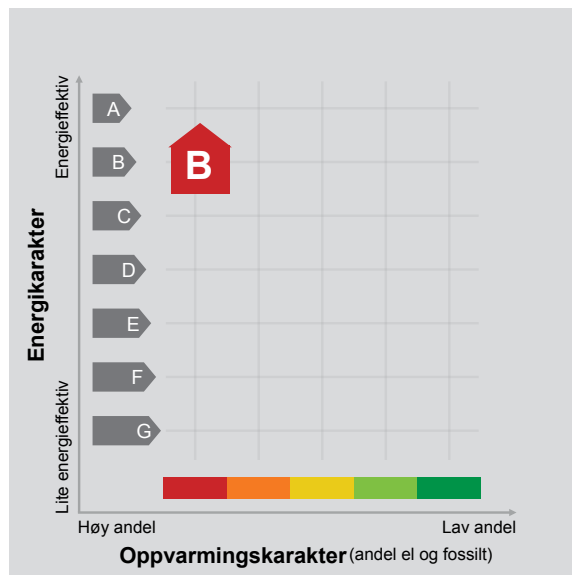


ENERGIATTEST



Adresse	Grønbergssvingen 66B
Postnummer	7550
Sted	HOMMELVIK
Kommunenavn	Malvik
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	664
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301070489
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119452
Dato	13.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Luft kort og effektivt**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	132
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Grønbergssvingen 66B

7550 HOMMELVIK

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Byggeår: 2022

BRA: 132 m²

BRA-i: 132 m²

Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

31

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30072>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.5.2025

Rapportdato
13.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Nikolai Wanderås

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Eirik Tetlie
Firma: Takst-forum Trøndelag AS
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 90123569
Epost: eirik@tft.no



Informasjon om boligen

Adresse: Grønbergssvingen 66B, 7550 Hommelvik

Kommunenr: 5031 Gårdsnr: 46 Bruksnr: 664 Festenr:
Seksjonsnr: 2 Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 2022
Bolitgype: Horisontaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Halvpart 2-mannsbolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-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>

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

Bygning: Halvpart tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	65	65	0	0	0
1. etasje	67	67	0	0	14
Totalt m²	132	132	0	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	65	58	7	Gang, 3 soverom, bad, vaskerom.	Teknisk rom, bod.
1. etasje	67	67	0	Stue, kjøkken, gang, soverom, bad.	
Totalt m²	132	125	7		

Kommentar til arealberegning

I tillegg er det etablert en takterrasse på ca 52m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader. Det er fortatt utvendig kontroll av synlige deler av mur. Ingen avvik registrert.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse over 1.etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekking?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass.
Ytterdør i malt utførelse.
Terrassedør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Kompakt tak
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Nei
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.9 Taktekking

Type tekteking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tektekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Innredning med glatte fronter og laminart benkeplate. Utstyrt med integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøl/ frysenskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
--	------------------

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

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
--	------------------

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

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
---	-----

6.13 Trapp

Beskrivelse

Lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
----------------------------	-----

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
---	-----

Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
--------------------------------	-----

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

6.15 Vannledninger

Type anlegg

Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Stoppekran montert på teknisk rom.

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

6.17 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ikke vært behov for service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent service historikk	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malt overflate på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert skyllekum i benk og rørfordelingsskap	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi boligen er nyoppført og utstedt ferdigattest som dokumenterer utførelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.21 Våtrom: Bad sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant i skap, badakar, vegghengt wc og innfellbare dusjdører.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi boligen er nyoppført samt utstedt ferdigattest som dokumenterer utførelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.22 Våtrom: Bad 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant i skap, vegghengt wc og innfellbare dusjdører.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi boligen er nyoppført samt utstedt ferdigattest som dokumenterer utførelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.23 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Stjørdal	
Oppdragsnr.	
83240217	
Selger 1 navn	
Nikolai Wanderås	
Gateadresse	
Grønbergssvingen 66 B	
Poststed	Postnr
HOMMELVIK	7550
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet dimmere på garanti grunnet funksjonsfeil fra produsenten

Arbeid utført av

ES elektro AS

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

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

1 elbillader montert på vegg av ES elektro AS

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Var litt sen med å ta radonmåling, men ble foretatt en langtidsmåling vinteren 24/25

21.1 Radonmåling

År

2025

Verdi

12 Bq/m³

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

Innohus AS gikk konkurs under byggingen av boligen når den nesten var ferdigstilt. Garantien ble brukt for å kjøpe ut siste elementer fra fabrikk og til å få Randis Bygg AS til å ferdigstille bygget. Det følger derfor ikke noe garanti på bygget fra entreprenøren.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nikolai Wanderås	2f4bb73c4f67a39b38269d0 f37ea8ce2ff956061	12.05.2025 12:08:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 83240217

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



**MALVIK
KOMMUNE**

Areal og samfunnsplanlegging,
byggesak

Dato:
Vår referanse:
Saksbehandler:
Deres referanse:

10.03.2023
2023/4431-6
Rita Lillevik

ARTIKON AS
Postboks 48
6034 EIDSNES

Ferdigattest

Eiendom, gnr./bnr.: 46/664
Adresse: Grønbergssvingen 66, 7550 Hommelvik
Tiltak: Vertikaldelt tomannsbolig
Tillatelse til tiltak: Rammetillatelse: delegert sak 64/22, datert 03.04.2022
Igangsettingstillatelse: delegert sak 182/22, datert
26.04.2022
Tiltakshaver: Nikolai Wanderås
Søker: ARTIKON AS

Vedtak

Malvik kommune viser til søknad om ferdigattest.

Søknaden godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 på følgende vilkår:

1. Dere må sende inn dokumentasjon på måling av radonkonsentrasjonen i bygget senest innen 1 år etter gitt ferdigattest.

Klagerett

Du kan klage på vedtaket i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker etter at du mottok vedtaket. Klagen må være skriftlig og skal rettes til Malvik kommune.

Postadresse:
Postboks 140, 7551 HOMMELVIK
Besøksadresse:
Torggata 7

E-postadresse:
postmottak@malvik.kommune.no
Nettsted:
malvik.kommune.no

Telefon: 73 97 20 00
Org.nummer: 971 035 560

Dokumentasjon

Søknad og dokumentasjon mottatt 09.03.2023 ligger til grunn for vedtaket.

Med hilsen

Maia Bukten
virksomhetsleder

Rita Lillevik
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.

