

PROAKTIV

De perfekte rammene
for et rikt familieliv
og ekte hverdagslykke



SMISKARET 60



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Smiskaret 60, 7563 MALVIK

Gnr./Bnr.: Gnr. 46, bnr. 149, i Malvik kommune

Prisantydning: 6.500.000,-

Omkostninger: 181.490,-

Totalpris: 6.681.490,-

Kommunale avgifter: 33.714,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1989

BRA: 249 m²

BRA-i: 204 m²

BRA-e: 45 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og på øvrige oppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 805.6 m²

Energimerke: Gul D

Rom/soverom: 7/5

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	24	54	58
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
63	64	67	110
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Veldig fornøyd med min megler Christer A. Pedersen.”

“Meget hyggelig, profesjonell og imøtekommende megler. Alltid tilgjengelig, flink til å følge opp både før og etter salg. Har allerede anbefalt Christer videre og vil komme til å gjøre det ved neste anledning også!”.

Navn Anne-Kristine Døving Øye

“Aldri sett en person som brenner så mye for jobben sin, han satte seg inn i salgsobjektet, og solgte den med hjertet.”

“Jeg er meget fornøyd med Proaktiv. Jeg fikk et supergodt førsteinntrykk, og Christer stilte alltid forberedt, hadde en meget god strategi, var alltid ærlig og var meget god på kundekontakt. Christer fulgte opp alle og gjorde de til interessenter, selv de som i utgangspunktet hadde avskrevet boligen. Anbefaler Christer på det sterkeste!”.

Navn Alexander Waagenes

“Alltid PROAKTIV!”

“Ryddig og enkelt. Klar med alt av nødvendig informasjon rundt kjøp av bolig, og har svar på stort sett alle spørsmål. Veldig enkel å forholde seg til!”.

Navn Tore Flø Johnsen

“Effektiv og god gjennomføring av salget.”

“Ved første møte følte jeg at megler var til å stole på. Lokal tilhørighet var viktig for meg. Fikk inntrykk av at megler kjente markedet godt, noe som viste seg å være positivt for resultatet. Megler var alltid tilgjengelig eller tok raskt kontakt. Jeg følte at vi ble hørt i spørsmål vi stilte. Megler ga god informasjon om gangen i salget, og ga oss gode råd underveie i prosessen.”.

Navn Sidsel Andersen Eide

“I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig.”

“Imøtekommende og svært hyggelig megler. Følte oss svært godt ivaretatt, og ble imponert av jobben som ble lagt ned. Bildene, annonsen og prospektet overgikk alle forventninger! I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig, og den ble solgt mye raskere enn gjennomsnittstiden for området på den tiden. Vil uten tvil anbefale C. Pedersen til andre, og dersom vi skal selge igjen er vi ikke i tvil om valg av megler”.

Navn Anniken Lindgjerdet

“Alltid Tilgjengelig!”

“Topp service og oppfølging hele tiden. Meget seriøs og dyktig megler.”

Navn Jan Halvor Halvorsen

“Ingenting ble overlatt til tilfeldighetene.”

“«Christer er en utrolig dyktig megler. Han er profesjonell til fingerspissene og loset oss stødig gjennom hele salgsprosessen på en hyggelig og ryddig måte der ingenting var overlatt til tilfeldighetene. Jeg kan på det varmeste anbefale å benytte Christer som megler”.

Navn Lise Skaaraas

“Effektiv oppfølging fra Christer sin side gjorde at vi fikk god tillit til ham og vi følte oss veldig trygge på at salget ble gjennomført på best mulig måte.”

“Gjennom hele salgsprosessen følte vi oss veldig godt ivaretatt av Christer og Proaktiv Eiendomsmegling. Allerede fra første møte følte vi at Christer hadde en god strategi, samt veldig god kunnskap om boligmarkedet og hvordan vi best mulig kunne presentere boligen”.

Navn Karin Ruø Hofstad

“Best i test!”

“Jeg er vanligvis ikke en person som kliner på med masse store ord og klisjeer, men i denne sammenhengen er det berettiget. Formidabel innsats og presentasjon over all forventning!”.

Navn Odd Arve Røed

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder: **Christer A. Pedersen**



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder
Mobil: 910 06 616
E-post: cap@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

VELKOMMEN TIL VISNING

Christer begynte meglerkarrieren i 2012, og var med på etableringen av vårt lokalkontor på Moholt i 2013. Han gjorde seg raskt bemerket som en dyktig og proaktiv megler, og fikk i løpet av kort tid tildelt partnerskap i selskapet.

Gjennom karrieren har han fått en rekke utmerkelser for sine gode prestasjoner knyttet til både omsetning og meget høy kundetilfredshet.

Christer legger sin yrkesstolthet i det å skreddersy strategier for hvert enkelt boligsalg, og følger opp både kjøper og selger tett gjennom hele prosessen. Det er slik han sørger for å være en investering for sine oppdragsgivere.

Smiskaret har gjennom de siste årene vært igjennom et generasjonsskifte. Det kommer stadig flere barnefamilier til boligfeltet og det er nytt liv i både lekeplasser og ballbanen.

Familielivet er herlig i Smiskaret. Trygge oppvekstkår med kort vei til nærmeste lekeplass og ballbane. Det er mange barnefamilier i nabolaget og trivelige naboer.

I Smiskaret 60 får du en innholdsrik enebolig med en beliggenhet som byr på både utsikt, uteplass og ro.

Den store og inngjerdede hjørnetomten byr på romslig plen, variert beplantning og uteplasser på flere sider av huset - perfekt for lek, aktiviteter og hyggelige sammenkomster.

Innvendig får du et imponerende oppholdsrom på 49 kvm med store vindusflater og vidstrakt fjordutsikt. Kjøkkenet ble oppgradert i 2020 og har et minimalistisk uttrykk og en stor kjøkkenøy. Boligen har fire soverom i hoveddelen, i tillegg til en separat sokkelleilighet med to soverom og egen adkomst. Leieinntekten er 10 250 kr/mnd inkl. strøm.

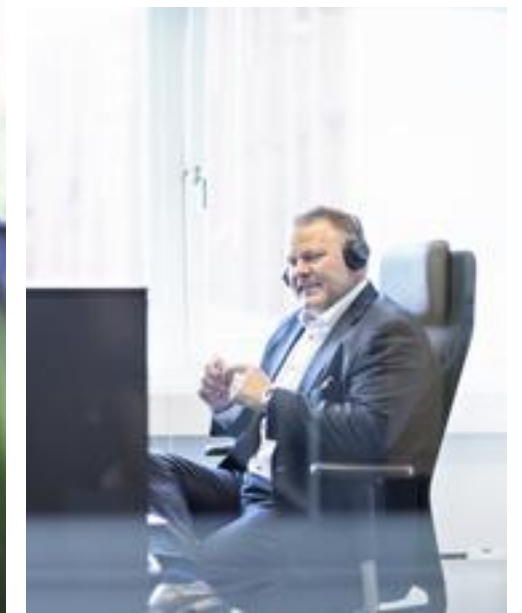
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder **Christer A. Pedersen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppgåelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.



SMISKARET

Kommune: Malvik / Område: SMISKARET

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Smiskaret er et attraktivt og veletablert boligområde i Malvik kommune. Området er særlig populært blant barnefamilier, med trygge nærmiljøer, lite gjennomgangstrafikk og gode leke- og rekreasjonsmuligheter. Om man skal shoppe, ta en kopp kaffe eller spise på restaurant finner man Sveberg Handelspark, tidligere kjent som Malvik senter, i kort kjøreavstand fra boligen. Her finner du blant annet dagligvarebutikk, apotek, vinmonopol, spisesteder, treningssenter og flere nisjebutikker.

Rundt Stavsjøen er det gode rekreasjonsmuligheter. På sommerstid er det flott å gå på stiene rundt sjøen, og her er det herlige bademuligheter på finværsdagene. Vinterstid er det preparerte lysløypetraseer i et forholdsvis lett terreng.



OFFENTLIG TRANSPORT

Smiskaret Linje 70, 116	8 min 0.7 km
Hommelvik stasjon Linje R60, R70, R71	7 min 5.1 km
Trondheim Værnes	18 min
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	21 min 19.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sveberg Post i butikk, PostNord	8 min 4.4 km
Coop Extra Hommelvik Post i butikk	8 min 5.2 km

VARER/TJENESTER

Malvik senter	9 min
Boots apotek Malvik senter	9 min

SPORT

Ballbinge Vidhaugen Ballspill	16 min 1.1 km
Bjørnmyra ballbinge Ballspill	25 min 1.9 km
Lillesand Treningstudio	11 min
Push Treningssenter Sveberg	9 min



"Brød&Sânt" er et håndverksbakeri med Malviks beste utsikt. Bakeriet ligger på Midsandtangen med flott opparbeidede grøntarealer, bademuligheter, grillplasser, sandvolleyballbane samt aktivitetspark i idylliske omgivelser.



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Bebyggelse

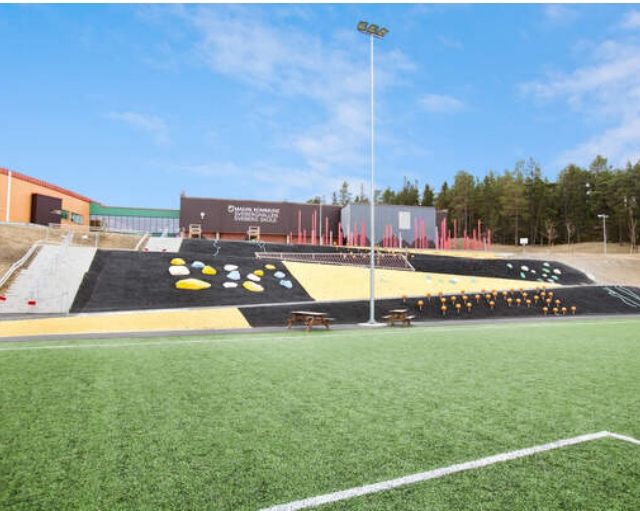
Området består primært av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Området er svært familievennlig med mange barnefamilier i feltet. I nærheten finner du Solstrand barnehage, like ved Midtsandtangen, samt Vidhaugen barnehage og Sveberg barneskole, som også rommer Sveberghallen og Sveberg Grendehus. Like nedenfor eiendommen ligger en bussholdeplass hvor skolebussen stopper, noe som gir en trygg og enkel skolevei for barneskolebarn. Nedenfor skolen er det en flott kunstgressbane som gir et godt fritidstilbud til aktive barn og ungdommer i nærområdet.



