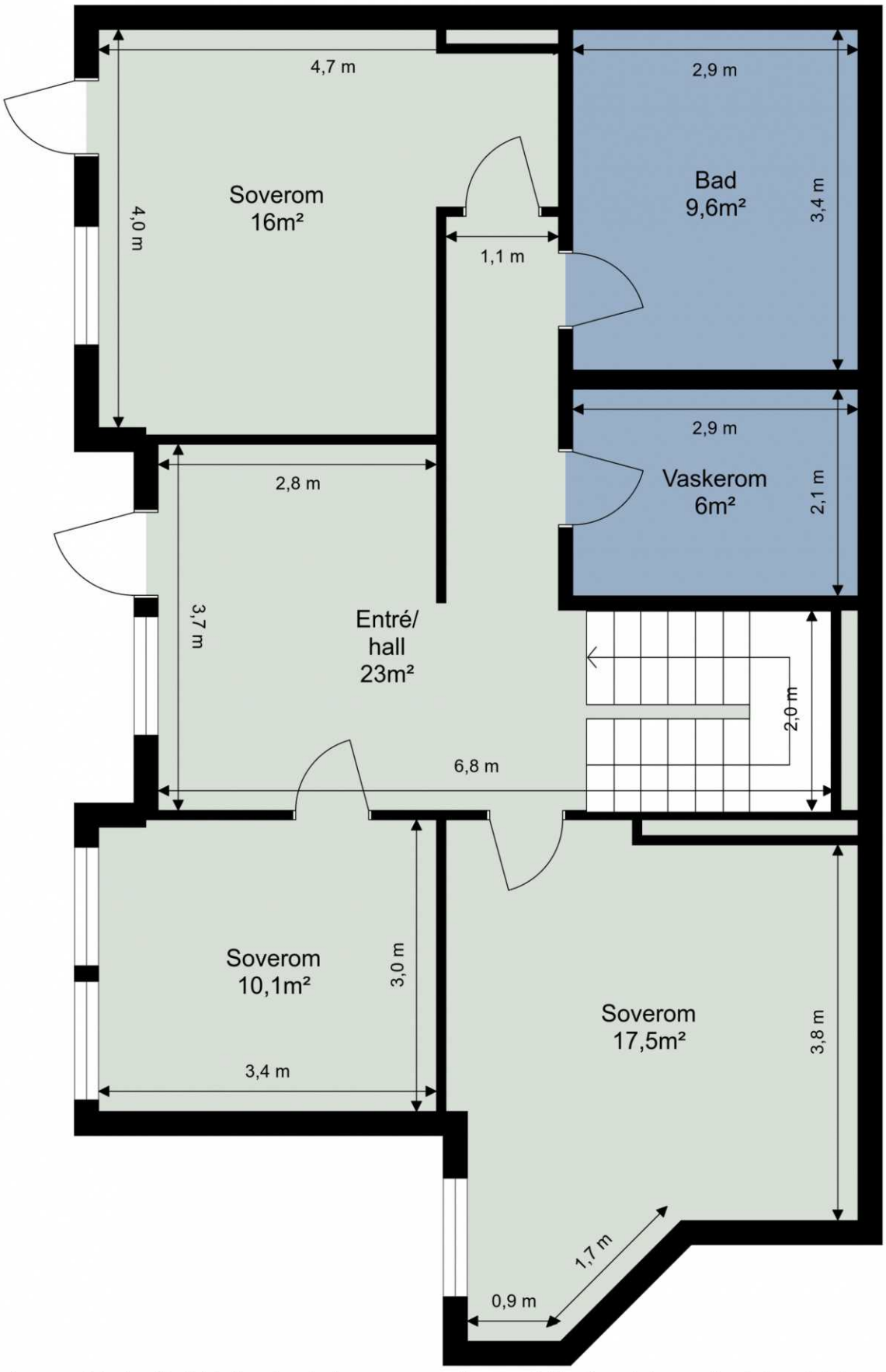
De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Oppført med støpt gulv og støpt ringmur. Hovedkonstruksjonen i bindingsverk av tre, kledd med liggende trepanel utvendig. Pulttak tekket med asfaltbelegg. Isolert ytterdør. Motorisert leddport. Selger har skiftet ut skadet kledning på vestsiden. Garasjen ble oppmalt i 2023. Ingen skader eller avvik avdekket på garasjen.

Gjetnes takst

Sjøtrøa 25
Sokkel



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

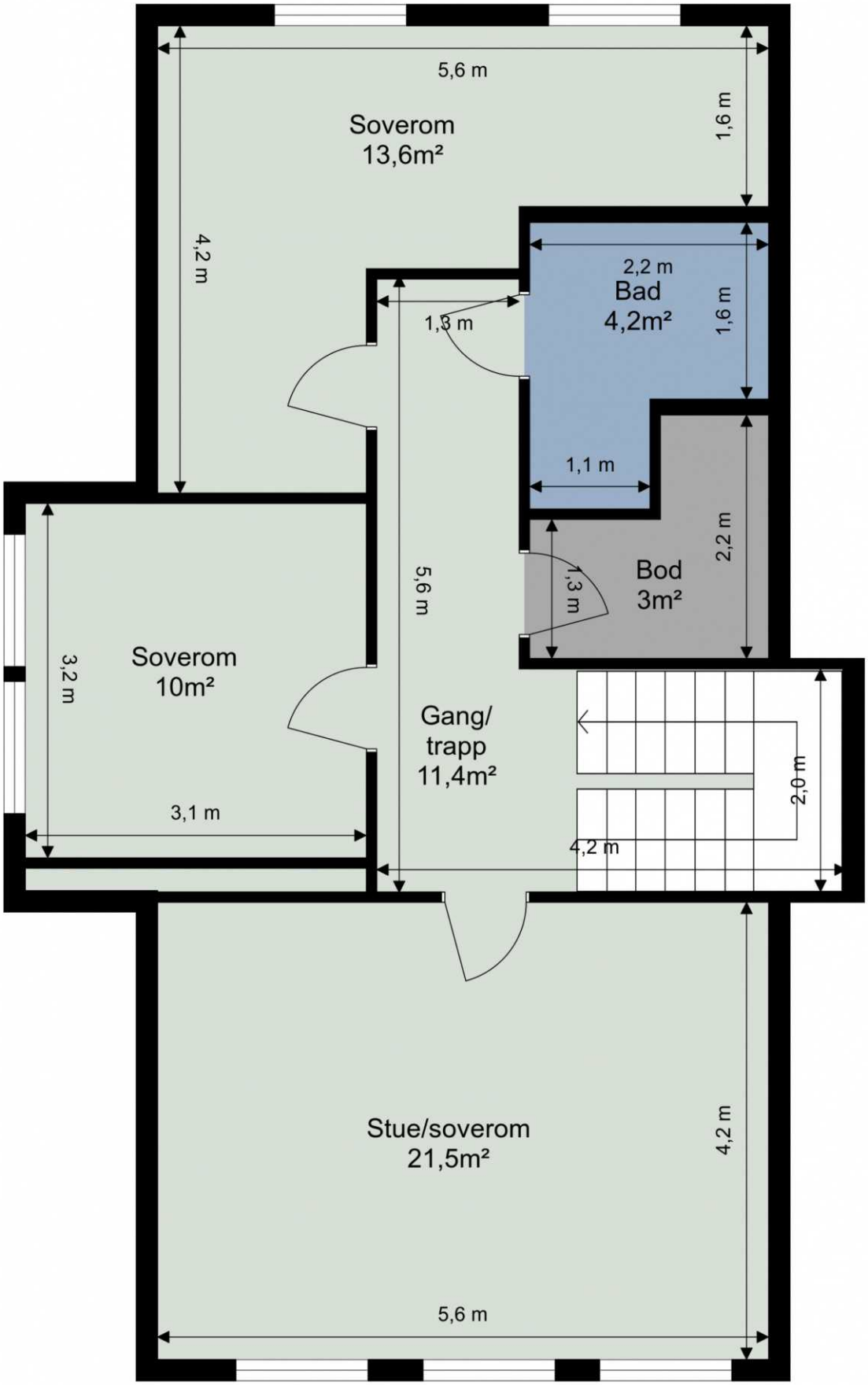
Sjøtrøa 25
1. Etasje



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

Gjetnes takst

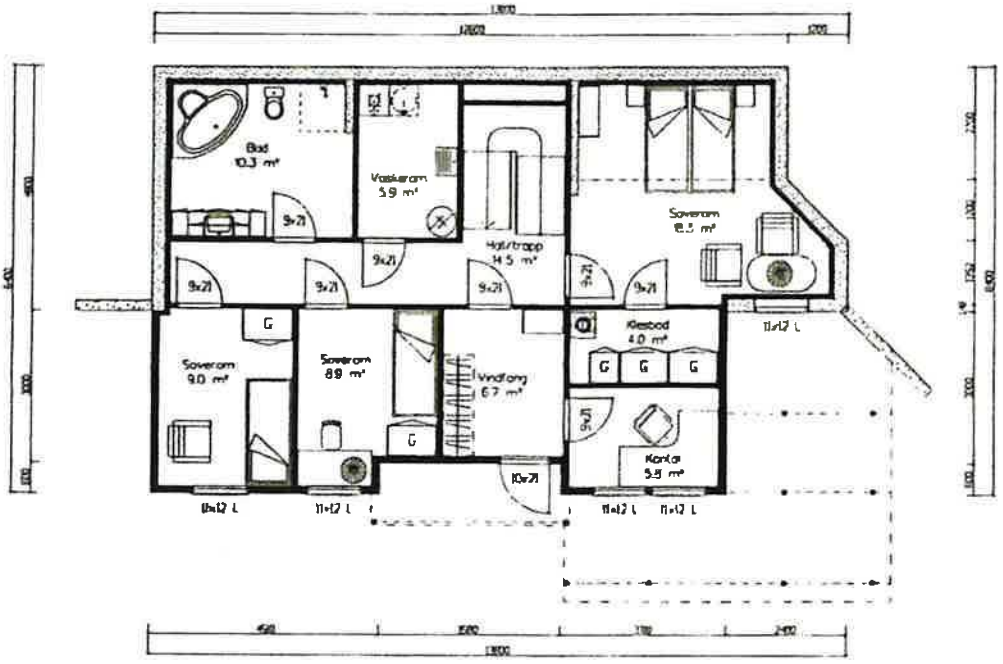
Sjøtrøa 25
Loft



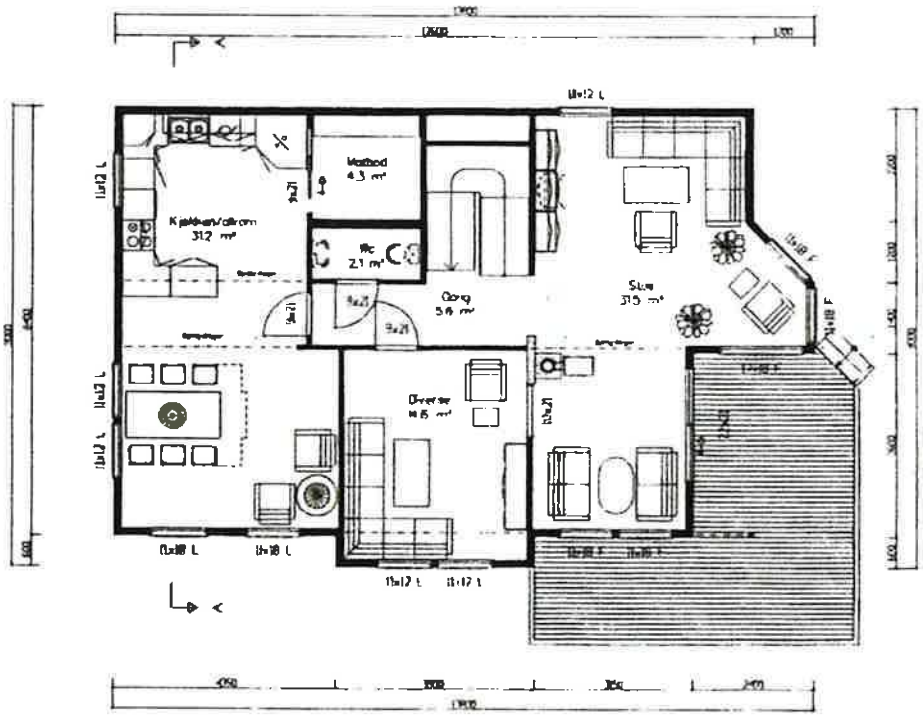
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