Kopi til:
Nikolai Wanderås

Grønbergssvingen 66B

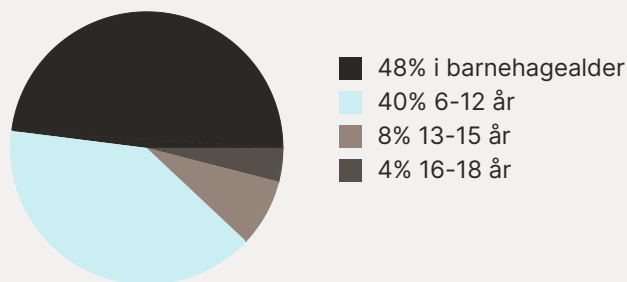
Offentlig transport

🚶 Sveberghallen Linje 86	12 min 🚶 1 km
🚶 Hommelvik stasjon Linje R60, R70, R71	4 min 🚶 2.4 km
✈ Trondheim Værnes	13 min 🚶
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	20 min 🚶 20.9 km

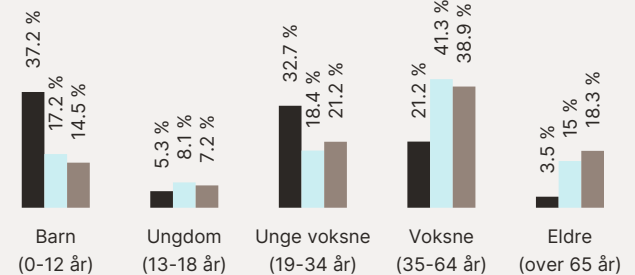
Skoler

Sveberg skole (1-7 kl.) 378 elever, 25 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Hommelvik ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	6 min 🚶 3.3 km
Malvik videregående skole 400 elever	11 min 🚶 8.5 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	18 min 🚶 13.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Svebergmarka...	113	32
Kommune: Malvik	14 425	5 857
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

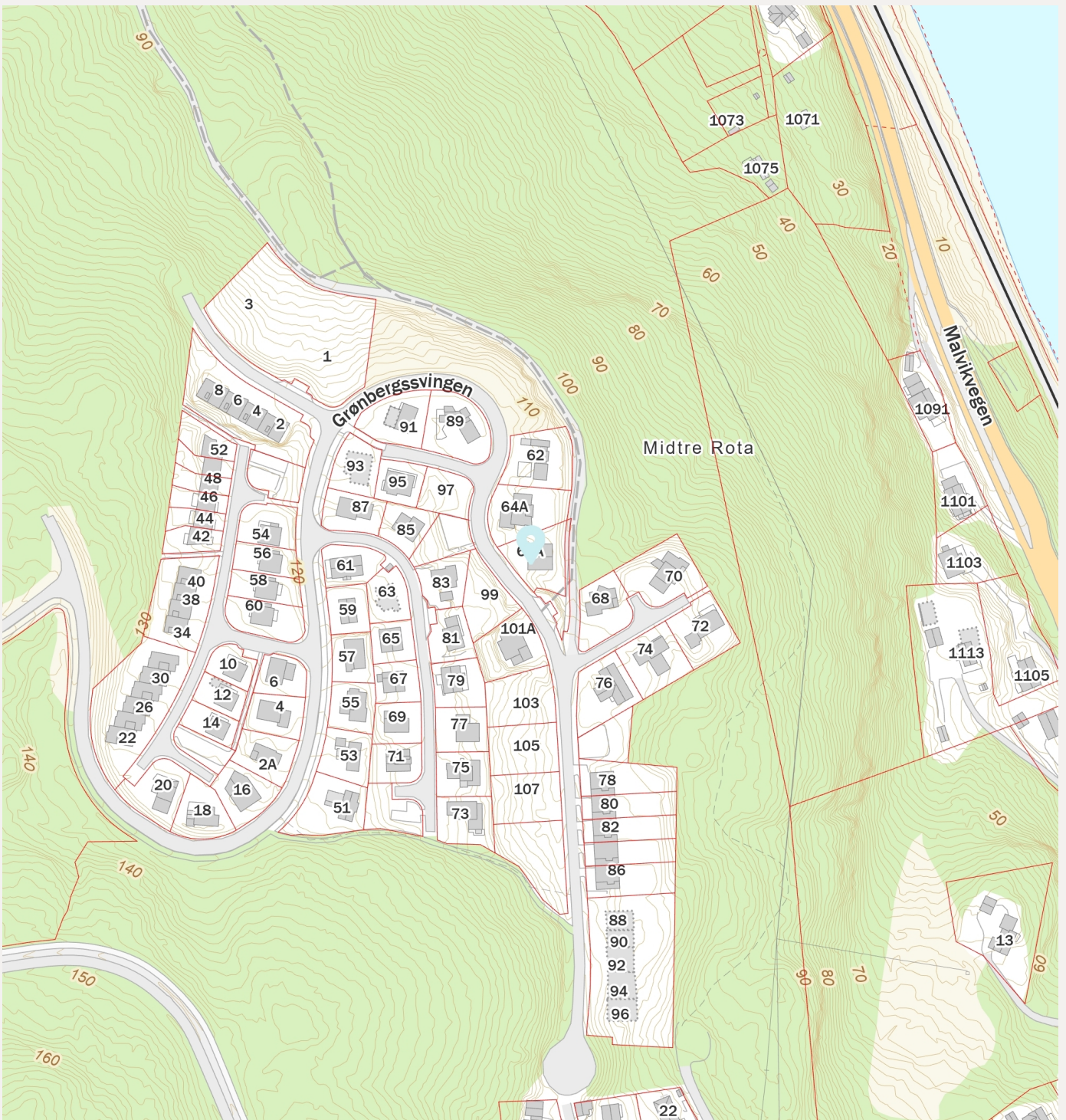
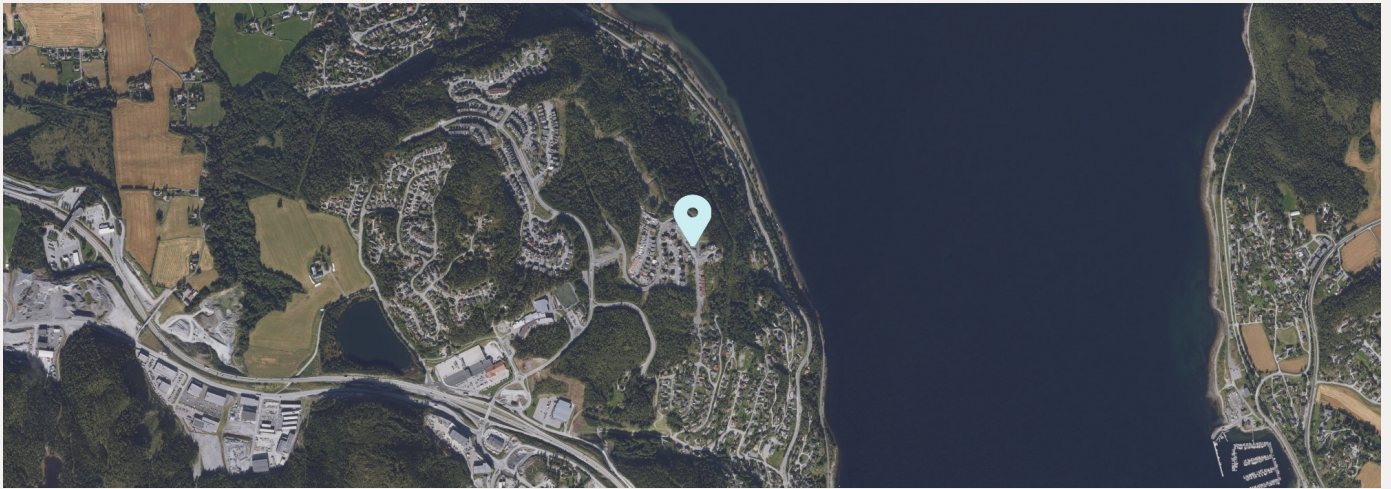
Sveberg barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 🚶 0.9 km
Vidhaugen barnehage (1-5 år) 94 barn	24 min 🚶 1.7 km
Korntrøberget barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 🚶 3.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Sveberg Post i butikk, PostNord	19 min 🚶 1.5 km
Coop Extra Hommelvik Post i butikk	4 min 🚶 2.5 km