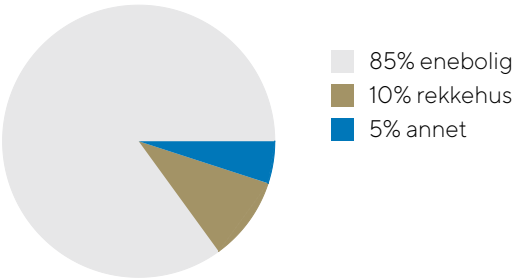
Skolekrets

Sveberg barneskole og Hommelvik ungdomsskole.

Offentlig Kommunikasjon

Trondheim sentrum nås på omtrent 20-25 minutter med bil, mens Værnes ligger ca. 15 minutter unna i motsatt retning. Dette gir enkel tilgang til både arbeidsplasser, servicetilbud og flyforbindelser, samtidig som du bor i et rolig og familievennlig område. Fra Hommelvik stasjon kan man med både buss eller tog ta seg inn til Trondheim sentrum.

BOLIGMASSE



SKOLER

Sveberg skole (1-7 kl.) 372 elever, 26 klasser	9 min 4.2 km
Hommelvik skole (1-7 kl.) 328 elever, 20 klasser	9 min 5.8 km
Vikhammer skole (1-10 kl.) 324 elever, 21 klasser	9 min 6.4 km
Hommelvik ungdomsskole (8-10 kl.) 315 elever, 22 klasser	10 min 5.6 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.) 295 elever, 24 klasser	9 min 6.6 km
Malvik videregående skole 400 elever	10 min 8.3 km
Cissi Klein videregående skole	17 min

BARNEHAGER

Vidhaugen barnehage (1-5 år) 94 barn	12 min 0.9 km
Solstrand barnehage (0-5 år) 57 barn	11 min 1 km
Sveberg barnehage (1-5 år) 61 barn	25 min 1.9 km



VELKOMMEN TIL SMISKARET 60

Parkering

Parkering i garasje og på øvrige oppstillingsplasser på eiendommen.

Tomtestørrelse

805 m²

Beskrivelse av tomt

Deler av husveggen mot øst/nord er oppført utenfor eiendomsgrensen og ligger således på tilstøtende eiendom.

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong/multimur. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapport
Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TGO) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TGO er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TGO: 2
TG1: 16
TG2: 21
TG3: 3
TGIU: 2

Bygningsdeler med TG3

- Forstøtningsmur: Skjevheter.
- Bad hybel (overflate gulv): Ved en nivellering måles det flatt gulv. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk på grunn av manglende fall.
- Vaskerom: Det er ikke fall til sluk og gulvet er flatt. Overgangen mellom flisgulv og laminatgulv mot gang er utført uten tett sjikt. Det er ikke etablert slukmansjett eller klemring for tetting av overgang sluk, det registreres bom i flis. Videre er det etablert noen ventilering av arealet. Rommet opprettholder ikke dagens krav til våtrom og er ikke vannsikkert.

Bygningsdeler med TG2

Fuktsikring og drenering
Fuktsikring av grunnmur har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Terrengforhold
Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning.

Rom under terreng
Forhøyet fuktverdier i konstruksjonen.

Terrasse 1. etg
TG er satt med bakgrunn i manglende fuktsikring og påviste saltutslag i garasje.





Terrasse over garasje
TG er satt med bakgrunn i manglende fuktsikring og påviste saltutslag i garasje.

Vinduer og dører (vinduer og terrassedører)
Eldre enn 35 år med usikker levetid.

Yttervegg og fasade
Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning.

Renner og nedløp
TG er satt med bakgrunn aldringsslitasje.

Takkonstruksjon og loft
Fuktskjolder rundt ventilasjons kanaler som er etablert på knekott.

Taktekking
Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon.

Avløpsrør
Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Vannledninger
Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Varmesentral (1. etg)
TG er satt på manglene service.

Varmtvannsbereder (hoveddel)
Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Ventilasjon
TG er satt på rom uten ventilering, utover åpningsvindu.

Bad hybel (membran, tettesjikt og sluk)
Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.

Bad hybel (dokumentasjon)
Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bad 1. etasje (overflate gulv)
Gulv utenfor dusjsone er tilnærmet flatt.

Bad 1. etasje (membran, tettesjikt og sluk)
Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone.

Bad 1. etasje (dokumentasjon)
Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Garasje
Motor til garasjeport fungerer ikke og det registreres glippe i betong element i hjørne mot bakside av garasje.

Bygningsdeler med TGIU (ikke undersøkt)

Skorstein over tak
TG er satt med bakgrunn i heldekkende pipebeslag.

Bad hybel (hulltaking/fuktmåling)
TG er satt med bakgrunn i manglende mulighet for hulltaking og ikke kontrollert konstruksjon til bad.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

-Det er etablert terrasse over soveromsvindu i sokkel og areal har begrenset dagslysforhold. Soverommet opprettholder dermed ikke krav til rom for varig opphold med tanke på lysforhold. Som følger av etablering av soverom i sokkel har kjøkkenløsning i dag begrenset med dagslys.

- Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstillers dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for for store åpninger mellom spiler og manglende håndløper. Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstillers dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

- Rekkverk på terrasser er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillers ikke dagens krav til høyde. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Hagen byr på spiselige vekster i form av rips og plommer.









UTEOMRÅDER TILRETTELAGT FOR FAMILIELIV

Boligen ligger på en stor og inngjerdet hjørnetomt, med romslig plen og variert beplantning som skaper en hyggelig ramme rundt eiendommen.

Med uteplasser på flere sider av huset er det gode muligheter for å finne solen gjennom store deler av dagen.

Med den store plena har du plass til både fotballbane og trampoline. På vinteren er det uante muligheter for lek i snøen med blant annet snøhulebygging. En trygg, inngjerdet og nærliggende lekeplass for barna.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Velkommen til Smiskaret 60! Her bor du i rolige og familievennlige omgivelser, med naturen tett på og fjorden som et vakkert bakteppe.

Uteområdene er svært godt tilrettelagt for familielivet. Boligen ligger på en stor og inngjerdet hjørnetomt, med romslig plen og variert beplantning som skaper en hyggelig ramme rundt eiendommen. Her er det rikelig med plass til lek og aktivitet, enten det er trampoline, fotballmål eller andre aktiviteter som hører familielivet til. Med uteplasser på flere sider av huset er det dessuten gode muligheter for å finne solen gjennom store deler av dagen.

Den romslige gårdsplassen gir gode parkeringsmuligheter for flere biler, i tillegg til garasje. Det er også etablert elbillader på husveggen. Fra garasjen er det direkte adkomst til to separate boder på ca. 8,5 og 10 kvm, som gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

Velkommen inn!

Innenfor døren ønskes du velkommen av en innbydende entré med en romslig skyvedørsgarderobe. Videre åpner boligen seg mot et imponerende oppholdsrom på hele 49 kvm, hvor stue og kjøkken er samlet i en åpen og sosial løsning. Rommets størrelse gir god plass til å etablere ulike soner for sofagruppe, spiseplass og øvrig møblering. Fjorden ligger som et vakkert blikkfang utenfor de store vindusflatene.

Stuedelen har et moderne og tidløst preg med enstavs gulv og behagelige fargevalg på veggene. Varmepumpen sørger for effektiv oppvarming og bidrar til et behagelig innneklima.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2020 og har et minimalistisk uttrykk med sorte fronter. Kjøkkenets naturlige midtpunkt er den store kjøkkenøya, som gir rikelig med arbeidsplass og oppbevaring. Her kan du lage mat med fjordutsikten som bakteppe, samtidig som du beholder kontakten med resten av oppholdsrommet. De lyse gulvflisene gir en fin kontrast til den mørke innredningen.

Boligen har fire soverom i hoveddelen, fordelt over de to etasjene. I tillegg kommer bad og vaskerom. Badet, som var nytt i 2014, har flislagte overflater, gulvvarme og downlights i himling. Innredningen består av dusj, servant og toalett. Ved gangarealet ligger også et vaskerom med gode arbeidsflater og praktisk oppbevaringsplass. Det gjøres oppmerksom på at vaskerommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom og ikke er utført som et vannsikkert rom. Dette er nærmere omtalt i tilstandsrapporten.

Separat sokkelleilighet

Sokkelen ble omgjort til egen leilighet i 2006 og har separat adkomst fra nordsiden av boligen. Leiligheten er praktisk disponert med entré, stue/kjøkken, to soverom (1 er godkjent for varig opphold), bad og to boder.



**Areal**

Kjeller

BRA-i: 73 kvm

BRA-e: 41 kvm

1. etasje

BRA-i: 96 kvm

BRA-e: 4 kvm

2. etasje

BRA-i: 35 kvm

Total BRA: 249 kvm

Terrasse- og balkongareal:

Kjeller: 11 kvm

1. etasje: 68 kvm

2. etasje: 4 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Deler av arealet på loftet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal). Gulvarealet på loftet er 62 kvm.

Oppvarming

- Elektrisk

- Vedfyring

- Varmepumpe

Info strømforbruk

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Modernisering og påkostninger

2014: Oppgradert bad i 1. etg

2020: Oppgradert kjøkken

2022: Ny varmepumpe

2026: Ny varmtvannsbereder i utleiedel





INNBYDENDE OG LYS

Stuedelen har et moderne og tidløst preg med enstavs gulv og behagelige fargevalg på veggene. Rommets størrelse gir god plass til å etablere ulike soner for sofagrupp og spise plass.