MOTTATT
11 FEB. 2009

E. 4

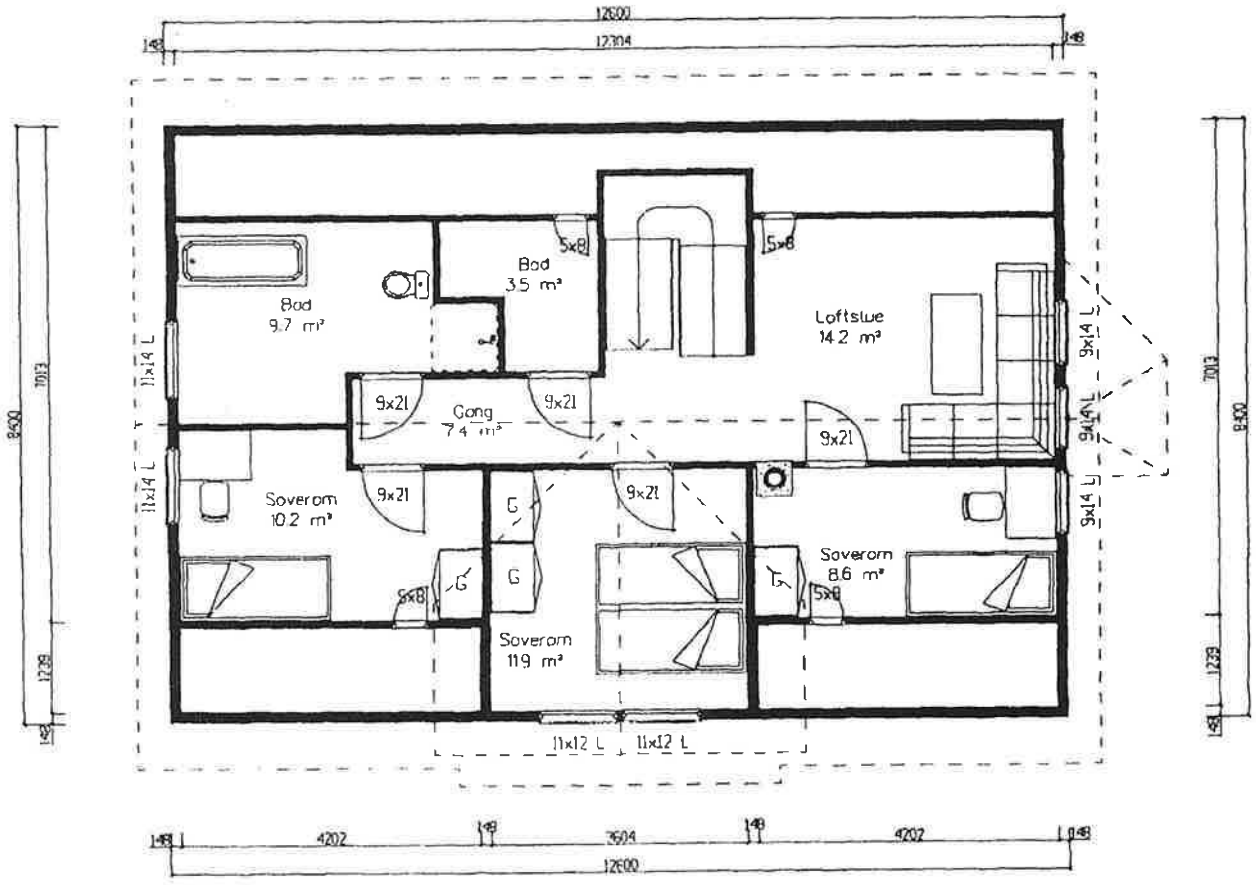


UNDERETASJE 89.6 m2 BRA



HOVEDPLAN 98.8 m2 BRA

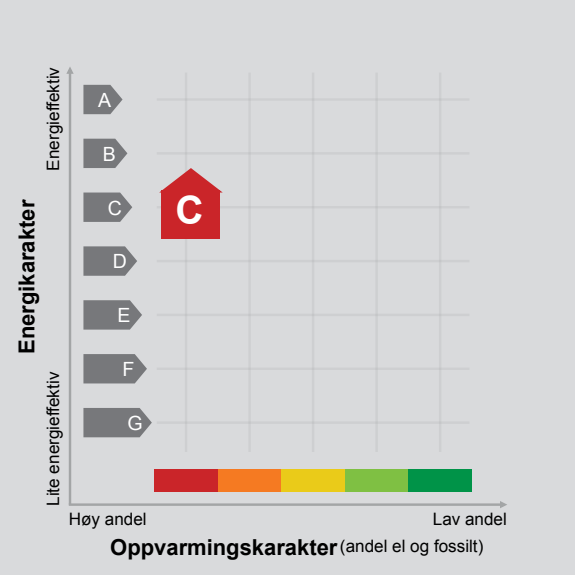
E 5



ETASJEPLAN LOFT 69.7 m2 BRA

ENERGIATTEST

Adresse	Sjøtrøa 25
Postnummer	7563
Sted	MALVIK
Kommunenavn	Malvik
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300061789
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-171930
Dato	23.09.2025



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 34 555 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

34 555 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	256
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

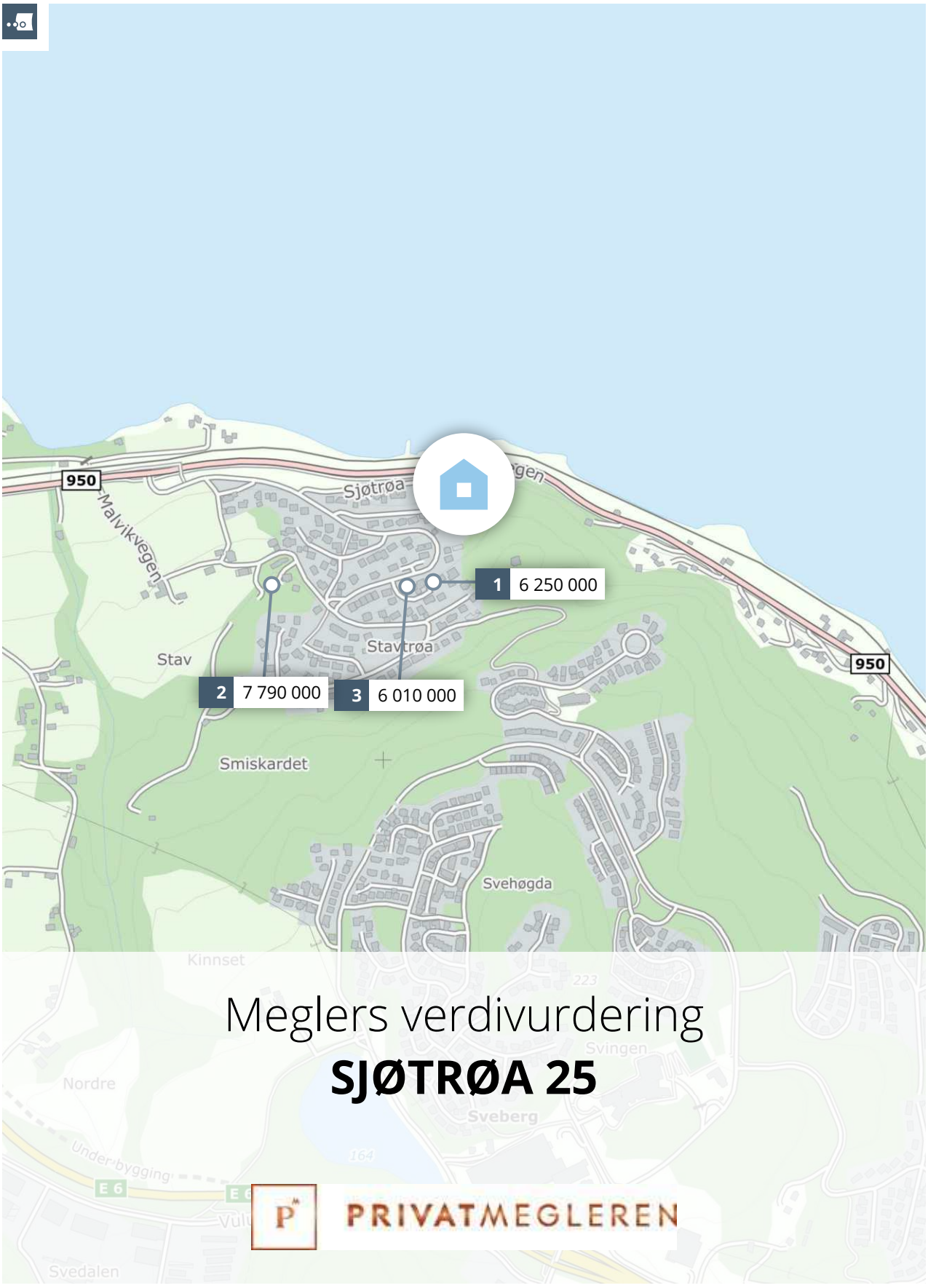
Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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



Meglers verdivurdering

SJØTRØA 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 27.11.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stig Johansen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Sjøtrøa 25, 7563 MALVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 46 BNR 65 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5031 MALVIK GRUNNKRETS Smiskaret

Verdivurdert til

7 190 000

-	7 190 000	28 645
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	251 m²	28 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					829 m²	
Byggeår					2009	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Smiskaret 38					02.10.2024	6 250 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**28 281**
	221 m²	1989	801 m²	4 sov							
2	Smiskaret 77					13.06.2023	7 790 000	**7 790 000**	0	7 790 000	**40 155**
	194 m²	2001	1 984 m²	4 sov							
3	Smiskaret 34					12.05.2025	6 190 000	**6 010 000**	0	6 010 000	**28 349**
	212 m²	1990	1 148 m²	5 sov							

Stor enebolig med fin beliggenhet innerst i blindveg i Smiskaret i Malvik. Boligen ble oppført i 2009 og holder en nyere tidsriktig standard. Av flere gode kvaliteter fremheves:

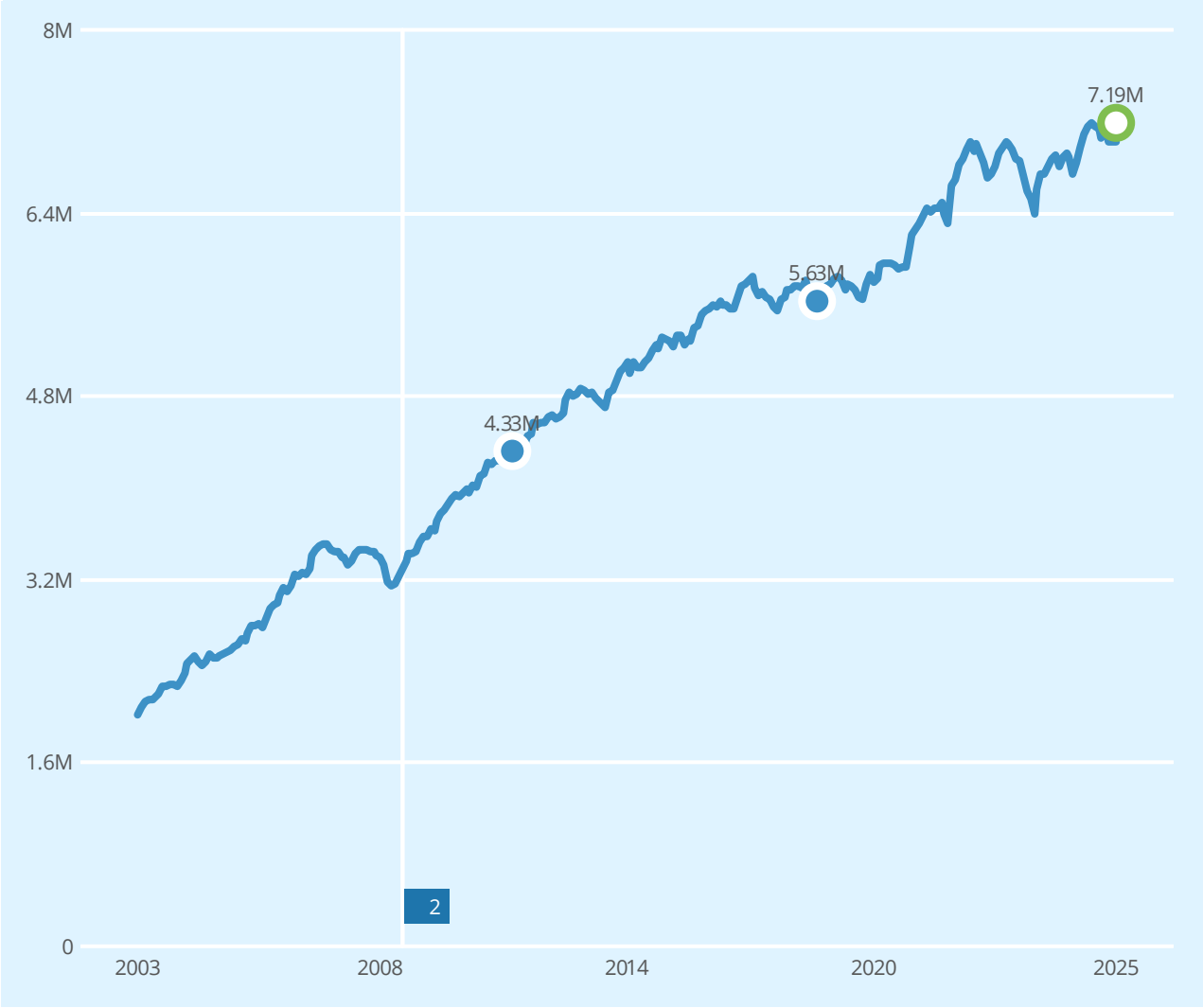
- 5 romslige soverom på mellom 10m² og 17,5m².
- Hovedstue på hele 56m² samt loftstue på 22m²
- 2 flislagte bad samt separat toalett og vaskerom.
- Garasje og rikelig med biloppstillingsplasser på egen tomt.
- Gode solforhold fra morgen og helt til ca. kl. 23:30.
- Oppvarming via varmepumpe og gasspeis.
- Stor eiet tomt på over ett mål opparbeidet med steinlagt gårdsplass og plen.
- Umiddelbar nærhet til sjøen og badeplasser.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.08.2018	23.11.2018	18.01.2019	5 850 000	5 625 000	0	5 625 000	
03.10.2011	25.10.2011	21.12.2011	4 590 000	4 325 000	0	4 325 000	
15.05.2009		15.05.2009	-	525 000	-	525 000	3
09.12.2008		09.12.2008	-	650 000	-	650 000	3
16.06.2008		17.07.2008	790 000	950 000	-	950 000	3

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i MALVIK kommune nå

17
eneboliger til salgs

7.7M
7.5M
7.3M
7 092 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
103
dager

Eneboliger solgt i MALVIK kommune siste 3 mnd

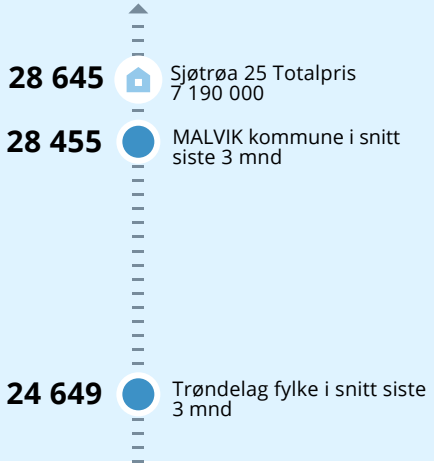
35
eneboliger solgt

5 398 000 Salgspris i snitt
5 357 000 Prisantydning i snitt
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



VEDTEKTER

For «Sjøtrøa Private Vei» ifølge stiftelsesdokument 30.april 2024

§ 1 VEILAGET

«Sjøtrøa Private Vei» heretter kalt veilaget, har en lengde på 286 meter som gir tilkomst til 12 boenheter i Malvik.

§ 2 FORMÅL

Veilaget skal ivareta drift og vedlikehold av veien. Veilaget sørger for de plikter og ansvar et veilag har etter veiloven (Jf. Kap. VII).

Driftsansvar omfatter planlegging, utbedring, vedlikehold og daglig drift av veien.

Veilaget skal sikre det økonomiske grunnlaget slik at veien til enhver tid holdes i forsvarlig stand.

§ 3 RETTIGHETER TIL VEIEN

Veilaget disponerer veigrunn så lenge den har veifunksjon.

Ved det alminnelige vintervedlikehold vil snø kunne bli brøytet inn på avkjørsler til boenhetene. Det er hver enkelt oppsitters ansvar å fjerne dette.

§ 4 MEDLEMSKAP

Alle grunneiere som ved stiftelsen av veilaget, og som er avhengig av veien, er medlem av veilaget. Medlemskapet er uoppsigelig så lenge veilaget består i sin nåværende form. Dersom eiendommer blir fraskilt, eller nye tilkommer som vil sogne til veien, plikter disse å inngå medlemskap slik at de vil være ansvarlig for å dele på vedlikeholdskostnader. Ved salg av eiendom skal selger skriftlig opplyse for ny eier dens forpliktelser ovenfor veilaget.

§ 5 FINANSIERING AV VINTERVEDLIKEHOLD OG DUGNAD

Kostnader til vedlikeholdet betales av medlemmer via kontingent. Størrelsen til kontingent fastsettes på årsmøte. Det fastsettes lik årlig kontingent, slik at alle betaler det samme uavhengig av hvor en bor langs veien eller hvor mange biler hver besitter disponerer.

§ 6 EKSTRAORDINÆRT VEDLIKEHOLD

«Sjøtrøa Private Vei» er av høyst varierende beskaffenhet, og veilaget har som overordnet mål å rette på dette. Finansiering blir via kontingent og/ eller banklån. Medlemmene av veilaget setter ned en arbeidsgruppe som ser på en rettferdig fordeling av kostnader. Arbeidsgruppen velges på kommende årsmøte.

§ 7 ÅRSMØTE

Årsmøte skal avholdes innen 31. mai hvert år.

Årsmøte består av medlemmene og evnt. fullmaktsinnehavere på vegne av medlem.

Årsmøte oppstiller retningslinjer for driften og avgir årsberetning.

Årsmøte skal velge leder og nestleder.

Representanter i årsmøte velger møteleder.

Medlemmer av veilaget har møterett, talerett og stemmerett.

Avstemning skal være skriftlig såfremt noen krever det.

Innkalling skjer ved utsendelse til medlemmene minst 2 uker før møte.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må meldes inn til leder senest 4 uker før årsmøte. Årsmøte kan ikke gjøre bindende vedtak som gjelder medlemmene i andre saker enn dem som følger sakslisten i innkallingen.

De enkelte vedtak på årsmøte må ha flertall blant de fremmøtte.

Ekstraordinært årsmøte kan bli aktuelt hvis leder finner det nødvendig.

§ 7 LEDERS OPPGAVE OG MANDAT

Leder styrer de oppgaver som vedtektene og årsmøte beskriver. Leder besvarer henvendelser fra medlemmer, og forholder seg til kommunen og annen offentlig myndighet i saker som omhandler veien.

Leder organiserer avtaler som vintervedlikehold og oppståtte skader på veien.

Leder innkaller og organiserer dugnad ved behov.

Leder disponerer laget bankkonto og fører regnskap med denne.

Leder kan treffe umiddelbare tiltak hvis ikke vedtekter følges eller misbrukes.

Leder kan ved behov beordre nestleder til avlastning.

§ 8 GJELD

Medlemmene hefter ikke personlig for gjeld og stiller ikke garanti utover den sikkerhet veilagets inntekter kan gi.

§ 9 TVISTER

Avgjørelser som leder treffer ovenfor medlem, kan klages inn på årsmøte.

Tvist som gjelder årsmøtets fastsetting av kontingent og annen avgift kan medlemmene bringe inn for jordskifteretten etter veilovens regler kap.VII

§ 10 VEDTEKTER OG VEDTEKTSENDRINGER

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall på årsmøte

Referat fra årsmøte Sjøtrøa Private Vei 2025

Møtet ble avholdt i Sjøtrøa 7. den 20.mai. 8 av veilagets i alt 12 medlemmer var representert.

Sakslisten følger årsmøte innkalling a` 25.april;

1 Det var ingen innsigelser til innkalling. Årsmøte er dermed satt.

2 Styret består av Kim Sitter (leder), Eirik Hellevig (nestleder) og Kent-Are Stølan(styremedlem). Det var intet ønske om endring. Neste år vil 1 evnt. 2 av ovennevnte bli skiftet ut. Dette får å få kontinuitet og et ønske om at alle etter hvert skal delta i styreverv.

3 Styreleder ble valgt som møteleder. Nestleder ble valgt som referent.

4 Det er innkrevd 60 000,-kr i kontingent for å dekke i hovedsak vintervedlikeholdet. Avtalen med HHeiendomstjenester AS har kostet oss 50 000,-kr i den tilbakelagte vinter. Ovennevnte entreprenør ga den rimeligste pris, leverte en tilfredsstillende tjeneste for veilaget. Det vil bli forespurt ny pris til neste vinter, også med et lengre tidsperspektiv. Den store kostnadsøkning skyldes at kommunen har frasagt seg brøyteansvar fordi hele Sjøtra fra nr.1 til nr.25 er privat vei. Pr.d.d. er det innestående 10 000,-kr. på Veilagets bankkonto. Det har vært avholdt 2 dugnader i Veilagets regi (utsetting av brøytestikker, kosting og etterfylling av veihuller).
Det ble besluttet at kontingent blir uendret, og en opparbeidet buffer kan komme godt med til større vedlikehold (les asfaltering)

5 Nestleder informerte om at br.nr.62 (Sjøtrøen Borettslag) komme til å sikre veiskulder ned mot fjorden. Dette fordi det er hans ansvar som styreleder å sørge for slik sikring. Hvis noen skader seg/forulykker grunnet utforkjørsel, vil det få konsekvenser både emosjonelt og økonomisk.