Sport

🏃 Sveberg skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	12 min 🚶 1 km
🏃 Ballbinge Vidhaugen Ballspill	18 min 🚶 1.4 km
🏃 Push Treningssenter Sveberg	19 min 🚶
🏃 Lillesand Treningstudio	4 min 🚶



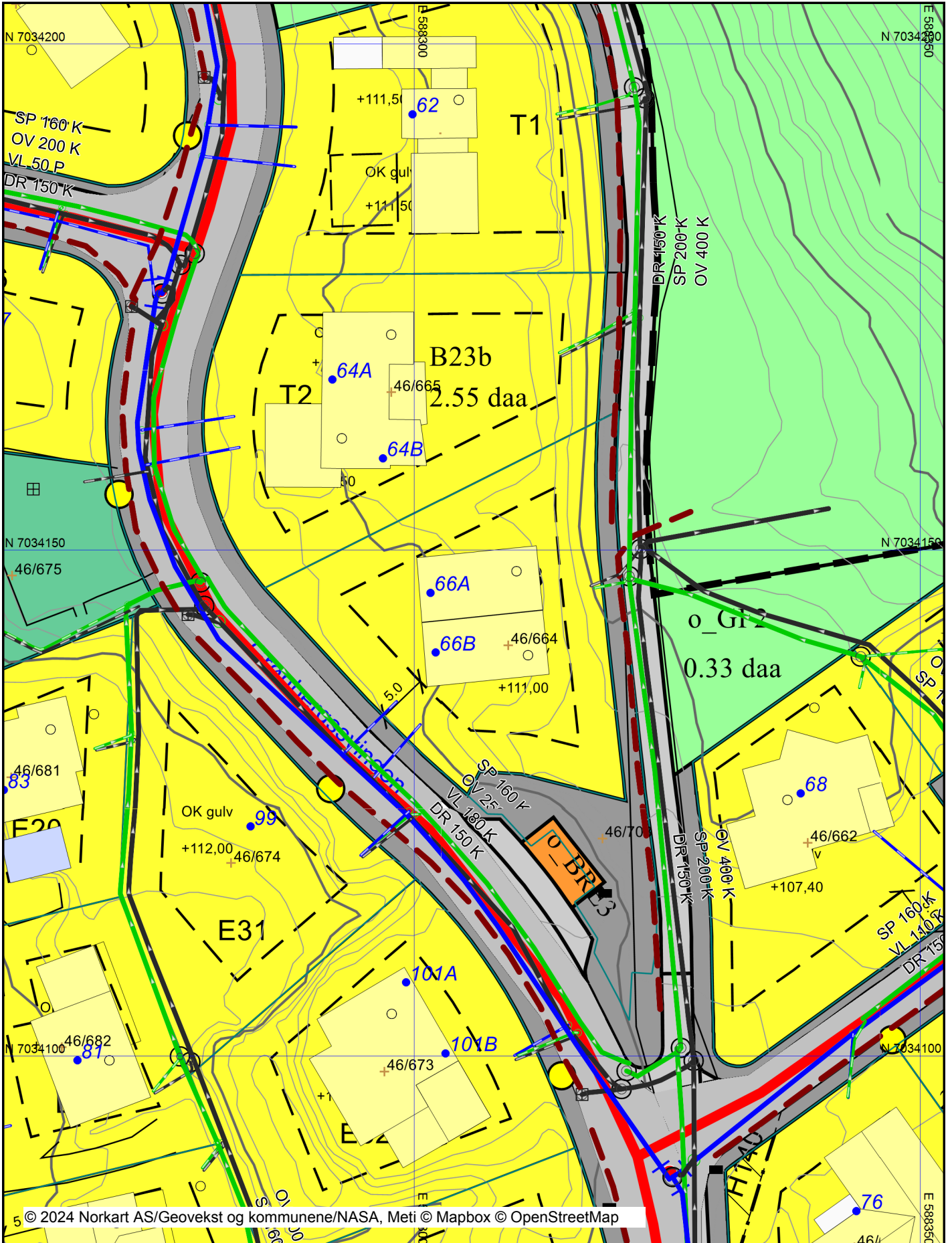


46/664

Dato: 19.06.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N

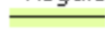


© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap


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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985


 Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan PBL 2008

 Sikringsonegrense

 Boligbebyggelse


 Energianlegg

 Renovasjonsanlegg

 Lekeplass

 Veg

 Kjøreveg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Parkeringsplasser med bestemmelser

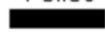
 Friområde


 Faresone - Flomfare

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

 Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Faresonegrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål


Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift kotehøyde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Vegkategori

 Kommunal veg

SITUASJONSKART D2

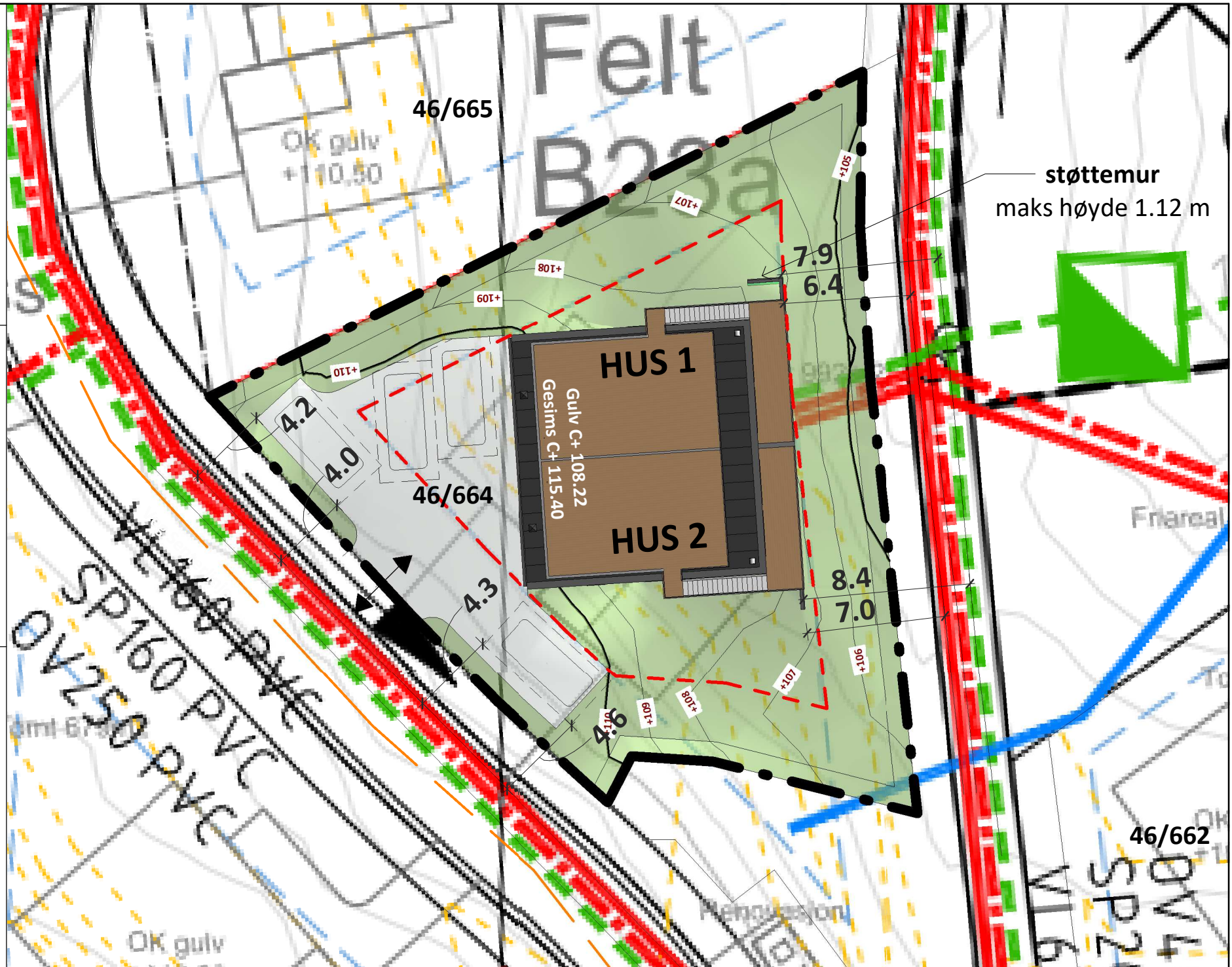
Tomt G.nr: 46 B.nr: 664
Adresse: Grønbergssvingen 66,
Malvik