STILRENT KJØKKEN FRA 2020

Kjøkkenets naturlige midtpunkt er den store kjøkkenøya, som gir rikelig med arbeidsplass og oppbevaring.

De lyse flisene på gulvet videreføres fra entréen og skaper en gjennomgående stil i denne delen av etasjen.





A bright, modern dining room with a large window overlooking a fjord. The room features a white tablecloth, black chairs, and a centerpiece of green hydrangeas. The view outside shows a calm body of water, distant mountains, and lush greenery. The text "Fjorden ligger som et vakkert blikkfang utenfor de store vindusflatene." is overlaid on the window.

Fjorden ligger som et vakkert blikkfang
utenfor de store vindusflatene.

BAD FRA 2014

Badet har flislagte overflater, gulvvarme og downlights i himling. Innredningen består av dusj, servant og toalett.



Ved et gangareal ligger et vaskerom med gode arbeidsflater og praktisk oppbevaringsplass. Det gjøres oppmerksom på at vaskerommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.





SOVEROM | 10 KVM

SOVEROM | 6 KVM



SOVEROM | 15 KVM

Fra det største soverommet kan du tre rett ut på en nordvendt balkong og nyte den flotte fjordutsikten.





PLANTEGNINGER



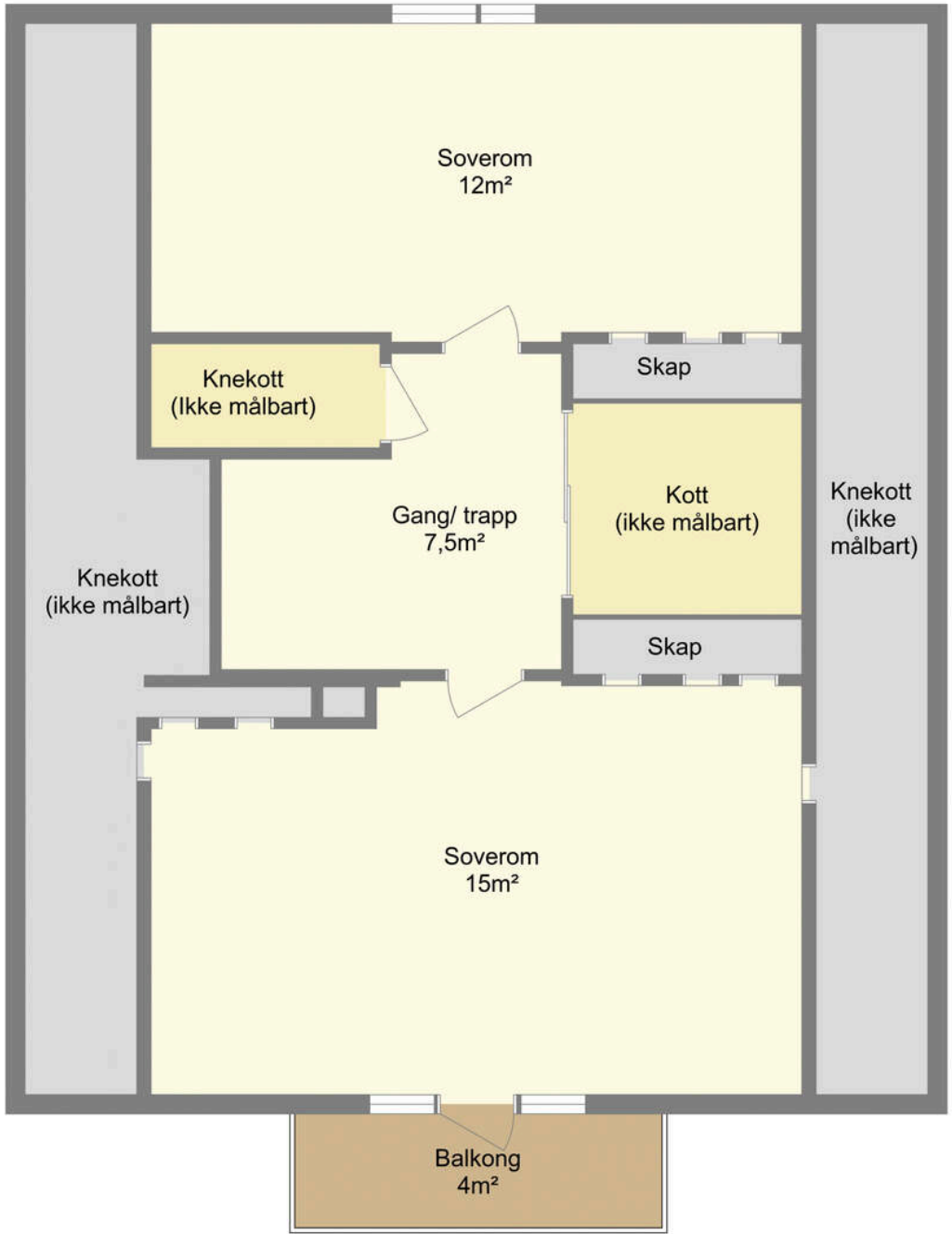
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Smiskaret 60
1. Etasje



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

Smiskaret 60
2. Etasje



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.628.763,- for 2024

Formuesverdi sekundær

6.515.052,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt samt gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Oppgitte beløp er innhentet fra Malvik kommune og er basert på tilgjengelig informasjon på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Oversikt over årlige gebyrer:

- Vann kr 9 478,-
- Avløp kr 8 020,-
- Renovasjon kr 8 659,-
- Branntilsyn/feiing kr 501,-
- Eiendomsskatt kr 7 056,-

Kommunale avgifter

33.714,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Påregnelige faste kostnader for denne boligen vil være kommunale avgifter, forsikring, strøm og tv/internett.

Selger opplyser følgende om kostnader knyttet til dette:

- Strømutgifter kr 22 176,- (Total kostnad for både hoveddel og utleiedel)
- Tv og internett for begge enheter (NTE - Altibox og Telenor) kr 18 696,-
- Forsikring (hus og innbo) kr 18 708,-

Beløpene er basert på tidligere eiers forbruk og avtaler, og vil derfor variere.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 15. august 1989. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 1. januar 1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side. Det foreligger ferdigattest for endring av sokkeletasje til egen leilighet datert 23. januar 2007.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

- Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger og det bemerkes følgende avvik:
- etablert soverom på opprinnelig spisestue (sokkel)
 - etablert bod på deler av soverom (sokkel)
 - etablert bod på opprinnelig gangareal (sokkel)
 - opprinnelig skyvedør v/spisestue er fjernet og det er i dag en lukket yttervegg ved arealet (1. etg)
 - entré er etablert på tidligere vaskerom (1. etg)
 - vaskerom er etablert på tidligere spisestueareal (1. etg)
 - knekott er etablert på rom benevnt som "evt. wc" (2. etg)
 - det foreligger ikke noen byggesak eller beskrivelse av etablerte støttemurer på eiendommen
 - utvendig bod og terrasse fremgår ikke på opprinnelige tegninger

I tillegg bemerkes at det rommene på loftet er benevnt som "eventuelt loftstue" og "eventuelt soverom", noe som kan tyde på at arealene muligens ikke er formelt godkjent som rom for varig opphold. Takstmann har vurdert rommene ut fra dagens bruk og opplyst at de oppfyller kravene til rom for varig opphold. Det er ikke avklart med kommunen om rommene er formelt godkjent for denne bruken. Kjøper overtar risikoen for eventuell videre avklaring av godkjent bruk.

Flere av de overnevnte endringene er søknadspliktige tiltak. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved

en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommene til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden. Kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

07.09.1988 - Dokumentnr: 5244

Tidligere overdragelse av eiendommen. Det fremkommer av dokumentet at kjøper forpliktet seg til å inngå kontrakt med Malvik Tomteselskap A/S vedr. kostnader etc. til anlegg for veg, vann, avløp og fellesanlegg. Videre fremkommer det at dersom naturlig vegetasjon på tomten ble beskadiget under den tekniske opparbeidelse av feltet, oppsto intet ansvar for utbygger og/eller Malvik kommune.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan "Smiskaret". For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Det foreligger et planforslag sør for eiendommen, knyttet til detaljregulering av Smiskaret 95. Hensikten med planen er å fortette eiendommen, ved å tilrettelegge for oppføring av fire eneboliger, med tilhørende infrastruktur og lekeplass.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Legalpant

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Adgang til utleie

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

Boligen selges med eksisterende leieforhold i sokkeletasjen. Det foreligger en tidsubestemt leieavtale inngått 4. september 2015, som løper inntil avtalen sies opp av en av partene. Det er ikke særskilt avtalt oppsigelsesfrist i leiekontrakten, og oppsigelsesfristen er derfor tre måneder i henhold til husleielovens bestemmelser.

Månedlig husleie utgjør kr 9 500,- og inkluderer vann- og avløpsavgifter. Det innbetales i tillegg kr 750,- per måned forskuddsvis til dekning av strøm. Det fremgår av leiekontrakten at leietaker disponerer én parkeringsplass.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.dsa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 500 000,00 (Prisantydning)

6 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
162 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

163 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
181 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 663 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 681 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker – avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonсен på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Eier

Fredrik Vangen
Christian Vangen
Therese Vangen

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr 65 000.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr 44 540.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg fotograf kr 6 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 050,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport kr 26 043,75. Sum utlegg og andre utgifter kr 38 939.