6 Det var ingen innkomne saker varslet til styret.

7 Det ble valgt en arbeidsgruppe, bestående av Kristine Halvorsen Sjøtrøa 23 og Kent-Are Stølan Sjøtrøa 21. De er gitt mandat til å utrede kostnad for fast dekke fra Sjøtrøa 7 til og med Sjøtrøa 23. Premissene er beskrevet i innkalling, og det er med forhåpning om forenlig løsning for alle slik at entreprisen blir realisert. Det kan bli allmøte senere dette år angående dette.

8 Kontingent vil heretter bli varslet pr.*E-mail*. Nestleder samler inn leverer liste til styreformann

9 Bjørn Herjuan Sjørøa 7 har etablert gatelys ved poststativ-/søppelcontainere. Det er på sin plass at dette kompenseres, fordi alle har glede av lyset og det går over hans private strømmåler. Strømforbruk estimeres til 500,-kr som fratrekkes vedkommendes kontingent.

Møte slutt kl.2030

Eirik Hellevig (referent)

MALVIK KOMMUNE
Plan, Byggesak og Landbruk

Snekkerarbeid AS
Vikelvfaret 4
7054 Ranheim

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2009/235-11	Camilla D. Gressnes	27.08.2009

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsloven av 16. april 1999, § 99 nr. 2 og 3)

Tiltakshaver: ***Ulriksen Eiendom AS***

Byggested:	**Smiskaret 7563 Malvik**
Gnr/Bnr/Fnr/Seknr:	**46 / 65 / /**
Deres søknad:	**09.02.09**
Arbeidets art:	**Nybygg**
Byggets art:	**Enebolig og garasje**
Vedtak dato:	**18.03.09**
Saksnr:	*47/09*

Kontrollerklæring for utførelse foreligger. Sluttmelding fra rørlegger er mottatt og godkjent av Virksomhet for FDV- Kommunalteknikk.

I henhold til kontrollplan/kontrollerklæring er tiltaket besiktiget og i medhold av Pbl. § 99 gis det ferdigattest for: Enebolig og garasje

Med hilsen

Svein Stræte
Avdelingsleder

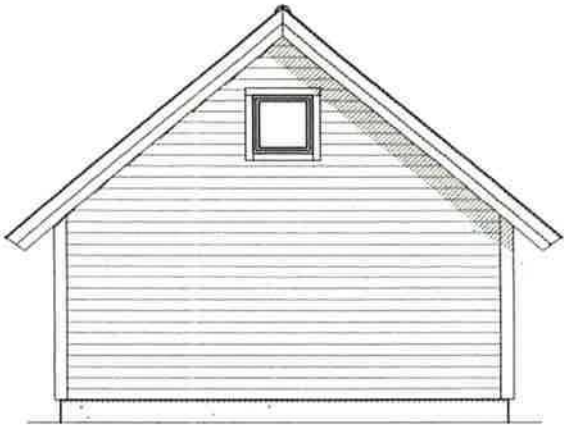
Camilla D. Gressnes
Avd.ing
Tlf. 73972083

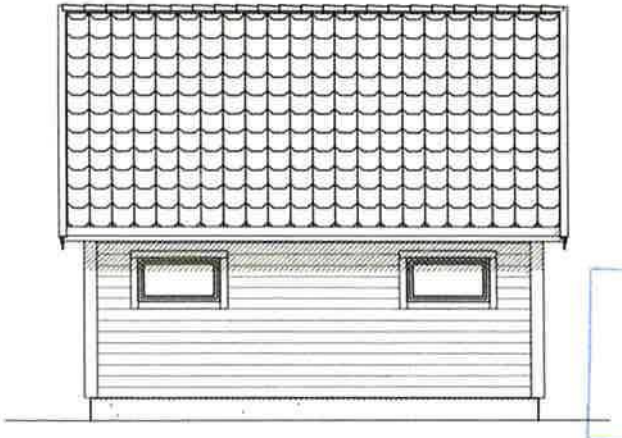
Kopi:
Virksomhet for FDV-Kommunalteknikk, v/ansvarlig kommunale gebyrer, her
Melhus ligningskontor, Rådhuset, 7224 Melhus
Tiltakshaver, Ulriksen Eiendom AS

DATA DESIGN SYSTEM





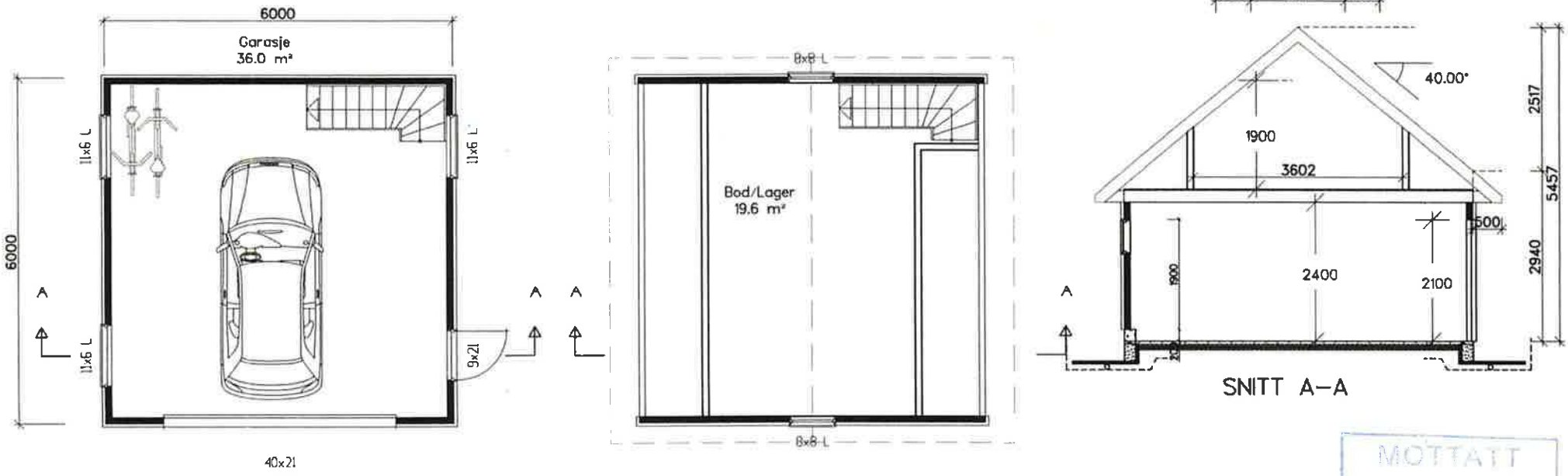




MOTTATT
17 FEB 2009

Rev.nr. A	Rev.: Div. endringer		Tegn.: ak	Dato : 16.02.09	Kontr.:
	Hustype	Ansv. PRO.	Tiltakshaver: Roger Thowsen - Per Kristian Ulriksen Eiendom AS		Kontr.:
		Ansv. KPR.	Byggeplass : Smiskaret hhv. 46/489 - 46/65 Kommune : Malvik		Dato:
	Tegning FASADER		Mål: 1 : 100 Tegn. ak	Dato: 16.02.09 Prosjekt: RT02	Tegningsnr.: 501
			Tegningen tilhører HUS & HYTTEPLAN as	Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.	

DATA DESIGN SYSTEM

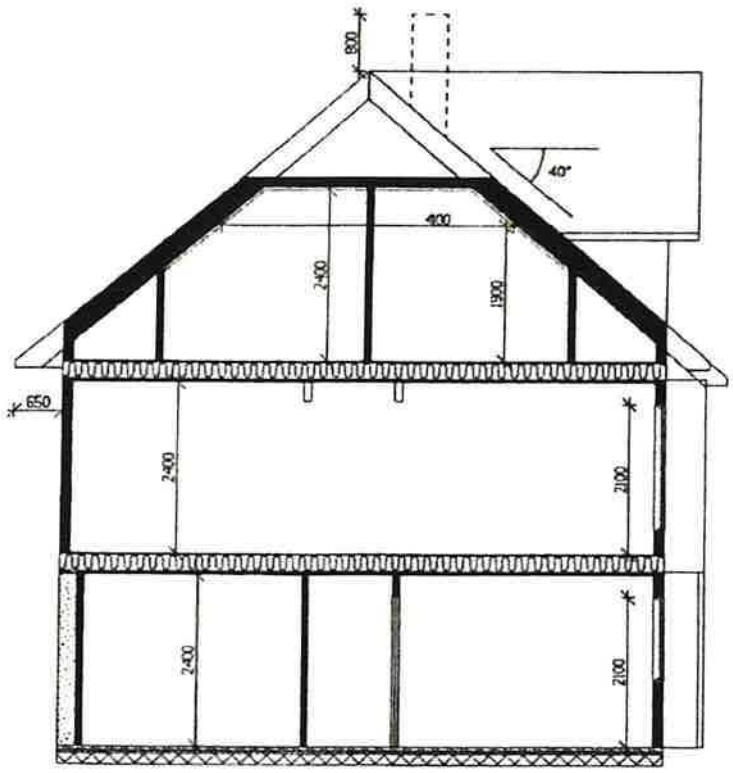


MOTTATT
17 FEB. 2009

Rev.nr. A	Rev.: Div. endringer		Tegn.: ak	Dato : 16.02.09	Kontr.:

	Hustype	Ansv. PRO.	Tiltakshaver: Roger Thowsen - Per Kristian Ulriksen Eiendom AS			Kontr.:
		Ansv. KPR.	Byggeplass : Smiskaret hhv. 46/489 - 46/65 Kommune : Malvik			Dato:
	Tegning PLAN OG SNITT		Mål: 1 : 100	Tegn. ak	Dato: 16.02.09	Prosjekt: RT02	Tegningsnr.: 500
			Tegningen tilhører HUS & HYTTEPLAN as		Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.		

E6



SNITT A-A

MOTT
11 FEB

REV.	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

STØREN TREINDUSTRI

post@storen-treindustri.no
72 43 92 00 Faks. 72 43 92 20
www.storen-treindustri.no

Tiltakshaver: Roger Thowsen
Byggeplass: Smiskaret
Kommune: 7563 MALVIK GNR: 46 BNR 489

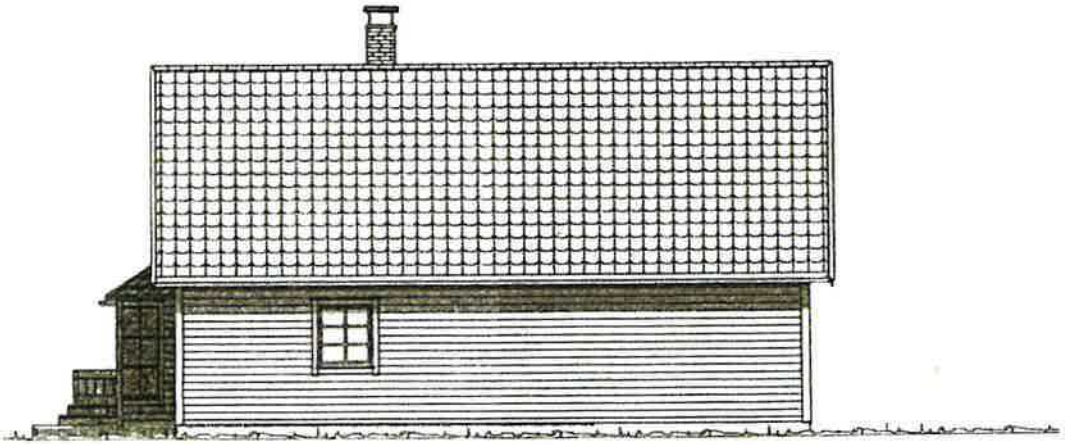
DATO 09.01.2009
TEGN. Atle
MÅL 1 : 100
PROSJ.NR. Thowsen

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

Planer og snitt

TEGN. NR 501

E2





MOTT
11 FEB. 2009

REV.	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO

STØREN TREINDUSTRI

postboks 1 Støren-treindustri.no
tlf. 72 63 32 00 faks. 72 63 37 70
www.storen-treindustri.no

Tiltakshaver: Roger Thowsen
Byggested: Smiskaret
Kommune: 7563 MALVIK GNR 46 BNR 489

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

Fasader

DATO	09.01.2009
TEGN	Afla
MÅL	1 : 100
PROSJNR	Thowsen
TEGN NR	502

E3





Tilleggsopplysninger

☒ **SØKNAD** om tilkopling og abonnement til offentlig vann-/avløpsanlegg

☐ **MELDING** om reparasjon/endring/supplerende tiltak i bestående sanitæranlegg i boligeiendom og fritidsbebyggelse samt enkle installasjoner innenfor en bruksenhet eller branncelle

Søknad om sanitærabonnement

Beskriv meldingstiltaket på skjemaets baksida.