H.j.haver:

Dato: 2022 03 01

Målestokk: 1 : 250

MALVIK KOMMUNE



SITUASJONSKART D3

Tomt G.nr: 46 B.nr: 664

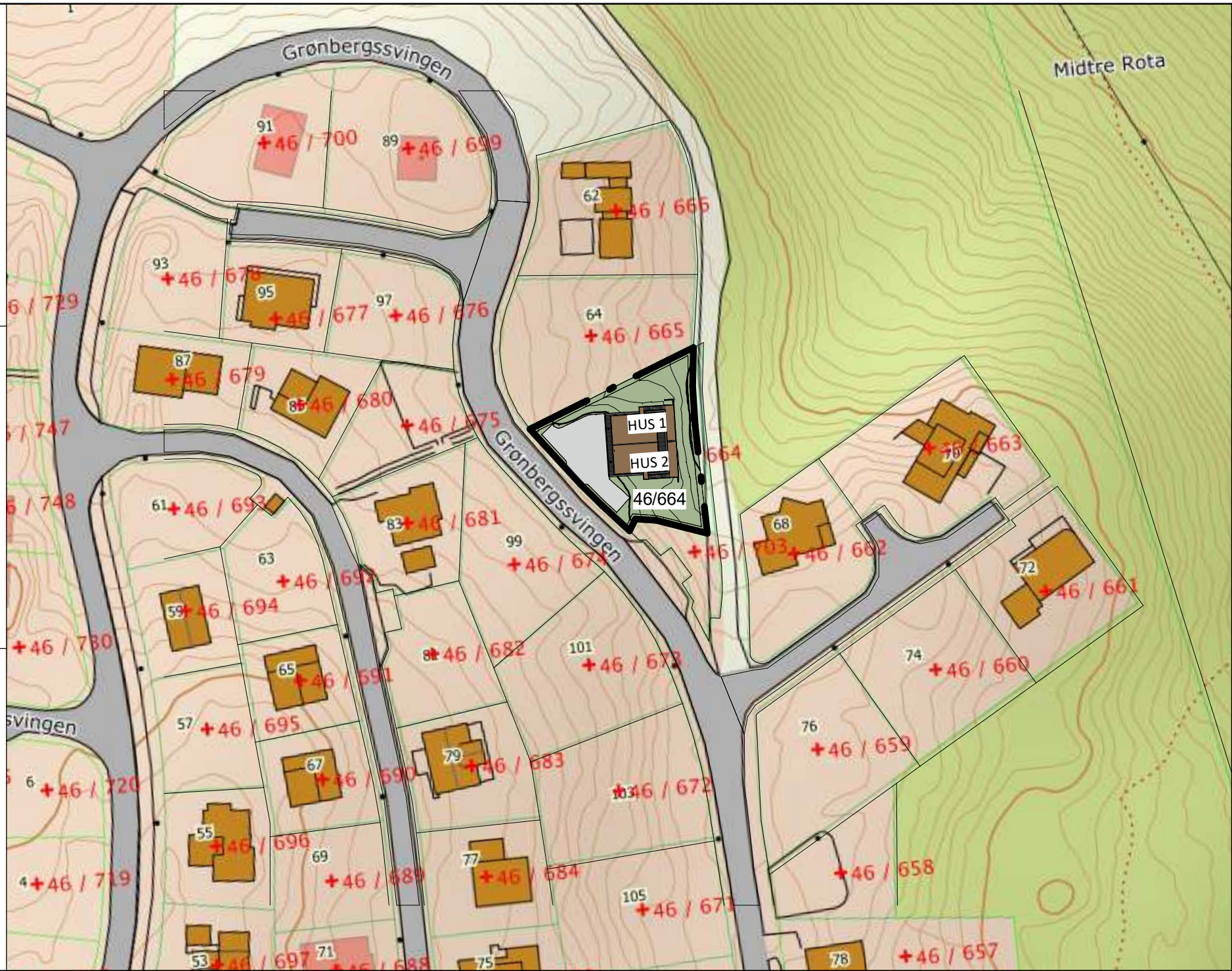
Adresse: Grønbergssvingen 66, Malvik

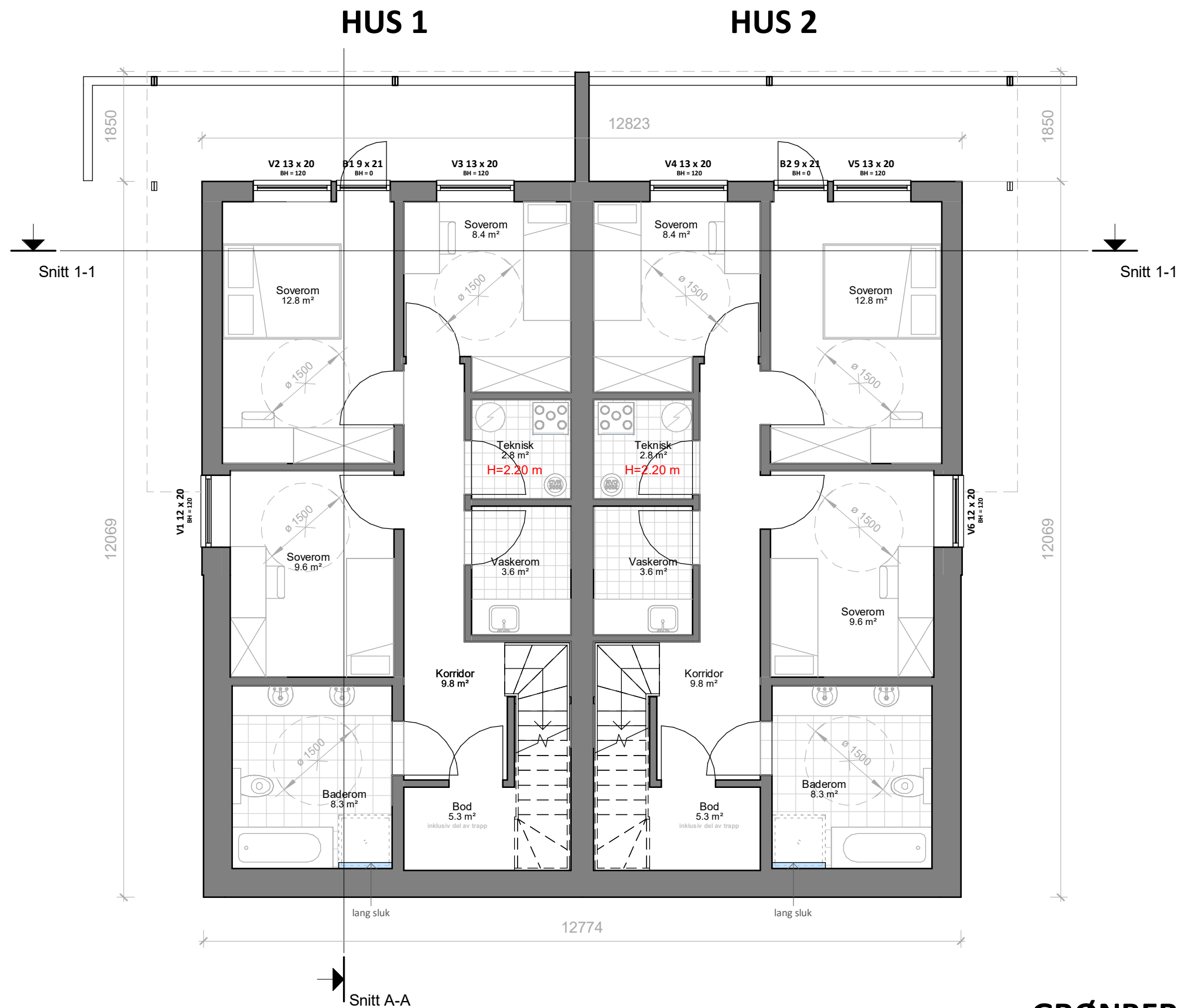
H.j.haver:

Dato: 2022.03.01

MALVIK KOMMUNE

Målestokk: 1 : 1000





BYA (Tomt areal 762,4m ²)		
BYA Hus	191.7 m ²	25.1%
BYA Parkering	72.0 m ²	9.4%
Samlet	263.7 m ²	34.6%

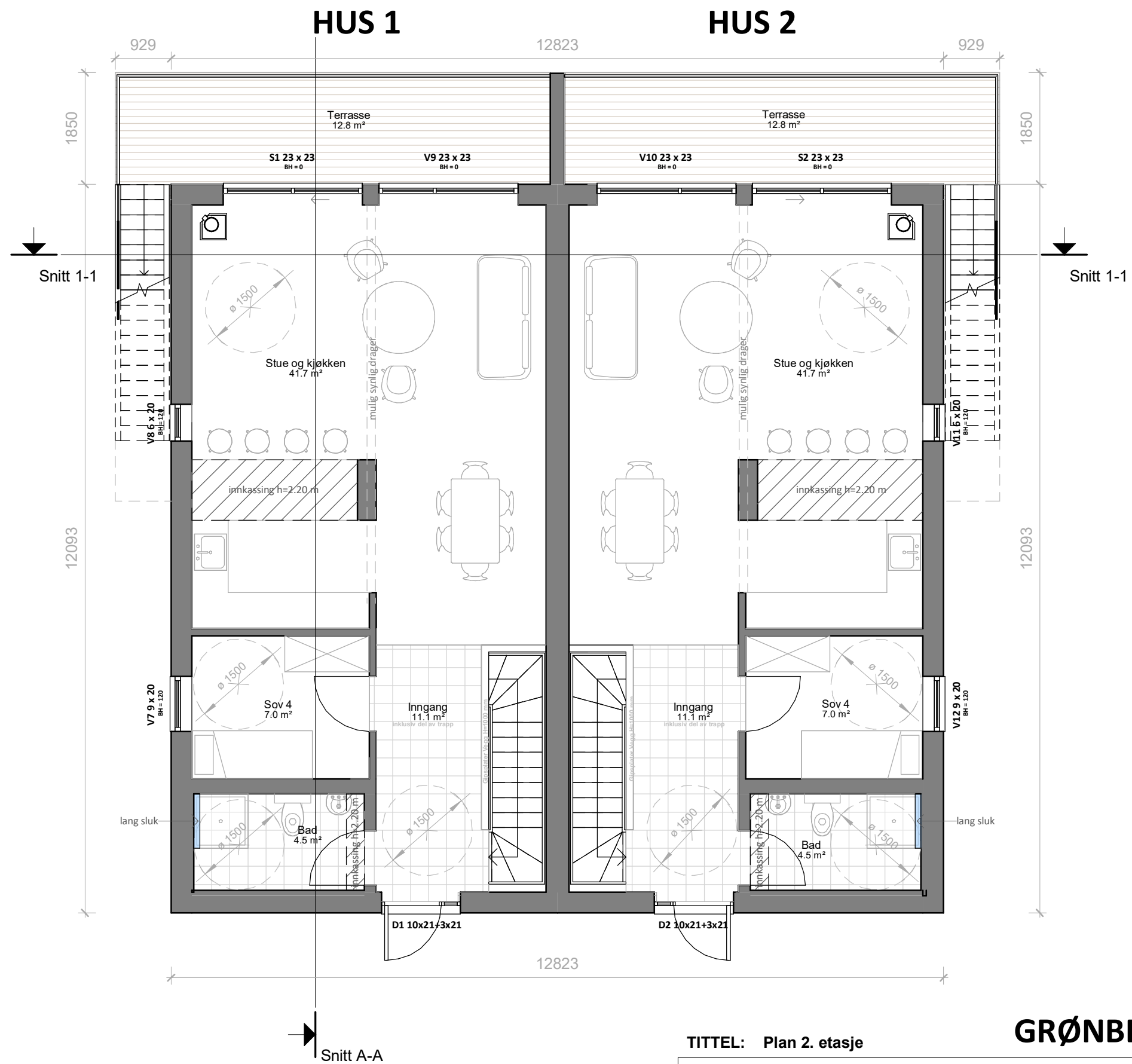
BRA	
HUS 1 BRA - 1. Etg.	65.4 m ²
HUS 1 BRA - 2. Etg.	66.9 m ²
HUS 1 BRA - Under terrasse	10.3 m ²
HUS 1 Parkering	36.0 m ²
HUS 2 BRA - 1. Etg.	65.4 m ²
HUS 2 BRA - 2. Etg.	66.9 m ²
HUS 2 BRA - Under terrasse	10.3 m ²
HUS 2 Parkering	36.0 m ²
BRA Samlet	357.2 m ²

P-ROM	
HUS 1 P-ROM 1. Etg.	55.5 m ²
HUS 1 P-ROM 2. Etg.	66.9 m ²
HUS 2 P-ROM 1. Etg.	55.5 m ²
HUS 2 P-ROM 2. Etg.	66.9 m ²
P-ROM Samlet	244.9 m ²

TITTEL: Plan 1. etasje

GRØNBERGSSVINGEN 66 E1

TILTAKSHAVER: Nikolai Wanderås	Dato: 2022 03 01
BYGGEPLASS: Grønbergssvingen 66, Malvik	Mål: 1 : 75
HENVISNINGER: Byggemeldingstegninger	Tegner: IV
OPPDRAG:	Sak.nr: 10374
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO HUS AS P: Langelandsvegen 35, C/O: Amfi MOA – Nybygget, 6010 Ålesund	Prosjekt: GRØNBERGSSVINGEN 66
G.nr: 46	B.nr: 664