Totale kostnader kr 148 479

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
28.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Smiskaret 60, 7563 MALVIK

25 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Smiskaret 60	Smiskaret 60	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Huset ble bygget i 1989 av min far, vi arvet huset når han gikk bort i februar i år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Vangen, Fredrik

Selger

Vangen, Christian

Selger

Vangen, Therese Victoria

Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Jeg har ikke bodd i huset på over 18 år, og er ikke kjent med andre forhold enn det som er beskrevet i takst rapporten

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 54882071

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Fredrik Vangen	2026-08-25	Therese Victoria Vangen	2026-08-26
Identification		Identification	
 Fredrik Vangen		 Therese Victoria Vangen	
Name	Date		
Christian Vangen	2026-08-26		
Identification			
 Christian Vangen			

Smiskaret 60 7563 MALVIK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:

Bolig

Byggeår:

1989

BRA:

249 m²

BRA-i:

204 m²

Rapportdato:

12.8.2026 (Gyldig til 12.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	16	21	3	2

Supertakst

GNR: 46 BNR: 149

Espen Sivertsen
Takst-Forum Trøndelag AS

es@tft.no
99244251

Smiskaret 60
7563 Malvik

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025. Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrappen	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.
Metode for aldersvurdering	Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår. Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg
Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Forstøtningsmur	- skjevheter
Våtrom: Bad hybel - Overflate gulv	- ved en nivellering måles det flatt gulv. - lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall
Vaskerom 1. etasje	Det er ikke fall til sluk og gulvet er flatt. Overgangen mellom flisgulv og laminatgulv mot gang er utført uten tett sjikt. Det er ikke etablert slukmansjett eller klemring for tetting av overgang sluk, det registreres bom i flis. Videre er det ikke etablert noen ventilering av arealet. Rommet opprettholder ikke dagens krav til våtrom og er ikke vannsikkert.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- Fuktsikring av grunnmur har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader. - Det registreres stedvis mangelfull tildekking av utvendig fuktsikring.
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
Balkong, terrasse, platting: Terrasse 1. etasje	TG2 er satt med bakgrunn i begrenset fundamentering.
Balkong, terrasse, platting: Terrasse over garasje	TG2 er satt med bakgrunn i manglende fuktsikring og påviste saltutslag i garasje.
Vinduer og dører: Vinduer og terrassedører	- eldre enn 35 år med usikker levetid
Yttervegg og fasade	- ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
Renner og nedløp	TG2 er satt med bakgrunn aldringslitasje.
Takkonstruksjon og loft	- fuktskjolder rundt ventilasjons kanaler som er etablert på knekott.
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmesentral: 1. etasje	TG2 er satt på manglene service.
Varmtvannsbereder: Hoveddel	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	TG2 er satt på rom uten ventilering, utover åpningsvindu.
Våtrom: Bad hybel - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad hybel - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Bad 1. etasje - Overflate gulv	- gulv utenfor dusjsone er tilnærmet flatt.
Våtrom: Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone
Våtrom: Bad 1. etasje - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Garasje	Motor til garasjeport fungerer ikke og det registreres glippe i betong element i hjørne mot bakside av garasje.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	TG-IU er satt med bakgrunn i heldekkende pipebeslag.
Våtrom: Bad hybel - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU er satt med bakgrunn i manglene mulighet for hulltaking og ikke kontrollert konstruksjon til bad.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Sokkel
Det foreligger en godkjent bruksendring av sokkel som er datert 2007. Det gjøres oppmerksom på at dagens plan avviker i forhold til godkjent bruksendring. Dette gjelder blant annet etablert soverom på opprinnelig spisestue, etablert bod på deler av soverom, etablert bod og endret planløsning ved opprinnelig soverom. Etablering av soverom på spisestue er i utgangspunkt ikke et søknadspliktig tiltak, men som følger av endringen har kjøkkenløsning i dag begrenset med dagslys.

1. etasje
Utvendig bod og terrasse ved inngangspartiet er ikke beskrevet i byggesaken. Opprinnelig skyvedør er fjernet og det er i dag en lukket yttervegg ved arealet.

Det registreres at planløsningen i første etasje er endret i forhold til opprinnelige tegninger. De registrerte endringene vurderes i utgangspunktet ikke å være søknadspliktige, men forholdet er ikke nærmere undersøkt opp mot offentlige godkjenninger.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at rom som i dag benyttes som soverom, og som opprinnelig var inntegnet ved deler av spisestue, har et areal som er marginalt sett opp mot dagens anbefalinger og forventninger til størrelse på soverom.

2. etasje
Rom benevnt som soverom er beskrevet som eventuelt loftstue og eventuelt soverom, noe som tyder på at arealene ikke er formelt godkjent som rom for varig opphold.

Det foreligger ikke noen byggesak eller beskrivelse av etablerte støttemurer på eiendommen.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Det er etablert terrasse over soveromsvindu i sokkel og areal har begrenset dagslysforhold. Som følger av etablering av soverom i sokkel har kjøkkenløsning i dag begrenset med dagslys.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for for store åpninger mellom spiler og manglende håndløper.

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på terrasser er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.8.2026

Rapportdato
12.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: Rune Vangen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Therese Vangen

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Espen Sivertsen

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Tittel:

Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring

Telefon: 99244251

Epost: es@tft.no

Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenester.

Informasjon om boligen

Adresse: Smiskaret 60, 7563 Malvik

Kommunenr: 5031

Gårdsnr: 46

Bruksnr: 149

Seksjonsnr: Andelsnr:

Leilighetsnr:

Festnr:

Byggeår: 1989 - Webmatrikkel

Boligtype: Bolig

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong/ multimer. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Hovedbygg					
Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkel	114	73 Romfordeling: Entrè, stue, 2 soverom, kjøkken, bad og bod.	41 Romfordeling: Garasje og 2 boder.	0	11
1. etasje	100	96 Romfordeling: Entrè, 2 soverom, bad, gang/ vaskerom, stue og kjøkken.	4 Romfordeling: Bod.	0	68
2. etasje	35	35 Romfordeling: Gang og 2 soverom.	0	0	4
Totalt m²	249	204	45	0	83

Gulvareal			
Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	62	35	27
Totalt m²	62	35	27

Kommentar til arealberegning	
Garasje og boder med ekstern adkomst er benevnt som BRA-e i areal oppsett.	
Deler av arealet på loftet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).	

6. Hovedrapport

6.1 ForstøtningsmurTG-3

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	Ja
Observerte avvik: Skjevheter Beskrivelse: Det registreres at støttemur ved garasje og ved gårdsplass er skjev.	
Oppsummering	TG-3
Det registreres at forstøtningsmuren ved garasje og ved gårdsplass er skjev. Skjevheten indikerer bevegelse i muren. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for videre setninger og på sikt fare for utrasing av muren. Nærmere undersøkelser av årsak samt utbedring anbefales.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppretting av støttemurer anbefales.	
Kostnadsestimat	100 000 - 200 000
For eksakt kostnadsestimat anbefales det innhenting av anbud og ytterligere undersøkelser.	

6.2 Fuktsikring og drenering

TG-2

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering	TG-2
Drenering og fuktsikringen er fra byggeåret (1989) og må forventes å ha redusert funksjon som følge av alder. Svekket fuktsikring kan medføre økt fuktransport fra grunnen til konstruksjonen. Drenering og fuktsikringen har dermed nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader. Som nevnt ble det registrert fuktverdier i nedre del av vegg til bod, som blant annet kan skyldes redusert funksjon på drenering/ fuktsikring.	
Utvendig under terrasse ved inngangspartiet til første etasje registreres det løs grunnmursplast noe som medfører risiko for vanninntrengning mellom grunnmursplast mot grunnmur.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På bakgrunn av dreneringens og fuktsikringens alder, registrerte fuktverdier i nedre del av vegg i bod samt observert løs grunnmursplast ved terrasse, anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser av drenerings og fuktsikringsløsningen. Løs grunnmursplast bør festes og avsluttes forskriftsmessig for å redusere risikoen for vanninntrengning mot grunnmuren. Videre anbefales det som nevnt under punkt "Rom under terreng" ytterligere undersøkelser av fuktverdier og multimur for kartlegging av tilstand.	

6.3 Grunnmur og fundament		TG-1
Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn	
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Nei	
Grunnmur er innvendig innredet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.		
Det ble ikke registrert skader i tilgjengelige overflater.		
Oppsummering		TG-1
Boligen har grunnmur med underetasje oppført i betong/multimur, fundamentert på ukjent byggegrunn. Grunnmuren er innvendig innredet og er derfor ikke kontrollert for sprekker eller skader. Det ble ikke registrert skader i tilgjengelige overflater på befaringen.		
For kartlegging og tilstand til grunnmur innvendig må det foretas ytterligere undersøkelser.		

6.4 Terrengforhold		TG-2
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?		Ja
Observerte avvik: Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning Beskrivelse: Terreng under terrasse ved inngangspartiet til første etasje har ikke fall fra konstruksjonen.		
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?		Nei
Oppsummering		TG-2
Terrenget under terrassen ved inngangspartiet til første etasje har ikke fall bort fra konstruksjonen. Dette kan medføre at overflatevann ledes mot grunnmur og blir stående inntil bygningen, med økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. For å redusere risikoen bør terrenget justeres slik at det oppnås fall bort fra bygningen.		

6.5 Rom under terreng		TG-2
Type rom under terreng	Innredet	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Nei
Hulltaking er ikke foretatt grunnet:	
Dag grunnmur er en multi mur var det ikke mulig med hulltaking på befaringsdagen.	
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Ja
Observerte avvik: Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen	
Angi måleresultater av fuktmåling	

Oppsummering		TG-2
Boligen har multimur som anses som en risikokonstruksjon på grunn av økt fare for inntrengning og oppsamling av fukt i konstruksjonen. Skader kan utvikle seg skjult over tid og være vanskelige å avdekke uten inngrep.		
Det gjøres oppmerksom på at fuktsøk i bod og soverom ved utleiedel mot terreng ikke ble foretatt på grunn av lagrede gjenstander. Ved fuktsøk med bruk av pigger i nedre del av vegg til bod med adkomst garasje, registreres det forhøyde fuktverdier. Årsak kan blant annet skyldes fuktpåvirkning som følge av aldring og redusert funksjon på dreneringssystemet fra 1989, kombinert med konstruksjonens generelle fuktrisiko.		
Ettersom grunnmuren er utført som multimur ble hulltaking ikke utført på befaringsdagen. Registrert fukt kan over tid gi risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner og tilstand i multielement er usikkert. Nærmere undersøkelser anbefales for å avdekke omfang og årsak anbefales.		
Varmtvannsbereder ble skiftet etter befaringsdagen på grunn av tidligere lekkasje. Selger har fremvist bilder hvor det er enkelte fuktmerker i gulv og nedre del av vegg hvor bereder var etablert. Selger har i dag etablert en portabel avfukter i området. Det gjøres oppmerksom på at dette forholdet ikke er kontrollert av undertegnede og jevnlig tilsyn samt ytterligere undersøkelser anbefales.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Ytterligere undersøkelser av multimur for å kartlegge omfang anbefales. Det må påregnes riving av element for å kartlegge tilstrekkelig tilstand i konstruksjon.		