Til teknisk etat (kommunens navn og adresse)

HALVIK

MOTTATT
26 AUG. 2009
09/235 -10

Søknaden/meldingen gjelder

☒ Abonnement til offentlig vannforsyning

☒ Abonnement til offentlig avløpsanlegg

I henhold til følgende spesifikasjoner:

Stempel: THOR GJUL AS

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Koordinater (fylles ut av kommunen)
	46	65			

Adresse: SMISKARET 2L

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Installasjonsarbeidene vil bli utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter og reglementer, eventuelt med de lempninger som måtte bli gitt ved dispensasjon.

Som tiltakshaver/eier av anlegg/eiendom forplikter jeg meg til å overholde de til enhver tid gjeldende sanitær- og gebyrbestemmelser.

Sted	Dato	Underskrift
Hommelvik	26/8-09	Kjell Ola Vik

FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNAD/MELDING – IKKE SKRIV HER!

VEDTAK:

☒ Tilkopling/abonnement	☐ Tilkopling/abonnement
☐ Melding	☐ Melding
Er godkjent på følgende betingelser:	Er *ikke* godkjent av følgende grunner:

Tilbakesendes Thor Gjul AS, idet det meddeles at søknaden er innvilget. Rørleggerarbeidet og tilknytninger til offentlige ledninger må utføres av ansvarlig utførende. Det vises til ny "VA-norm for Malvik kommune" vedtatt 19.02.07, samt 4.utg. av "Normalreglement for sanitæranlegg" utgitt av Kommunenes Sentralforbund. Fargekoding, svart på overvann og brunt på spillvann skal videreføres fram til grunnmur. Spillvannsledningen skal føres innenfor grunnmur/bankett.

Sted	Dato	Sted	Dato
Hommelvik	28.08.09		

Underskrift	Underskrift
Sturla Jakobsen Sturla Jakobsen	

Abonnementet/tilkoplingen/meldingen omfatter:

Bygningens art (sett X)

- [X] Boligbygg
- [ ] Forretnings-/kontorbygg
- [ ] Industrilokaler
- [ ] Skole/forsamlingshus
- [ ] Annen bygning

Arbeidets art (sett X)

- [X] Nyanlegg
- [ ] Omlegging/reparasjon
- [ ] Andre arbeider
- [X] Vanninstallasjoner utvendig
- [X] Avløpsinstallasjoner utvendig
- [ ] Vanninstallasjoner innvendig
- [ ] Avløpsinstallasjoner innvendig

Vannforsyning

	Dim. i mm	Materiale	Trykklasse
Stikkledning	32 mm	PEH	PN 10

Reduksjonsventil	[X] Ja	[ ] Nei	Trykkforsterkning	[ ] Ja [X] Nei
Sil/filteranlegg	[ ] Ja	[X] Nei	Vannmåler	[X] Ja [ ] Nei
Annet utstyr	[ ] Ja	[X] Nei		

Avløp

[ ] Fellessystem [X] Dobbeltsystem

	Dim. i mm	Materiale	Trykklasse
Fellesledning			
Spillvannsledning	110 mm	PVC	DN 6
Overvannsledning	110 mm	PVC	DN 6

		Våtvolum i m³	Antall kummer
Slamavskiller	[ ] Ja	[X] Nei	
Annet reinseltiltak/-utstyr	[ ] Ja	[ ] Nei	Angi hvilket

Arealer m.m.

	Brutto golvflate i m²	Leieareal (boligbygg) i m²	Avgiftspliktig tilleggsareal i m²
Byggets/tilbyggets areal			

	Areal i m²		Volum i m³
Tomteareal		Svømmebasseng	

Vannklosett [ ] Ja [ ] Nei

Tinglyste erklæringer

Vedlegt søknaden

- [ ] Tillatelse til å legge og vedlikeholde ledninger, kummer m.v. på andres eiendom
- [ ] Solidarisk ansvar for eiere av felles ledninger
- [ ] Utvidet bruk av etablert fellesanlegg blir godkjent av samtlige brukere/eiere
- [ ] Rett og plikt til nødvendig service av pumpeanlegg, maskinelt utstyr m.m.
- [ ] Kommunens rett til å kreve provisorisk anlegg satt ut av funksjon ved tilknytning til kommunens ledningsnett
- [ ] Andre forhold — Angi hvilke

Dispensasjonssøknad (Angi grunn. Bruk ev. bakside av blankett)

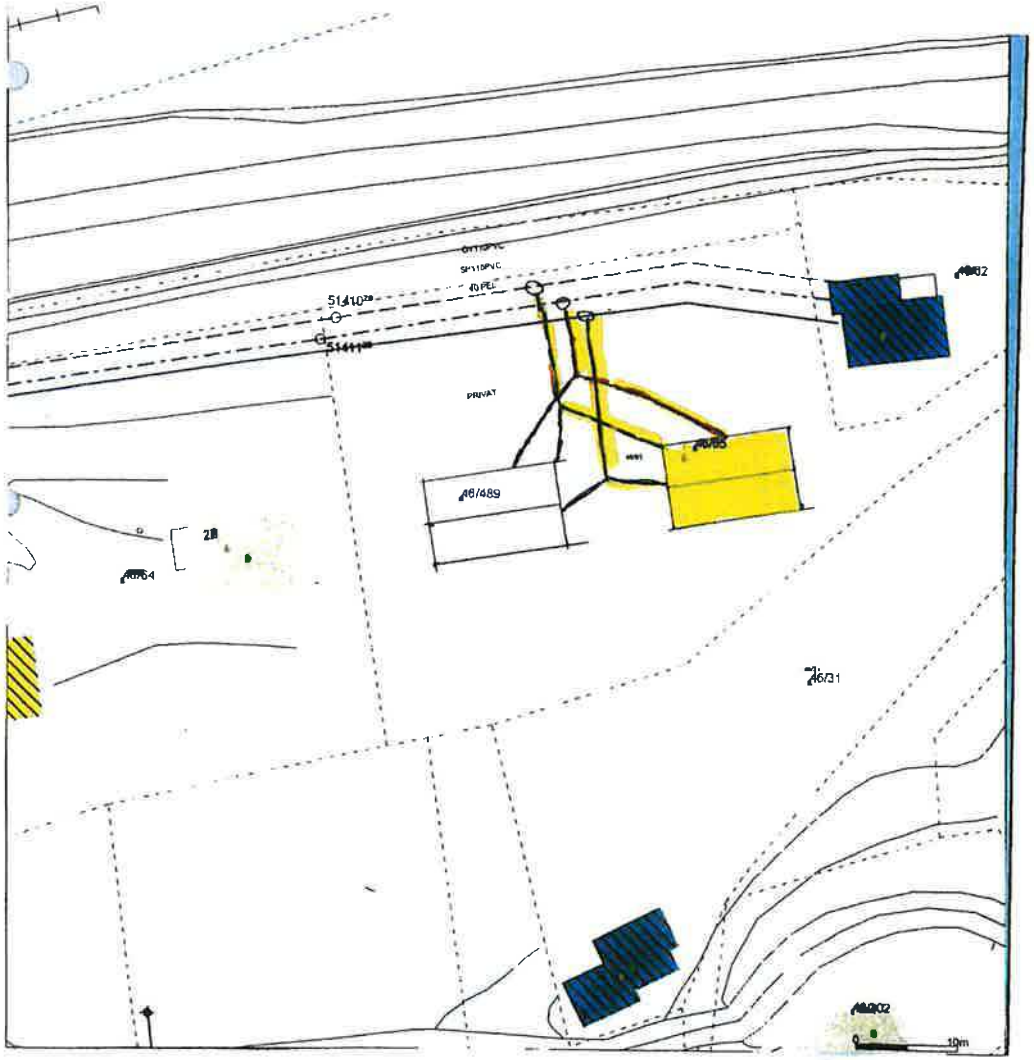
Andre opplysninger

REDUKSJONSVENTIL HÅ MONTERES

NB! *Det må også søkes bygningsmyndigheten om installasjonstillatelse for angjeldende sanitæranlegg iht. plan- og bygningslovens bestemmelser.*

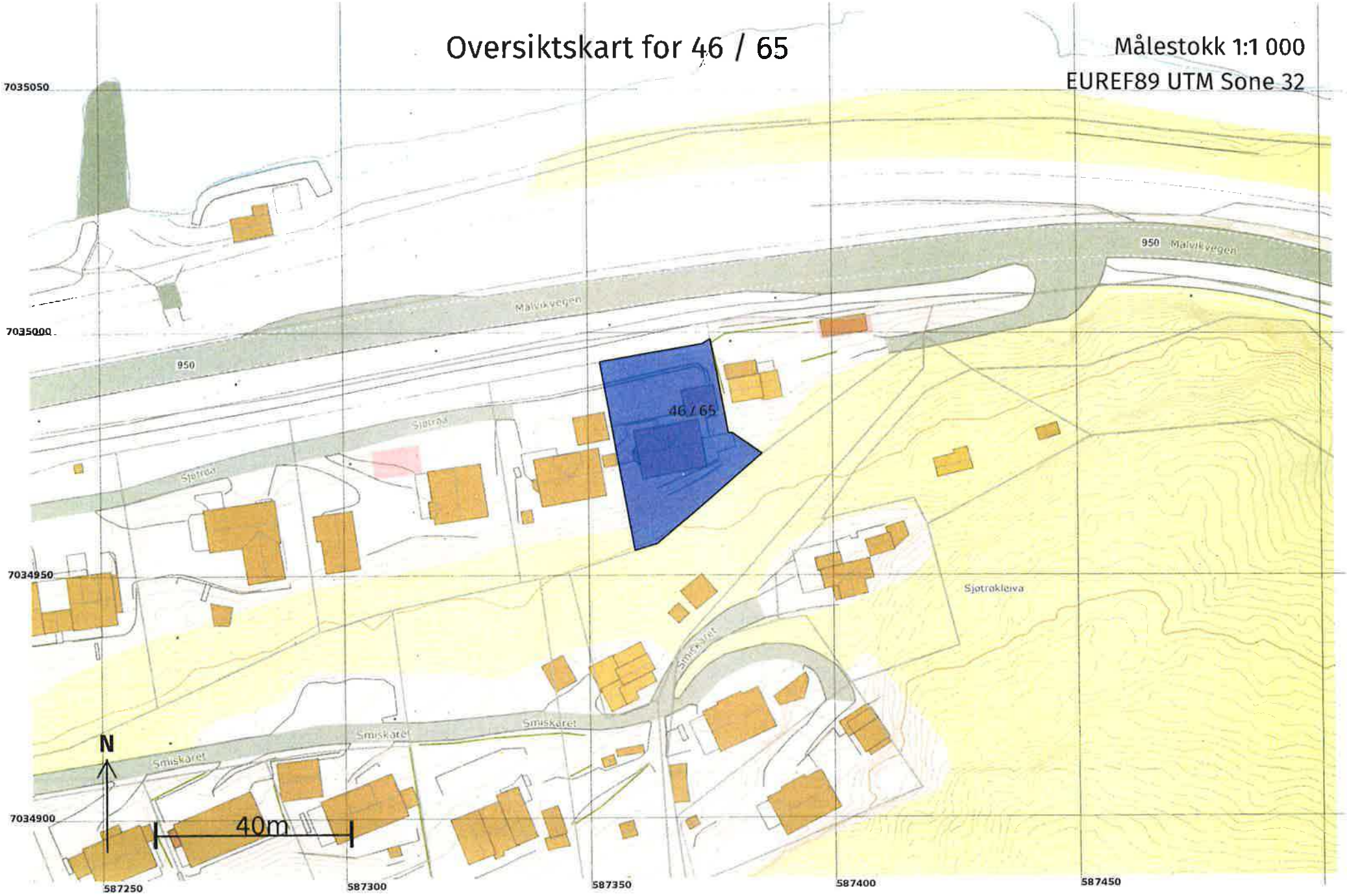
Situasjonsplan (kartskisse i målestokk) for utvendige anleggsdeler