BYA (Tomt areal 762,4m²)

BYA Hus	191.7 m ²	25.1%
BYA Parkering	72.0 m ²	9.4%
Samlet	263.7 m ²	34.6%

BRA

HUS 1 BRA - 1. Etg.	65.4 m ²
HUS 1 BRA - 2. Etg.	66.9 m ²
HUS 1 BRA - Under terrasse	10.3 m ²
HUS 1 Parkering	36.0 m ²
HUS 2 BRA - 1. Etg.	65.4 m ²
HUS 2 BRA - 2. Etg.	66.9 m ²
HUS 2 BRA - Under terrasse	10.3 m ²
HUS 2 Parkering	36.0 m ²
BRA Samlet	357.2 m ²

P-ROM

HUS 1 P-ROM 1. Etg.	55.5 m ²
HUS 1 P-ROM 2. Etg.	66.9 m ²
HUS 2 P-ROM 1. Etg.	55.5 m ²
HUS 2 P-ROM 2. Etg.	66.9 m ²
P-ROM Samlet	244.9 m ²

TITTEL: Plan 2. etasje

TILTAKSHAVER: Nikolai Wanderås
 BYGGEPLASS: Grønbergssvingen 66, Malvik
 HENVISNINGER: Byggemeldingstegninger
 OPPDRAG:
 REVIDERING:

INNO HUS AS
 P: Langelandsvegen 35,
 C/O: Amfi MOA – Nybygget, 6010 Ålesund

Dato: 2022 03 01

Mål: 1 : 75

Tegner: IV

Sak.nr: 10374

Tegn.nr:

Prosjekt: GRØNBERGSSVINGEN 66

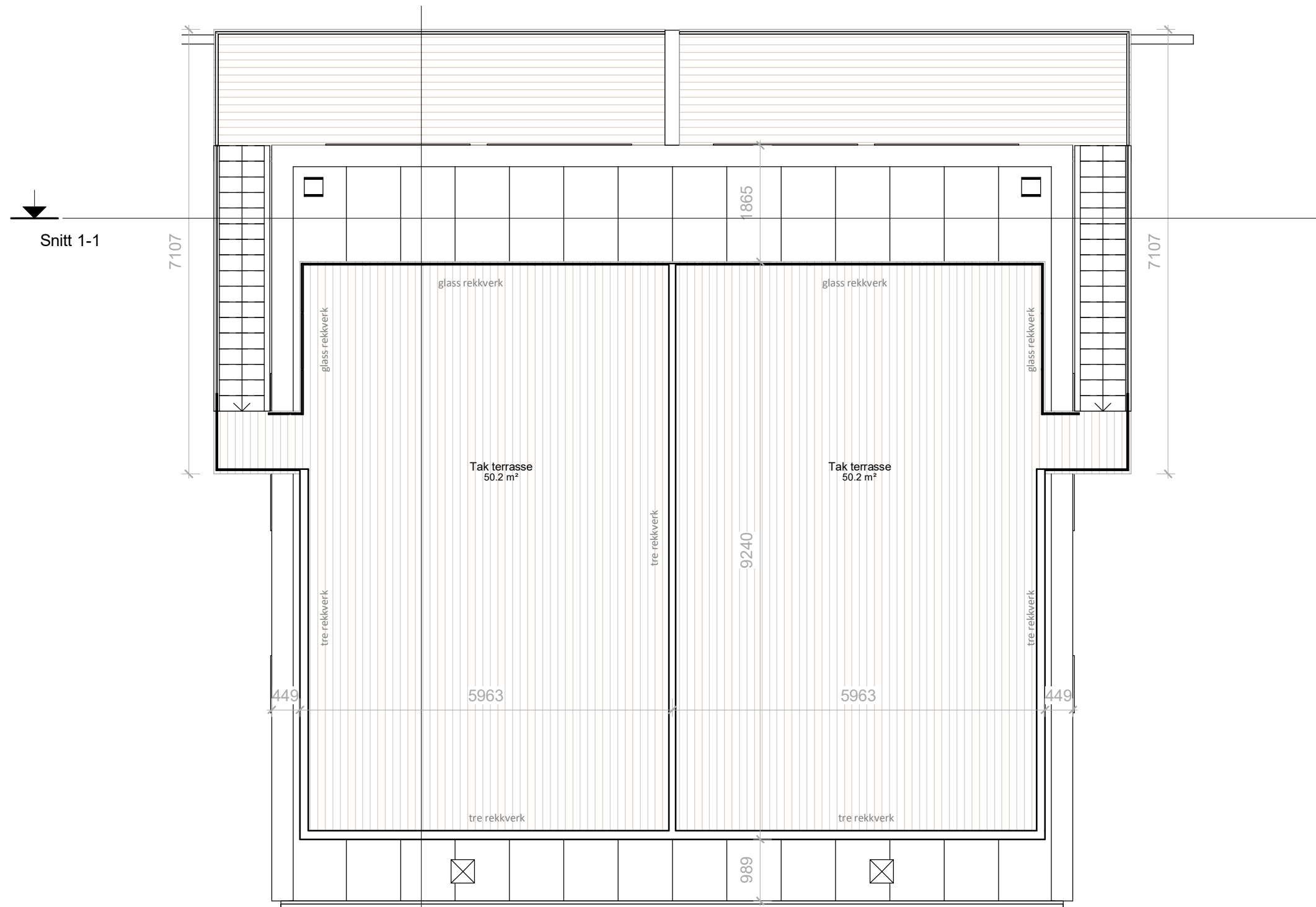
G.nr: 46

B.nr: 664

GRØNBERGSSVINGEN 66 E2

HUS 1

HUS 2



BYA (Tomt areal 762,4m²)

BYA Hus	191.7 m²	25.1%
BYA Parkering	72.0 m²	9.4%
Samlet	263.7 m²	34.6%

BRA

HUS 1 BRA - 1. Etg.	65.4 m²
HUS 1 BRA - 2. Etg.	66.9 m²
HUS 1 BRA - Under terrasse	10.3 m²
HUS 1 Parkering	36.0 m²
HUS 2 BRA - 1. Etg.	65.4 m²
HUS 2 BRA - 2. Etg.	66.9 m²
HUS 2 BRA - Under terrasse	10.3 m²
HUS 2 Parkering	36.0 m²
BRA Samlet	357.2 m²