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse 1. etasje

TG-2

Type	Terrasse
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at terrasse er fra ca 2006.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering	TG-2
Terrasse er fundamentert rett mot bakken og med bakgrunn i dette vil bevegelser over tid være påregnelig. Det ble ikke registrert noen vesentlige skjevheter i terrasse på befaringsdagen men med bakgrunn i begrenset fundamentering anbefales jevnlig tilsyn i påvente av tiltak.	

6.7 Balkong, terrasse, platting: Terrasse 1.etasje (adkomst stue)

TG-1

Type	Terrasse
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-1
Utover normal slitasje og noe skjevheter ble ingen vesentlige skader registrert.	

6.8 Balkong, terrasse, platting: Balkong (2.etasje)

TG-1

Type	Balkong
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-1
Utover normal slitasje ble ingen skader registrert.	

6.9 Balkong, terrasse, platting: Terrasse over garasje

TG-2

Type	Terrasse
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Ja
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering	TG-2
Dekke til garasje har ikke synlig tekking og oppbygning er ukjent. Som en konsekvens av manglende tekking registreres det noe saltutslag i innvendig himling til garasje spesielt ved skjøter til betongelement.	
Påviste forhold kan blant annet skyldes tidvis inntrengning av vann samt kondensering. Med bakgrunn i usikker oppbygning og påviste saltutslag anbefales en takking av dekket til garasje for å sikre betongdekket mot for fuktgjennomgang. Videre gjøres det oppmerksom på at spesielt veggkonstruksjon er utsatt.	

6.10 Vinduer og dører: Vinduer og terrassedører

TG-2

Beskrivelse	Vinduer med 2 og 3-lags glass.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er skiftet et vindu på soverom i 1. etasje og 2.stk vinduer i 2.etasje i 2026. Utover dette er vinduer og terrassedører fra byggeåret.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Ja
Observerte avvik: Eldre enn 35 år med usikker levetid	
Beskrivelse: De fleste vinduer og terrassedører i boligen er eldre enn 35 år.	
Oppsummering	TG-2
De fleste vinduer og terrassedører er fra byggeåret. Det er skiftet ett vindu på soverom i 1. etasje og to vinduer i 2. etasje i 2026.	
På grunn av alderen til terrassedører og vinduer fra byggeåret må det påregnes at gjenværende opprinnelige vinduer og terrassedører kan få punkterte glass og behov for utskifting i tiden fremover.	
Til opplysning er det ikke vrider på utside til terrassedør i 2. etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På grunn av alderen til terrassedører og vinduer fra byggeåret må det påregnes at gjenværende opprinnelige vinduer og terrassedører kan få punkterte glass og behov for utskifting i tiden fremover.	

6.11 Yttervegg og fasade

TG-2

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Utover lokal utskiftinger i forbindelse med fjerning av opprinnelig skyvedør i 1. etasje er utvendige fasader fra byggeåret.	
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Observerte avvik: Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning Beskrivelse: Utvendig kledning mot nabo er ikke luftet.	
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering

TG-2

Yttervegg er oppført som trekonstruksjon med liggende utvendig kledning fra byggeåret, med unntak av lokale utskiftinger i forbindelse med fjerning av opprinnelig skyvedør i 1. etasje.

Kledningen mot nabo er ikke luftet og det registreres stedvis begrenset lufting av panel. Manglende lufting bak kledningen gir økt risiko for fuktopphopning og redusert uttørring, noe som over tid kan medføre råte- og fuktskader i kledning og bakenforliggende konstruksjon. Med bakgrunn i alder og nevnte forhold anbefales jevnlig vedlikehold og tilsyn som et forebyggende tiltak.

6.12 Renner og nedløp

TG-2

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Nei
Oppsummering	TG-2
Det registreres av takrenner og rennebeslag bærer noe preg av alder og jevnlig tilsyn anbefales i påvente av tiltak.	

6.13 Skorstein over tak

TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering	TG-IU
Pipe over tak har etablert heldekkende pipebeslag og er ikke kontrollert.	
For å kartlegge tilstanden til skorstein over tak må det utføres ytterligere undersøkelser.	

6.14 Takkonstruksjon og loft

TG-2

Type konstruksjon	Innredet loft
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	Ikke kontrollert
Det registreres at det er etablert luftespalter ved raft. For å kartlegge om disse gjennomgående i takkonstruksjon må det utføres åpninger i konstruksjon, noe som ikke ble utført.	
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Ja
Observerte avvik: Fuktskjolder rundt ventilasjons kanaler som er etablert på knekott.	
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei

Oppsummering

TG-2

Takkonstruksjon/ loft er innredet og er en lukket konstruksjon. Inspeksjon ble derfor begrenset til visuell inspeksjon av innvendige himlingflater samt knekott.

Det registreres fuktskjolder rundt ventilasjons kanaler som er etablert på knekott. Årsak kan blant annet skyldes tidvis kondensering. Det gjøres oppmerksom på at hele knekott ikke ble kontrollert på grunn av begrenset adkomst. Ved pipe registreres det manglende tetting av dampsperre, konsekvens av dette kan blant annet være at varm fuktig luft blir ført inn i konstruksjonen med påfølgende fare for kondensering. Tilstrekkelig tetting av dampsperre anbefales.

For å kartlegge oppbygning rundt blant annet lufting og tilstand i skjulte konstruksjoner til loft/ takkonstruksjon må det utføres ytterligere undersøkelser med åpninger av konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn av knekott anbefales og eventuelle behov for tiltak må vurderes deretter. Det gjøres oppmerksom på at takbjelker er synlig/ eksponert utvendig, med bakgrunn i dette vil ende ved til takbjelker være utsatt og jevnlig vedlikehold anbefales som et forebyggende tiltak.

6.15 Taktekking		TG-2
Takform	Saltak	
Type tekking	Takstein	
Inspisert fra	Fra bakken	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei	
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei	
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert	
Taktekking ble kontrollert i fra bakkenivå og detaljer rundt beslag/ indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer ble ikke kontrollert. Ytterligere undersøkelser og anbefales.		
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Ja	
Oppsummering	TG-2	
Taket har saltaksform tekket med betongstein fra opprinnelig byggeår i 1989. Tekkingen er kontrollert fra bakkenivå, og detaljer rundt beslag og indekning ved pipe og andre takgjennomføringer ble derfor ikke kontrollert.		
Det ble ikke registrert synlige skader på synlige overflater. Tekkingen med undertak har imidlertid passert forventet brukstid, noe som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Det anbefales nærmere undersøkelser av beslag og gjennomføringer, og det må påregnes utskifting av tekkingen på sikt.		

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn		TG-1
Type	Trebjelkelag	
Resultat skjevhetmåling	Sokkel: Ved stue og soverom ble det registrert retningsavvik på ca 15 mm. 1. etasje: Ved stue og soverom i ble det registrert retningsavvik på ca 10- 20mm. 2 etasje: Ved rom benevnt som soverom i ble det registrert retningsavvik på ca 10- 20mm.	
Oppsummering	TG-1	
Etasjeskillene er utført med trebjelkelag. Ved måling av gulv ble det registrert retningsavvik på ca. 15 mm i sokkeletasjen (stue og soverom), samt ca. 10–20 mm i 1. etasje (stue og soverom) og i 2. etasje (soverom). Avvikene ligger over normale toleranser, men er av mindre omfang. Slike skjevheter er vanlige i eldre bjelkelag og har normalt begrenset praktisk betydning, men kan oppleves som merkbare og medføre behov for utretting ved eventuell fremtidig gulvarbeid.		

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?

Ja

Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport?

Nei

Selger har utbedret tidligere anmerkninger på manglende røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Se tilsynsrapporten i sin helhet som vedlegg i slutten av rapporten

6.18 Innvendig trapp

TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering

TG-1

Utover normal slitasje ble ingen skader registrert.

6.19 Kjøkken: Hybel

TG-1

Beskrivelse

Selger opplyser at kjøkkenet ble etablert i ca 2007.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?

Nei

Oppsummering overflater og Innredning

TG-1

Utover normal slitasje ble ingen skader registrert.

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering avtrekk

TG-1

6.20 Kjøkken: 1. etasje

TG-1

Beskrivelse

Selger opplyser at kjøkken er fra 2020.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?

Nei

Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Ingen tegn til skader ble registrert.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1

6.21 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Sokkel Det foreligger en godkjent bruksendring av sokkel som er datert 2007. Det gjøres oppmerksom på at dagens plan avviker i forhold til godkjent bruksendring. Dette gjelder blant annet etablert soverom på opprinnelig spisestue, etablert bod på deler av soverom, etablert bod og endret planløsning ved opprinnelig soverom. Etablering av soverom på spisestue er i utgangspunkt ikke et søknadspliktig tiltak, men som følger av endringen har kjøkkenløsning i dag begrenset med dagslys. 1. etasje Utvendig bod og terrasse ved inngangspartiet er ikke beskrevet i byggesaken. Opprinnelig skyvedør er fjernet og det er i dag en lukket yttervegg ved arealet. Det registreres at planløsningen i første etasje er endret i forhold til opprinnelige tegninger. De registrerte endringene vurderes i utgangspunktet ikke å være søknadspliktige, men forholdet er ikke nærmere undersøkt opp mot offentlige godkjenninger. Det gjøres samtidig oppmerksom på at rom som i dag benyttes som soverom, og som opprinnelig var inntegnet ved deler av spisestue, har et areal som er marginalt sett opp mot dagens anbefalinger og forventninger til størrelse på soverom. 2. etasje Rom benevnt som soverom er beskrevet som eventuelt loftstue og eventuelt soverom, noe som tyder på at arealene ikke er formelt godkjent som rom for varig opphold. Det foreligger ikke noen byggesak eller beskrivelse av etablerte støttemurer på eiendommen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er etablert terrasse over soveromsvindu i sokkel og areal har begrenset dagslysforhold. Som følger av etablering av soverom i sokkel har kjøkkenløsning i dag begrenset med dagslys.	