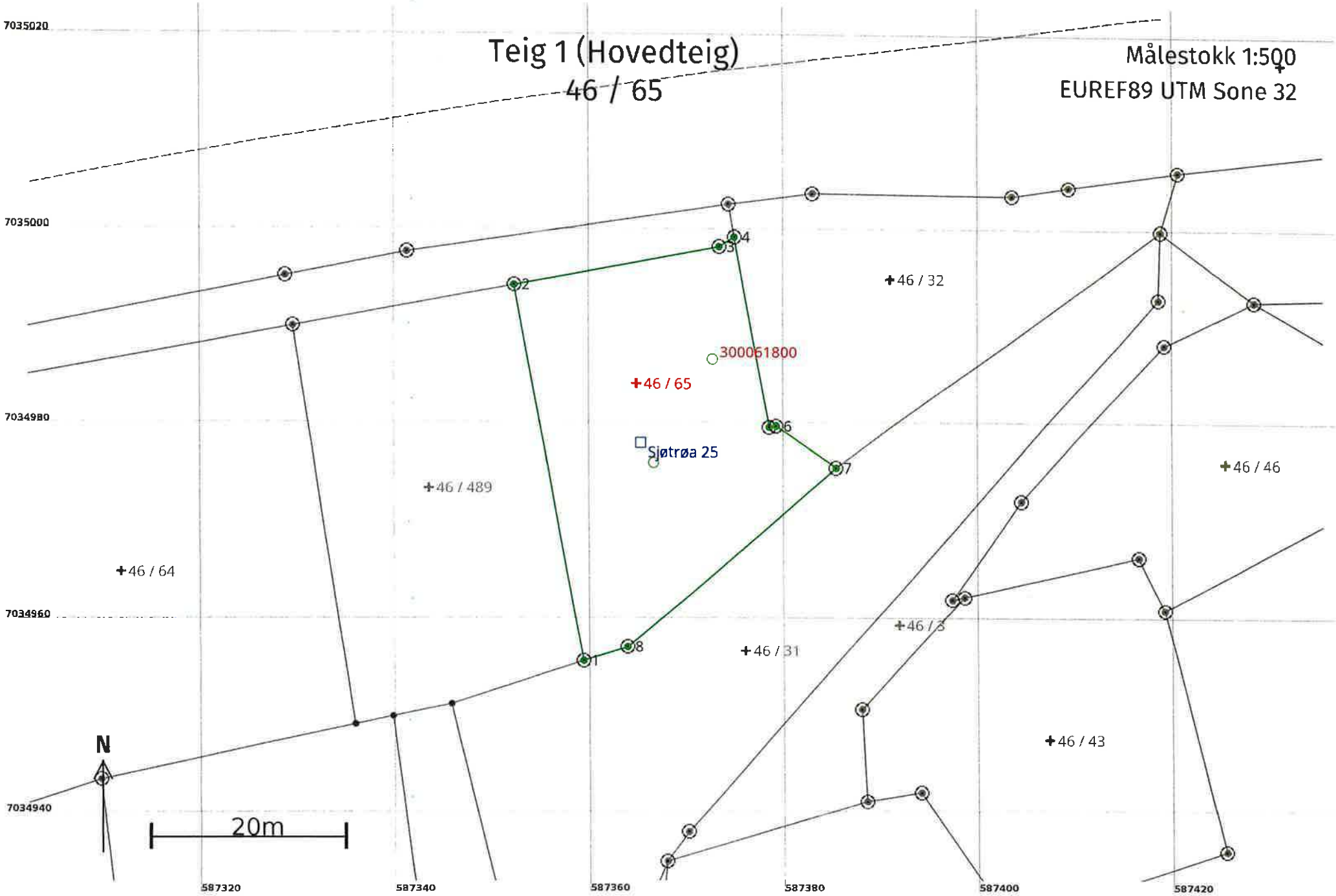
Utvendig stoppventil, tilkoplingssted, kummer m.v. skal vises og målsettes nøyaktig.
Rørdimensjoner skal påføres, også for offentlige ledninger.
Situasjonsplanen tegnes nedenfor eller vises på kartkopi som pålimes.



Oversiktskart for 46 / 65

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
46 / 65
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
7035020
7035000
7034980
7034960
7034940
587320
587340
587360
587380
587400
587420
46 / 32
300061800
46 / 65
Sjøtrøa 25
46 / 489
46 / 46
46 / 64
46 / 31
46 / 43
N
20m

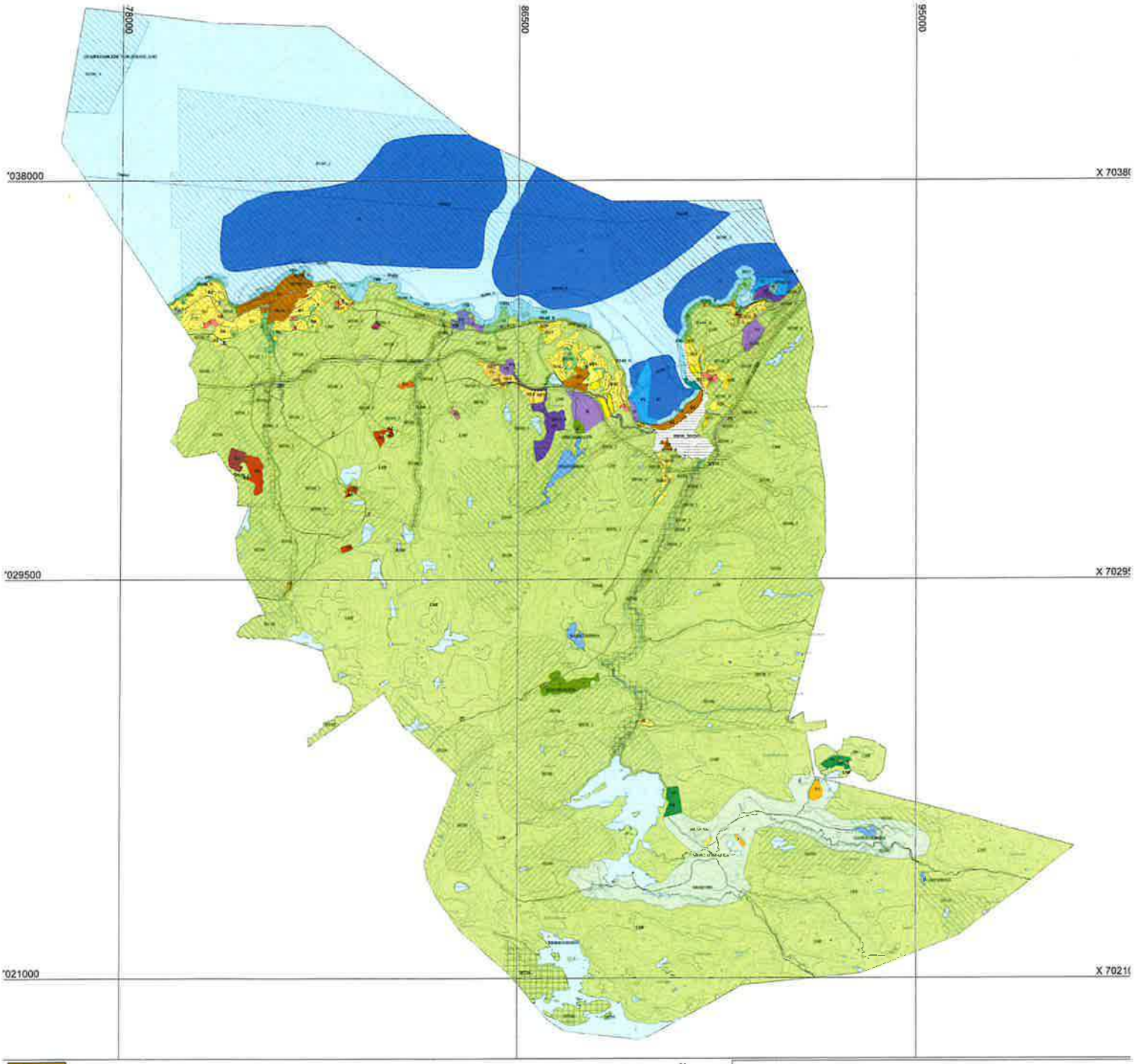
Areal og koordinater

Areal: 829,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 7034985 **Øst:** 587365

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7034955,93	587359,38	Jord 39,43	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	
2	7034994,73	587352,37	Jord 21,39	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	
3	7034998,59	587373,41	 1,83	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
4	7034999,56	587374,96	 19,98	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
5	7034979,90	587378,54	Jord 0,74	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	7034980,02	587379,27	Jord 7,45	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	7034975,78	587385,40	Jord 28,31	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	7034957,36	587363,90	 4,74	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	



Kommuneplanens arealdel
Malvik kommune 2018 - 2030
Del 3 - Arealplankartet

Kartmålestokk 1: 85000

N

Arealplan - ID: 201701 Arkstørrelse: A

Koordinatsystem: EUREF 89, UTM sone 32 / NN2000
Kartgrunnlag: FKB - kartdata

Revisjoner:			DATO	SIG
	1	Mindre endring av næringsområde N på Sveberg	17.11.2022	TD
	2			
	3			

SAKSBEHANDLING IHT. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	UTVNR.	DATO	SIG
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		31.01.2017	AGR
1. gangs behandling i utvalg for areal og samfunnsplanlegging	13/18	09.05.2018	AGR
Vedtak i kommunestyret	20/18	28.05.2018	AGR
Vedtak i kommunestyret	36/18	18.06.2018	AGR
Offentlig ettersyn fra 06.07.2018 til 16.09.2018			AGR
2. gangs behandling i utvalg for areal og samfunnsplanlegging	9/19	03.04.2019	POB
Vedtak i kommunestyret	22/19	29.01.2019	POB
Behandling av mindre endring i utvalg for areal og samfunnsplanlegging	79/22	17.11.2022	TD
Vedtak i kommunestyret	82/22	13.12.2022	TD
Forslagsstiller: Malvik kommune		Saksnummer: 2017/590	

TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, NR 1)

Nåværende	Fremtidig	
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Forretning
		Tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse
		Uteoppholdsareal
		Grav og urnelund
		Kombinert bebyggelse og anleggsformål

LANDBRUKS-,NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 11-7, NR 5)

Nåværende	Fremtidig	
		Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reindrift
		LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, NR 6)

Nåværende	Fremtidig	
		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Farleder
		Småbåthavn
		Fiske
		Dikkekvann
		Friluftsområde

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, NR 2)

Nåværende	Fremtidig	
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Veg
		Bane
		Havn
		Kollektivknutepunkt
		Parkering

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, NR 3)

Nåværende	Fremtidig	
		Grønnstruktur
		Friområde

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

- H310	Faresone - Ras- og skredfare
- H360	Faresone - Skytebane
- H370	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- H110	Sikringssone - Nedslagsfelt drikkevann
- H190	Sikringssone - Andre sikringssoner
- H810	Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging
- H510	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- H530	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- H540	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- H720	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- H730	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- H710	Båndlegging etter andre lover - nåværende

LINJESYMBOL

Nåværende	Fremtidig	
		Adkomstveg
		Turveg/turdrag
		Jernbane
		Jernbane tunnel
		Farled
		Hovedveg tunnel
		Samleveg
		Samleveg tunnel
		Sikringssonegrense
		Angitthensyngrense
		Gjennomføringsgrense
		Byggegrense
		Faresone grense
		Detaljeringgrense
		Båndleggingsgrense

KODER FOR AREALBRUK I PLANEN:

A = Andre typer bebyggelse og anlegg
B = Boligbebyggelse
FT = Fritids- og turistformål
FRI = Friluftsområde i vann
FR = Forretning
F = Fritidsbebyggelse
FT = Fritids- og turistformål
FI = Fiske
FL = Farleder
G = Grønnstruktur
GL = Gravlund
H = Havn
I = Idrettsanlegg
LNF = Landbruk-, natur- og friluftsformål
NO = Naturområde i vann
N = Næringsbebyggelse
NF = Kombinert bebyggelse og anleggsformål
NG = Naturområde - grønnstruktur
PR = Park and ride
P = Parkering
R = Råstoffutvinning
RA = Renovasjonsanlegg
S = Sentrumsformål
SN = Spredt næringsbebyggelse
SB = Spredt boligbebyggelse
SF = Spredt fritidsbebyggelse

MALVIK KOMMUNE

SITUASJONSKART

Adresse: Sjøtrøa 25 **Gnr/Bnr: 46/65**

Målestokk 1:500 **Dato: 13.08.2018**

0 5 10 15 20 m

Sign:

KUN ORGINAL BRUKES

TEGNFORKLARING

VEG
- Veg
- Annet vegareal

Ledningsnett EL
- Belysningspunkt

Høydeinformasjon
- Høydekurve 1m

Annen naturinformasjon
- Hekk

Bygningsmessige anlegg
- Annet gjerde
- Lodrett forstøtningsmur

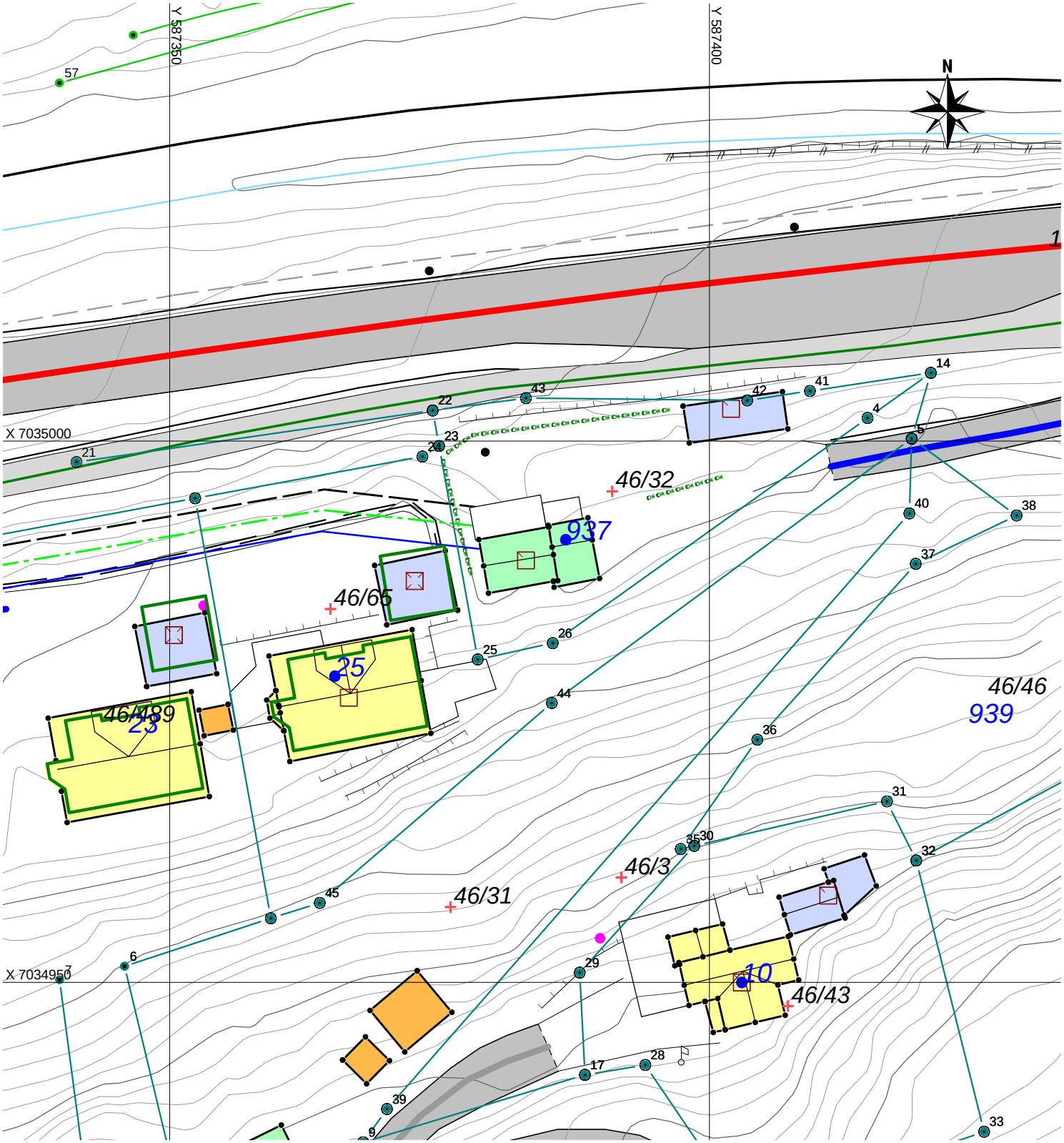
Jernbanedata
- Jernbane spormidt

Matrikkelkart
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm

Matrikkel Bygning
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Fritidsbygg
- Bygning, Andre bygg

Ledningsnett Vann og avløp
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Kum

Vegtype
- FV (Fylkesveg) - Vegsenterlinje
- PV (Privat veg) - Vegsenterlinje



Godkjent av Justisdepartementet til inhefting i pantebøkene

27/3 Regnskap nr. 1299/43

Linjestykke Tysk linje Trondheim – Hell Vedlegg nr. 17.

Av anlegg
(Offisiell titel på anlegget.)

Innf. i grunnvederlagsbok nr. side
(Fylles ut av Telegrafstyret.)

Telegraf verket

Undertegnede eier av garden Sjøtrø, gardsnr. 46, brukesnr. 7

som ligger i S. Trøndelag fylke, Malvik herred, sokn,

er blitt enig med hr. O. Skovik

på Telegrafverkets vegne om vederlag en gang for alle for den tyngsla som er lagt på eiendommen min fordi Telegrafverket har lagt linjer over den.

I vederlag har jeg tatt imot for:

1. a.		festa på bygningene	à	=	kr.		øre
b.	5	stolper i innmarka Nr. 337-341	à	=	150	„ –	„
c.		stolper i utmarka	à	=		„	„
d.		stolper i skogen	à	=		„	„
e.		nedhogd skog	kr.	øre.			
		Herfrå går verdi av nedhogde tre, som skal tilhøre meg	„	„	=	„	„
						150 kr. –	øre

For denne summen har Telegrafverket rett til å holde linjen rydda for tre m på kvar side av linjen, altså et m breitt belte.

Dessuten har jeg tatt imot:

2. a.	for materialer som er tatt på eiendommen under arbeidet	kr.	øre
b.	for skade på eiendommen under arbeidet	„	„
		kr.	øre

Disse pengene 150 kr. – øre og kr. øre, i alt 150 kr. – øre skriver Ethundredefemtikroner– har jeg tatt imot i dag.

Om de plikter Telegrafverket og eieren har mot hverandre, se «Lov om anlegg for telegraf, telefon og lignende meddelelsesmidler» av 9 juni 1903 (jfr. § 59 i lov nr. 4 av 14. august 1918 og lov av 14. juli 1922).

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær. Sjøtrø den 21/11 1946.

Lars Lunde (sign)

H. Klausen (sign)

Andreas Andersen (Grunneier.) født 1882.
(sign) Sjøtrø

O. Skovik (sign)
(Arbeidsbestyrer.)

Kr. anv.

Bl. nr. 1211 b. B. T. 1940.

DAGBOKFØRT
06 MAI 81 02342
SORENSKRIVEREN I
MIDT-TRØNDELAG

S K J Ø T E

Undertegnede Arne Kristoffer Sjøtrø, fnr. 190716 [redacted], Nils Oddvar Sjøtrø, fnr. 170418 [redacted] Ivar Margido Sjøtrø, fnr. 210620 [redacted] Annie Bergithe Fossheim, fnr. 190522 [redacted] og Ingeborg Gurine Herjuan, fnr. 091023 [redacted] skjøter og overdrar herved til Roar Sjøtrø, fnr. 151151 [redacted] vår eien dom

S J Ø T R Ø E N II, gnr.46, bnr.63 i Malvik.

Overdragelsen skjer vederlagsfritt. Verdien settes til kr.6000,-.

Eiendommen Sjøtrøen III, gnr.46, bnr.64 og Sjøtrøen IV, gnr. 46, bnr.65, skal ha rett til å legge felles adkomsveg, vann- og kloakkledning over eiendommen Sjøtrøen II.

Eiendommen må ikke benyttes til annet enn boligformål uten vårt samtykke.

Samtlige av oss er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig, og det er intet ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Midtsandan den 24.april 1981.

Arne Kristoffer Sjøtrø. Nils Oddvar Sjøtrø.

Ivar Margido Sjøtrø. Annie Bergithe Fossheim

Ingeborg Gurine Herjuan

Jeg samtykker i ovenstående skjøte.

Midtsandan den 24.april 1981.

Roar Sjøtrø

Herved attesteres at Arne Kristoffer Sjøtrø, Nils Oddvar Sjøtrø, Ivar Margido Sjøtrø, Annie Bergithe Fossheim, Ingeborg Gurine Herjuan og Roar Sjøtrø har underskrevet skjøtet i mitt overvær, og at samtlige er over 18 år.