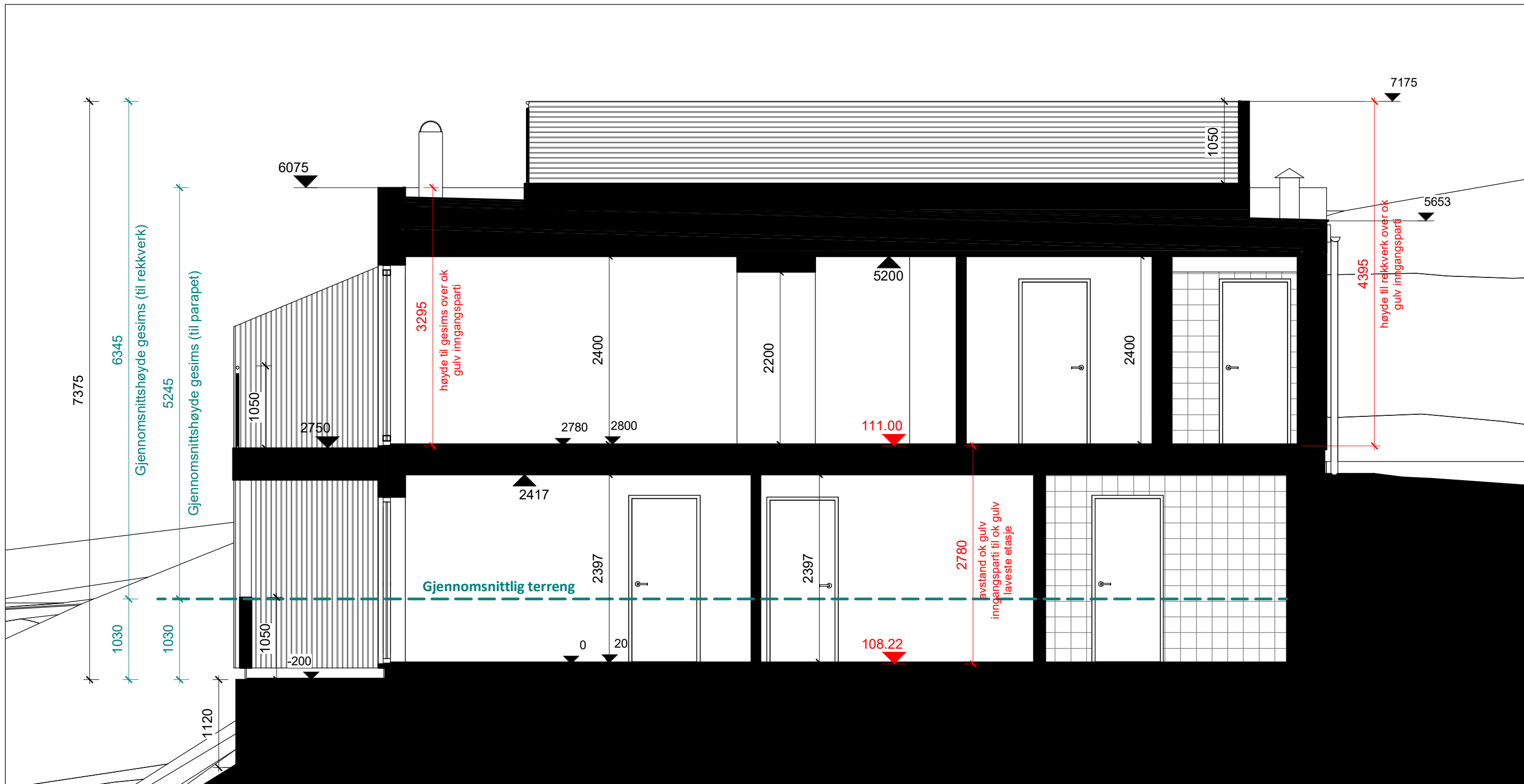
P-ROM

HUS 1 P-ROM 1. Etg.	55.5 m²
HUS 1 P-ROM 2. Etg.	66.9 m²
HUS 2 P-ROM 1. Etg.	55.5 m²
HUS 2 P-ROM 2. Etg.	66.9 m²
P-ROM Samlet	244.9 m²

TITTEL: Plan tak terrasse

GRØNBERGSSVINGEN 66 E3

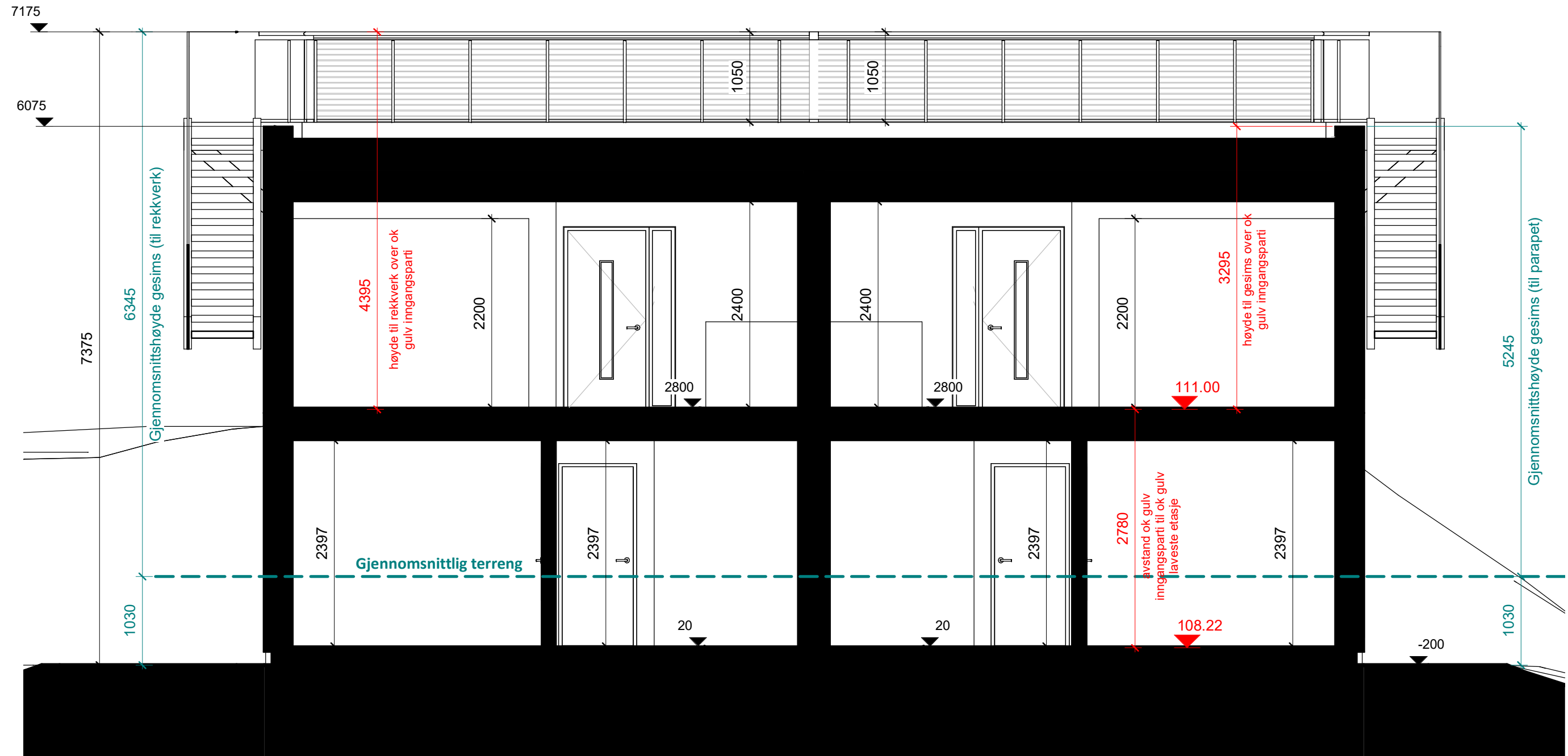
TILTAKSHAVER: Nikolai Wanderås	Dato: 2022 03 01
BYGGEPLASS: Grønbergssvingen 66, Malvik	Mål: 1 : 75
HENVISNINGER: Byggemeldingstegninger	Tegner: IV
OPPDRAG:	Sak.nr: 10374
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO HUS AS P: Langelandsvegen 35, C/O: Amfi MOA – Nybygget, 6010 Ålesund	Prosjekt: GRØNBERGSSVINGEN 66
G.nr: 46	B.nr: 664