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for for store åpninger mellom spiler og manglende håndløper. Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på terrasser er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja

Oppsummering	TG-2
Avløpsrørene er utført i plast.	
Det er ikke opplyst om utført arbeid på anlegget etter byggeår, og rørene har nådd en alder som gir usikkerhet om videre funksjon. Med bakgrunn i alderen må det påregnes at anlegget etter hvert vil kunne få redusert funksjon, og utskifting kan bli nødvendig innenfor en overskuelig fremtid. Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig rengjøring av avløp og tilsyn.	
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystem i grunn ikke er kontrollert eller vurdert.	

6.23 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	Kobber
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Observerte avvik: Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering	TG-2
Vannledningene er utført i kobber og stammer fra byggeåret i 1989.	
Det er ikke registrert tegn til lekkasjer. Rørene har imidlertid nådd en alder som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon, og det gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alderen. Vannledninger av denne alderen har økt risiko for lekkasjer og driftsforstyrrelser over tid, og utskifting bør påregnes. Med bakgrunn i alder anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.	
Hovedvannledning er ikke kontrollert eller vurdert i rapporten.	

6.24 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av elektrisk arbeid montert etter 01.01.1999.
Manglende dokumentasjon og samsvarserklæring gjør at det ikke kan bekreftes at arbeidet er utført fagmessig og i henhold til gjeldende forskrifter, og forholdene bør kontrolleres og eventuelt dokumenteres av autorisert elektriker.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.25 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Nei
Oppsummering	TG-1
Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.	

6.26 Varmesentral: 1. etasje

TG-2

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe er datostemplet 2022.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Ukjent
Har varmpumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei

Oppsummering	TG-2
Boligen er utstyrt med en varmepumpe datostemplet 2022.	
Det er ukjent om det er gjennomført service på anlegget.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utført service av varmepumpe anbefales.

6.27 Varmtvannsbereder: Utleiedel	TG-0
Plassering bereder	Bod
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2026
Størrelse	Ca 150 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	TG-0

6.28 Varmtvannsbereder: Hoveddel	TG-2
Plassering bereder	Bod
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2006
Størrelse	198 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Ja
Oppsummering	TG-2
Berederen har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasje og driftsstans med økende alder, og det må påregnes utskifting på sikt.	

6.29 Ventilasjon	TG-2
Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering	TG-2
Opprinnelig mekanisk avtrekk med motor i knekott er frakoblet og våtrom samt kjøkken har i dag etablert lokale avtrekksvifter. Utover dette har boligen naturlig ventilering.	
Et soverom i 1. etasje og 2. etasje har ikke noen ventilering, utover åpningsvindu. Utilstrekkelig ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og risiko for kondens og muggdannelse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales etablert ventilering til rom uten ventiler.	

6.30 Våtrom: Bad hybel	TG-3
Generell beskrivelse	
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusjkabinett, servant og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet er fra ca 2007/ 08.	
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Overflate gulv	
Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjonen?	Ja
Observerte avvik: Ved en nivellering måles det flatt gulv.	

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja
Observerte avvik: Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall	
Oppsummering overflate gulv	TG-3
Det er påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen, og det er fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Utilstrekkelig fall og manglende avrenning til sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet og trekke inn i konstruksjonen, med økt risiko for fukt- og vannskader over tid. Fagkyndig gjennomgang og utbedring av fallforholdene anbefales.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Som et forebyggende tiltak anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett og jevnlig rengjøring av sluk.	
Kostnadsestimat	100 000 - 200 000
Lokal utbedring av fall er ikke hensiktsmessig og etablering av fall bør ses i sammenheng med oppgradering av hele badet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Annet
Tettesjikt er av ukjent utførelse.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Ja
Observerte avvik: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ikke kontrollert
Eventuelt tettesjikt ved sluk ble ikke kontrollert på grunn av manglende rengjøring av sluket.	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Observerte avvik: Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Badet har plastsluk med tettesjikt av ukjent utførelse. Det er registrert avvik på kravet til høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørsterskel, som skal være minimum 25 mm. I tillegg har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Eventuelt tettesjikt ved sluk ble ikke kontrollert på grunn av manglende rengjøring av sluket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
I påvente av oppgradering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett,	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Klosett
-------------	---

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Tilstøtende vegg til dusj avgrenser mot kjøkken og murvegg. Tilstøtende vegg utenfor dusjsone var ikke tilgjengelig på grunn av garderobeskap og varmtvannsbereder.	
Er det ved fuktøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt. Tilstøtende vegg til dusjsonen avgrenser mot kjøkken og murvegg, mens tilstøtende vegg utenfor dusjsonen ikke var tilgjengelig på grunn av garderobeskap og varmtvannsbereder. Det ble ikke registrert noen synlige tegn til fuktskader på tilgjengelige overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å kartlegge tilstand i bakenforliggende konstruksjoner må ytterligere undersøkelser utføres.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt	
Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeidene som er utført på badet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke lar seg verifisere at membran, sluk og øvrige konstruksjoner er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav. Dette medfører en usikkerhet knyttet til badets tilstand og utførelse, og det anbefales å innhente ytterligere dokumentasjon dersom denne finnes.	

6.31 Våtrom: Bad 1. etasje	TG-2
Generell beskrivelse	
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet er fra 2014.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja
Observerte avvik: Gulv utenfor dusjsone er tilnærmet flatt.	
Oppsummering overflate gulv	TG-2
Det er fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket da gulv utenfor dusj er flatt og det er ikke dokumentert oppbrett på membran ved terskel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn anbefales.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Observerte avvik: Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone Beskrivelse: Det er ikke etablert mansjetter rundt rørgjennomføringer til servant.	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Badet har plastsluk og smøremembran under flis med ukjent utførelse. Det er ikke etablert mansjetter rundt rørgjennomføringene til servant, noe som utgjør et avvik ved tettesjiktet. Manglende mansjetter gir risiko for at vann kan trenge inn i konstruksjonen ved rørgjennomføringene og på sikt medføre fuktskader.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Klosett, Baderomsinnredning med servant
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke framlagt Beskrivelse: Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.	

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Uten slik dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran og tilhørende arbeider er fagmessig utført. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtromnets funksjon og tetthet.	

6.32 Garasje	TG-2
Beskrivelse	
Det er etablert en garasje fra byggeåret med adkomst sokkel.	
Er det registrert avvik?	Ja
Motor til garasjeport fungerer ikke og det registreres glippe i betong element i hjørne mot bakside av garasje.	
Oppsummering	TG-2
Det er etablert en garasjen byggeåret med adkomst fra sokkel. Motoren til garasjeporten fungerer ikke, og det registreres en glippe i betongelementet i hjørnet mot baksiden av garasjen. Dersom forholdene ikke utbedres, må garasjeporten betjenes manuelt, og glippen i betongelementet kan tillate fukt- og luftinntrengning. Det anbefales nærmere undersøkelse og utbedring av portmotor og betongelement.	

6.33 Vaskerom 1. etasje	TG-3
Beskrivelse	
Ved gang er det etablert et vaskerom som har åpent areal mot gang.	
Er det registrert avvik?	Ja
Det er ikke fall til sluk og gulvet er flatt. Overgangen mellom flisgulv og laminatgulv mot gang er utført uten tett sjikt. Det er ikke etablert slukmansjett eller klemring for tetting av overgang sluk, det registreres bom i flis. Videre er det ikke etablert noen ventilering av arealet. Rommet opprettholder ikke dagens krav til våtrom og er ikke vannsikkert.	
Oppsummering	TG-3
Ved gang er det etablert et vaskerom med åpent areal mot gangen. Rommet mangler fall til sluk, og gulvet er flatt. Overgangen mellom flisgulv og laminatgulv mot gang er utført uten tett sjikt, og det er ikke etablert slukmansjett eller klemring for tetting av overgangen ved sluk. Det registreres bom i flis, og arealet mangler ventilering. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og er ikke vannsikkert.	
Ved bruk med vann er det risiko for fuktinntrengning og påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, og utbedring vil normalt kreve full ombygging av våtrommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
I påvente av en oppgradering anbefales en forsiktig bruk av rommet og det kan med fordel etableres waterguard.	

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000
-----------------	-------------------

6.34 Ikke relevante bygningsdeler
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:
- Krypkjeller - Toalettrom - Oljetank - Vannbåren varme

7. Vedlegg

7.1 Tilsynsrapport — Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Dato: 21.05.2026
Sak: Se første side

Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling



Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Nina Indergård
Telefon: +4741667000
Dato: 21.05.2026

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Vangen Rune	Smiskaret 60	5031.46.149.0.0	Malvik kommune

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

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene om eiendommen finnes i tabellen under.

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	U0101	Utført	07.06.2022
Siste tilsyn utført	H0101	Utført	07.06.2022

Feiing	Pipe Nr	Status	Dato
Siste feiing utført	4288	Utført	07.06.2022

Avvik på eiendommen

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

Avvik/Beskrivelse	Boenhet/Pipe	Merknad	Dato
Anm: Røykvarsler mangler. Gjelder:	H0101		07.06.2022
Anm: Slukkeutstyr mangler.	H0101		07.06.2022

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg

Informasjon om gebyrer finnes her: www.tbtr.no/feiing/fakturering/

Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende

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

Er det behov for en utvidet vurdering, kan vi gjøre videokontroll, tetthetsmåling eller røykprøve. Dette er tjenester som kan bestilles hos oss.