Kjartan Lauvdal

LENSMANNEN I MALVIK 7550 HOMMELVIK

MOTTATT
- 5 MAI 1981
MIDT - TRØNDELAG
SORENSKRIVEREMBETE

aa

DAGBOKFØRT
05 MAI 81 02340
SORENSKRIVEREN I
MIDT-TRØNDELAG

S K J Ø T E

Undertegnede Arne Kristoffer Sjøtrø, fnr. 190716 [redacted], Nils Oddvar Sjøtrø, fnr. 170418 [redacted], Ivar Margido Sjøtrø, fnr. 210620 [redacted] og Annie Bergithe Fossheim, fnr. 190522 [redacted], skjøter og overdrar herved til vår søster Ingeborg Gurine Herjuan, fnr. 091023 [redacted], våre ideelle femteparter av eiendommen

S J Ø T R Ø E N , gnr.46, bnr.7, av skm. 0,37 i Malvik.

Overdragelsen skjer vederlagsfritt. Verdien settes til kr.6.000,-.

Eiendommene Sjøtrøen I, gnr.46, bnr.62, Sjøtrøen II, gnr.46, bnr.63, Sjøtrøen III, gnr.46, bnr.64 og Sjøtrøen IV, gnr.46, bnr.65, skal ha rett til å legge felles adkomsveg, vann- og kloakkledning over eiendommen Sjøtrøen, samt rett til båtopplegg på strandlinjen tilhørende eiendommen. Videre rett til benyttelse av gangsti ned til sjøen.

Eiendommen må ikke benyttes til annet enn boligformål uten vårt samtykke.

Samtlige av oss er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig, og det er intet erversvirke knyttet til eiendommen.

Midtsandan den 22.april 1981.

Arne Kristoffer Sjøtrø ..... Nils Oddvar Sjøtrø .....

Ivar Margido Sjøtrø ..... Annie Bergithe Fossheim .....

Jeg samtykker i ovenstående skjøte.

Midtsandan den 22.april 1981.

Ingeborg Gurine Herjuan .....

Herved attesteres at Arne Kristoffer Sjøtrø, Nils Oddvar Sjøtrø, Ivar Margido Sjøtrø, Annie Bergithe Fossheim og Ingeborg Gurine Herjuan har underskrevet skjøtet i mitt overvær, og at samtlige er over 18 år.

Norman Toaldo.

LENSMANNEN I MALVIK 7550 HOMMELVIK

MOTTATT
- 5 MAI 1981
MIDT-TRØNDELAG
SORENSKRIVEREMBETE

aa

DAGBOKFØRT
05 MAI 81 02344
SORENSKRIVEREN I
MIDT-TRØNDELAG

S K J Ø T E

Undertegnede Arne Kristoffer Sjøtrø, fnr. 190716 [redacted] Nils Oddvar Sjøtrø, fnr. 170418 [redacted], Ivar Margido Sjøtrø, fnr. 210620 [redacted] og Ingeborg Gurine Herjuan, fnr. 091023 [redacted], skjøter og overdrar herved til vår søsternAnnie Bergithe Fossheim, fnr. 190522 [redacted], våre ideelle femte-parter av eiendommen

S J Ø T R Ø E N IV, gnr.46, bnr.65 i Malvik.

Overdragelsen skjer vederlagsfritt. Verdien settes til kr.6000,-.

Eiendommen må ikke benyttes til annet enn boligformål uten vårt samtykke.

Samtlige av oss er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig, og det er intet ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Midtsandan den 22.april 1981.

Arne Kristoffer Sjøtrø Nils Oddvar Sjøtrø

Ivar Margido Sjøtrø Ingeborg Gurine Herjuan

Jeg samtykker i ovenstående skjøte.

Midtsandan den 22.april 1981.

Annie Bergithe Fossheim

Herved attesteres at Arne Kristoffer Sjøtrø, Nils Oddvar Sjøtrø, Ivar Margido Sjøtrø, Ingeborg Gurine Herjuan og Annie Bergithe Fossheim har underskrevet skjøtet i mitt overvær, og at samtlige er over 18 år.

Hjørnar Svanden.

LENSMANNEN I MALVIK 7550 HOMMELVIK

MOTTATT
- 5 MAI 1981
MIDT - TRØNDELAG
SORENSKRIVEREMBETTE

aa

Dagbok nr. 1278 1973
Midt Trøndelag sorenskriverembete

Grunnkontrakt

for Rota fyrlampe.

———o———

Underskrevne Andreas Stav Sjøtrø, 7564 Midtsandan eier av gården Sjøtrøen i Malvik herred Sør-Trøndelag fylke, gårds nr. 46 bruks nr. 7 gir Norges Fyrvesen rett til på Rota å sette opp og holde vedlike 1 fyrlampehus og ~~oljehus hver~~ -------- ~~nr.~~ samt rett til atkomst når som helst til bygningene. For disse rettigheter betaler Fyrvesenet til eieren Andreas Stav Sjøtrø, 7564 Midtsandan en gang for alle kr. 200,- er tohundre oo/loo kroner.

Midtsandan den 3.1.1973

Andr. Stav Sjøtrø

Det attesteres at utstederen / ~~utstederne~~ har underskrevet kontrakten i vårt nærvær samt at han / ~~de~~ er over 21 år.
(2 vitterlighetsvitner)

Nils Sjøtrø
Rolf Herjuan

E/5

Obs. Er det flere eiere skal det for hver underskrift anføres hvilket br.nr. vedkommende er eier av.

500. IX. 65. O. T.

2/4-73 Fotolaboratoriet, Oslo-Dep 15,-

DAGBOKFØRT
05 MAI 81 02343
SORENSKRIVEREN I
MIDT-TRØNDELAG

S K J Ø T E

Undertegnede Arne Kristoffer Sjøtrø, fnr. 190716 [redacted], Nils Oddvar Sjøtrø, fnr. 170418 [redacted], Annie Bergithe Fossheim, fnr.190522 [redacted] og Ingeborg Gurine Herjuan, fnr. 091023 [redacted], skjøter og overdrar herved til vår bror Ivar Margido Sjøtrø, fnr. 210620 [redacted], våre ideelle femteparter av eiendommen

S J Ø T R Ø E N III, gnr.46, bnr.64 i Malvik.

Overdragelsen skjer vederlagsfritt. Verdien settes til kr.6.000,-.

Eiendommen Sjøtreø IV, gnr.46, bnr.65, skal ha rett til å forlenge den felles adkomstveg og vann- og kloakkledning over eiendommen Sjøtrøen III.

Eiendommen må ikke benyttes til annet enn boligformål uten vårt samtykke.

Samtlige av oss er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig, og det er intet ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Midtsandan den 22.april 1981.

Arne Kristoffer Sjøtrø Nils Oddvar Sjøtrø

Annie Bergithe Fossheim Ingeborg Gurine Herjuan

Jeg samtykker i ovenstående skjøte.

Midtsandan den 22.april 1981.

Ivar Margido Sjøtrø

Herved attesteres at Arne Kristoffer Sjøtrø, Nils Oddvar Sjøtrø, Annie Bergithe Fossheim, Ingeborg Gurine Herjuan og Ivar Margido Sjøtrø har underskrevet skjøtet i mitt overvær, og at samtlige er over 18 år.

LENSMANNEN I MALVIK 7550 HOMMELVIK

MOTTATT
- 5 MAI 1981
MIDT-TRØNDELAG
SORENSKRIVEREMBETE

DAGBOKFØRT
05 MAI 81 02341
SORENSKRIVEREN I
MIDT-TRØNDELAG

S K J Ø T E

Undertegnede Nils Oddvar Sjøtrø, fnr. 170418 [redacted], Ivar Margido Sjøtrø, fnr. 210620 [redacted] Annie Bergithe Fossheim, fnr. 190522 [redacted] og Ingeborg GurineHerjuan, fnr. 091023 [redacted] skjøter og overdrar herved til vår bror Arne Kristoffer Sjøtrø, fnr. 190716 [redacted] våre ideelle femteparter av eiendommen

S J Ø T R Ø E N I, gnr.46, bnr.62 i Malvik.

Overdragelsen skjer vederlagsfritt. Verdien settes til kr.6.000,-.

Eiendommene Sjøtrøen II, gnr.46, bnr.63, Sjøtrøen III, gnr.46, bnr.64 og Sjøtrøen IV, gnr.46, bnr.65, skal ha rett til å legge felles adkomstveg, vann- og kloakkledning over eiendommen Sjøtrøen I.

Eiendommen må ikke benyttes til annet enn boligformål uten vårt samtykke.

Samtlige av oss er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig, og det er intet ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Midtsandan den 22.april 1981.

Nils Oddvar Sjøtrø ..... Annie Bergithe Fossheim .....

Ivar Margido Sjøtrø ..... Ingeborg Gurine Herjuan .....

Jeg samtykker i ovenstående skjøte.

Midtsandan den 22.april 1981.

Arne Kristoffer Sjøtrø .....

Herved attesteres at Nils Oddvar Sjøtrø, Ivar Margido Sjøtrø, Annie Bergithe Fossheim, Ingeborg Gurine Herjuan og Arne Kristoffer Sjøtrø har underskrevet skjøtet i mitt overvær, og at samtlige er over 18 år.

LENSMANNEN I MALVIK 7550 HOMMELVIK

MOTTATT
- 5 MAI 1981
MIDT-TRØNDELAG
SORENSKRIVEREMBETE

PANTEBOK FOR STRINDA OG SELBU SORENSKRIVERI, NR. 40 – FOL. 20B-24A NR. 63

AVSKRIFT AV OVEREKSPROPRIASJONSTAKST AVSLUTTET 7. JANUAR 1920 TINGLYST 3. AUGUST 1920

(Fol. 20b) «63.
Tinglæst Akt av Overekspropriationstakst til erhvervelse av grund til Merakerbanen i anledning veiomlægning ved Stav m. v. i Malvik tinglag.
Sorenskriveren i Strinda og Selbu Sorenskriveri gjør vitterlig: Aar 1918 den 20. november blev ekstraret sat paa Lillesand i Malvik ...». «... Hvorda! foretokes sak nr. 92-1918: Expropriationsskjøn til erhvervelse av grund til Merakerbanen i anl. av veianlegning ved Stav m. v. ...».
(Fol. 21a) Saken fortsatte 21. november 1918. «... Der avhjemledes følgende takster: ...».
(Fol. 21b) «... Gml. takstnr. 43. Stav 46-7 eier Andreas Sjøtrø. Erstatning for benyttelse av fyld....fyldning av veigrøft og forandring av veien over eiendommen. – Grundeieren forbeholdt senere at kræve erstatning forsaavidt det maatte vise sig at hans brønd i veigrøften hadde tat skade ved de foretagne veiarbeider. Takst kr. 50.00 For de to sisste ikke spm. om skylddeling p.g.a. expropriationens ubetydelige omfang. Taksterne var enstemmige og avhjemledes saaledes i henhold til avlagt ed. ...».
(Fol. 22a) Saken fortsatte 9. mai 1919. (Fol. 22b) Det ble da fremlagt «skrivelse fra o.r.sakf. Holthe av 30-11-1918, hvori denne paa vegne av hovedstyret for Statsbanerne begjærer overtakst for samtlige takstnummeres vedkommende undtagen for Andreas Sjøtrø. ...».
(Fol. 23b) «... Gammelt takstnr. 43. Stav. grnr. 46 brnr. 7. Eier: Andreas Sjøtrø: Holthe bemerket at undertaksten ikke var paaanket for dette takstnr. fra nogen av siderne, hvorfor undertaksten blir gjældende. ...».

LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sjøtrøa 25, 7563 Malvik
Gnr. 46, Bnr. 65, Malvik kommune.

Oppdragsnummer:
164251118

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Stig Johansen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 00 299

E-post: stig.johansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.