Postadresse Sluppenvegen 18 7037 TRONDHEIM	Besøksadresse Se hjemmesiden: www.tbtr.no	Epost feier@tbtr.no Orgnr. 992 047 364 Telefon +47 72547600	Trygghet for alle - hver dag @brannogredningstjenesten
--	--	--	---



Energiattest



Adresse Smiskaret 60, 7563 MALVIK	
Dato for energimerking 07.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-328391
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 10761875
Gårdsnummer 46	Bruksnummer 149
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1989	Bygningstype Annet småhus
Bruksareal 249,0 m²	Oppvarmet bruksareal 204,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 167,07 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 183,56 kWh/m²	Totalt levert pr. år 37 447 kWh
--	---

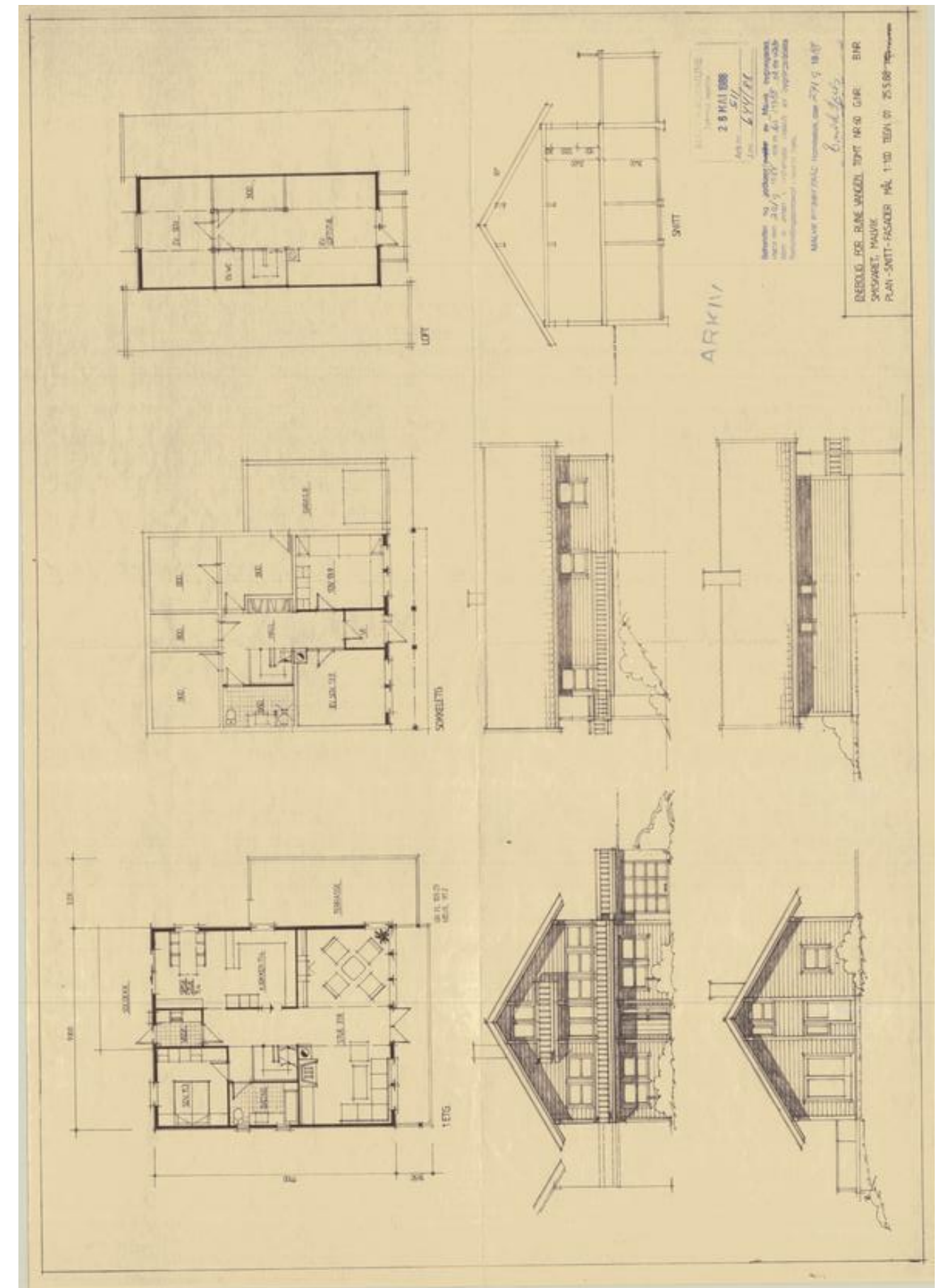
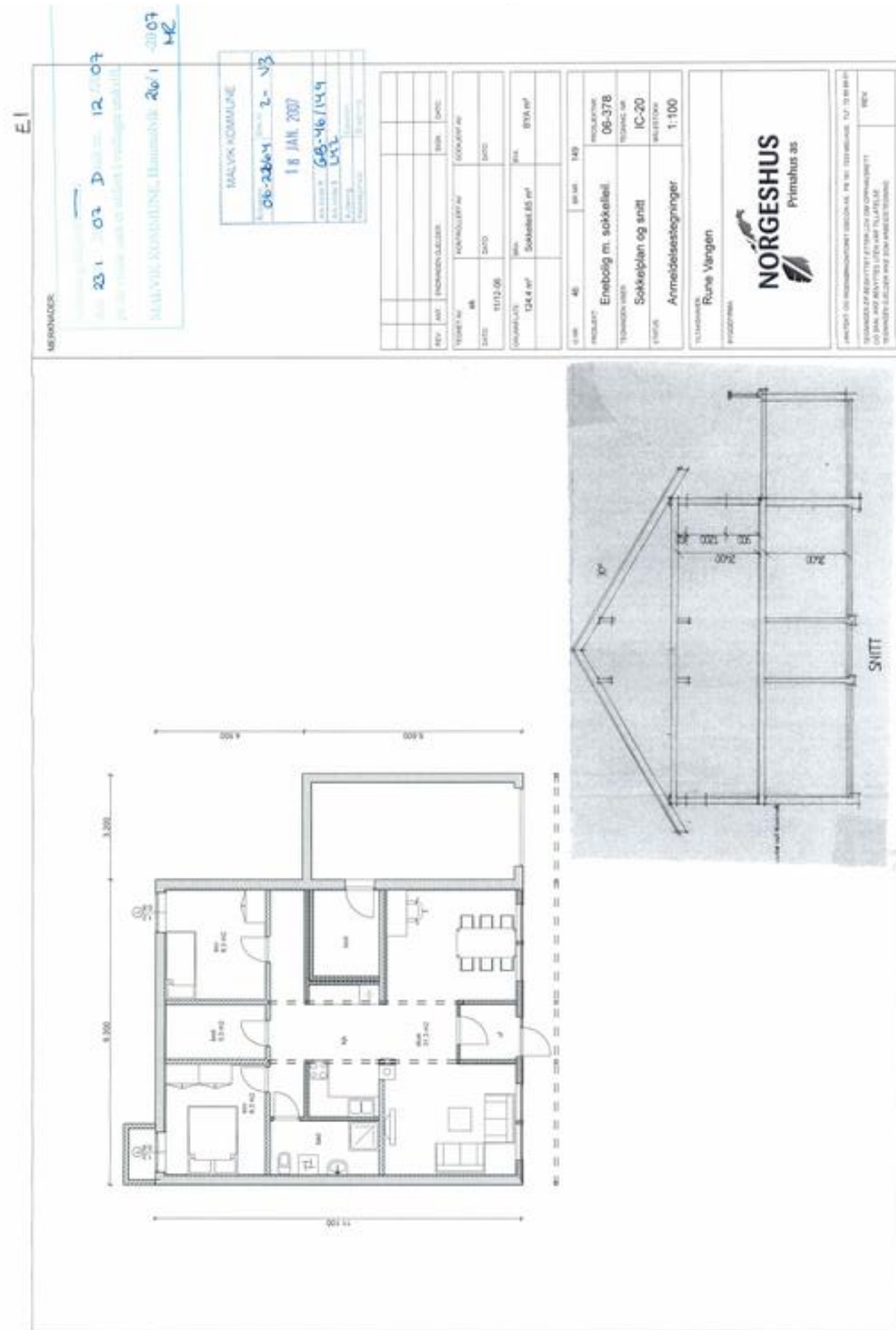


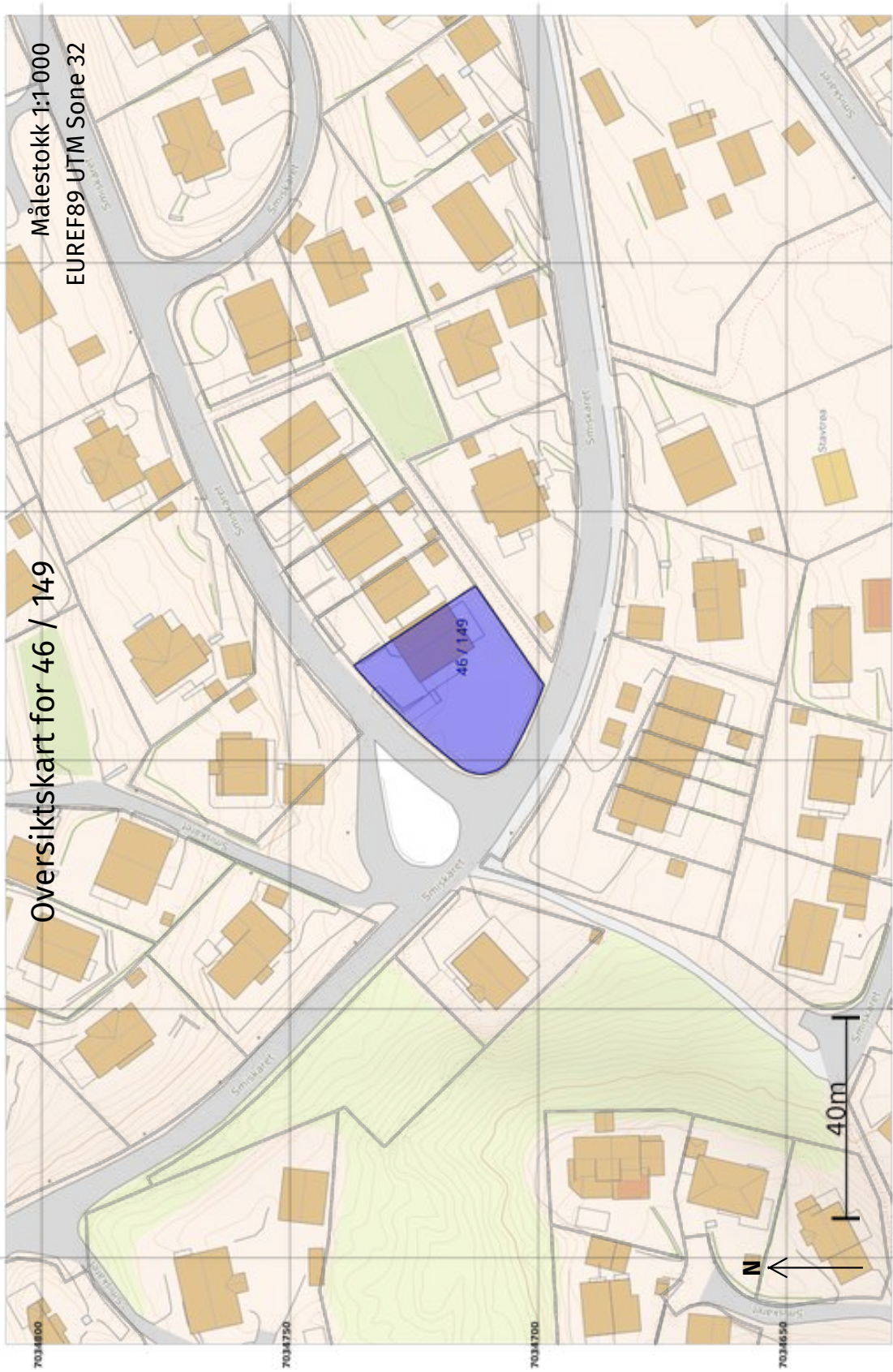
Smiskaret 60, 7563 MALVIK



Detaljering

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

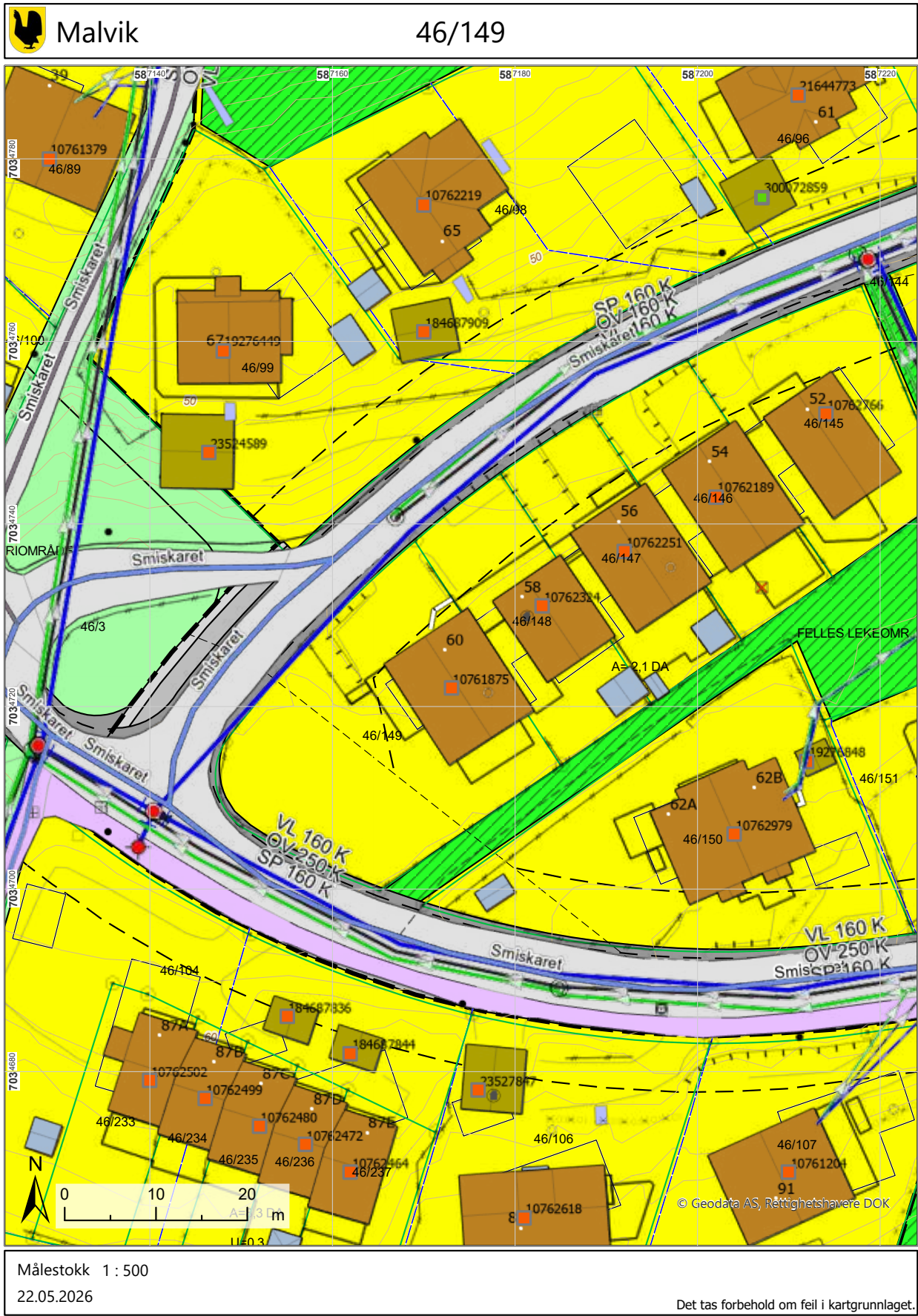




Side 5 av 7

Matrikelbrev for 5031 - 46 / 149

22.05.2026 07:25





Malvik

Tegnforklaring

Dispensasjon

Vedtak

D

Godkjent

D

Godkjent midlertidig

D

Avslått, Foreldet, Opphevet, Trukket

D

Ukjent vedtaksstatus

Vegnett

Vegsperrepunkt

TYPE

Låst bom

Steinblokk

Betongkjegle

Bilsperre

Trafikkavviser

Bom aut. åpner

New Jersey

Bussluse

Rørgelender

Ikke oppgitt

Annen - eller feil angitt type

Vegkategori

VEGKATEGORI, MEDIUM

Europaveg

Europaveg på bru

Europaveg i tunnel

Riksveg

Riksveg på bru

Riksveg i tunnel

Fylkesveg

Fylkesveg på bru

Fylkesveg i tunnel

Kommunal veg

Kommunal veg på bru

Kommunal veg i tunnel

Privat veg

Privat veg på bru

Privat veg i tunnel

Skogsbilveg

Skogsbilveg på bru

Skogsbilveg i tunnel

Annen veg

Byggpunkt

Bygningstatus

FA - Ferdigattest

MB - Midlertidig brukstillatelse

MF - Meldingssak tiltak fullført

TB - Tatt i bruk

FS - Fritatt for søknadsplikt | IG - Igangsettingstillatelse | IP - Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling | MT - Meldingssak registrer tiltak

RA - Rammetillatelse

GR - Bygning godkjent for riving/brenning

Bygning flyttet, revet, brent. Bygging avlyst. Bygningsnr utgått.

Grunnkart

Alle byggpunkt Matrikkel

Adressepunkt

Vedlegg



Malvik

Tegnforklaring

Grunnkart

Bygg-, anlegg linje

OBJTYPE

Gjerde

Beskrivende hjelpelinje

Brudetalj

Flytebrygge landgang

Flytebrygge utligger

Fiktiv avgrensning

Fiskehjellmøne

Fisketrapp

Hoppbakke

Idrettsanlegg

Kulvert

Frittstående mur

Loddrett mur

Oppdrettskar

Rørgate

Skjerm

Skyttebaneinnretning

Slipp

Sluse

Stikkrenne

Taubane

Tunnelportal

Voll

Ruin

KaiBryggeKant

Andre typer bygg/anleggslinjer

Bygg-, anlegg flate

OBJTYPE

Avfallsbeholder

Bru

Brønn

Demning

Elveforbygning

Elveterskel

Fiskehjell

Flytebrygge

Fundament

Kai, brygge

Molo

Pipe

Skrå forstøtningsmur

Svømmebasseng

Tank

Tribune

Tårn

Oppdrettslokalitet

Parkdetalj

Trapp

Alle andre bygningsmessige anlegg

Bygg linje

OBJTYPE

Bygningsvedheng

Bygningsavgrensninger

Bygningsavgr. tiltaksreg.

Bygningsbeskrivende linjer

Fiktiv bygningsavgrensning

Byggflate

byggtyp_nbr

Bolig, landbruk

Garasje, uthus og anneks

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

104

SMISKARET 60

PROAKTIV.NO

105

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

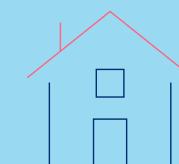
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Smiskaret 60, 7563 MALVIK. Gnr. 46, bnr. 149, i Malvik kommune, oppdragsnr.: 1310260153
Megler: Christer A. Pedersen, mobil: 91006616, e-post: cap@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

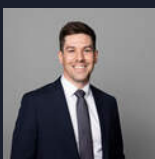
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.



proaktiv.no



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF /
Partner / Salgsleder
910 06 616
cap@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no