TITTEL: Snitt A-A

GRØNBERGSSVINGEN 66 E4

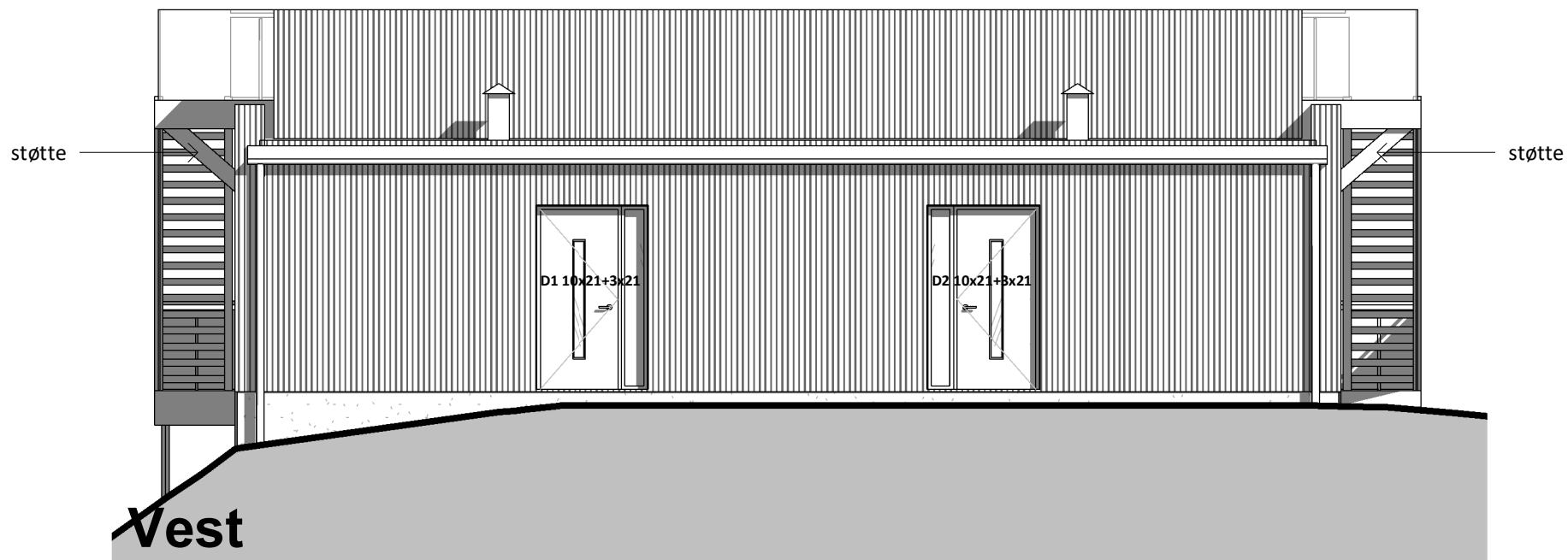
TILTAKSHAVER: Nikolai Wanderås	Dato: 2022 03 01
BYGGEPLASS: Grønbergssvingen 66, Malvik	Mål: 1 : 50
HENVISNINGER: Byggemeldingstegninger	Tegner: IV
OPPDRAG:	Sak.nr: 10374
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO HUS AS P: Langelandsvegen 35, C/O: Amfi MOA – Nybygget, 6010 Ålesund	Prosjekt: GRØNBERGSSVINGEN 66
	G.nr: 46 B.nr: 664



TITTEL: Snitt 1-1

GRØNBERGSSVINGEN 66 E5

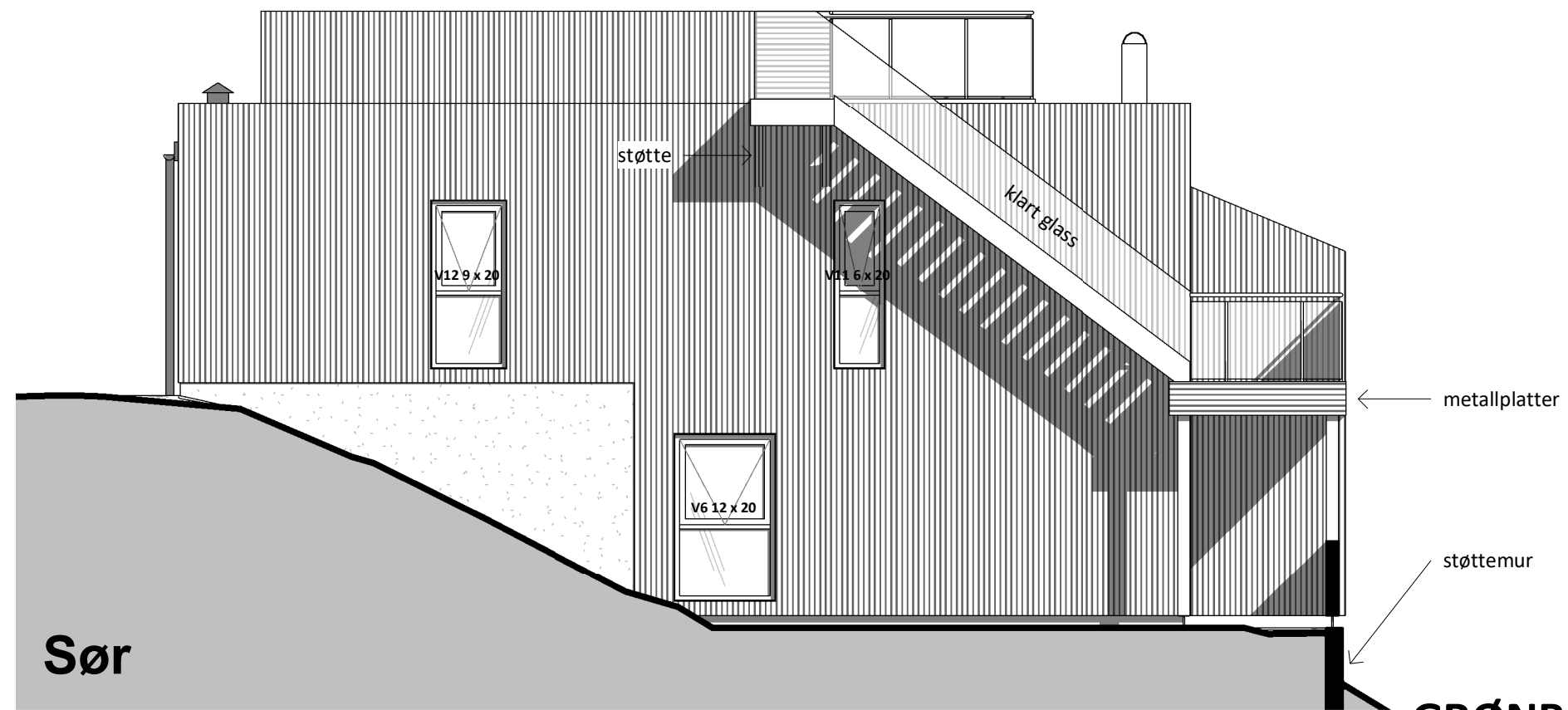
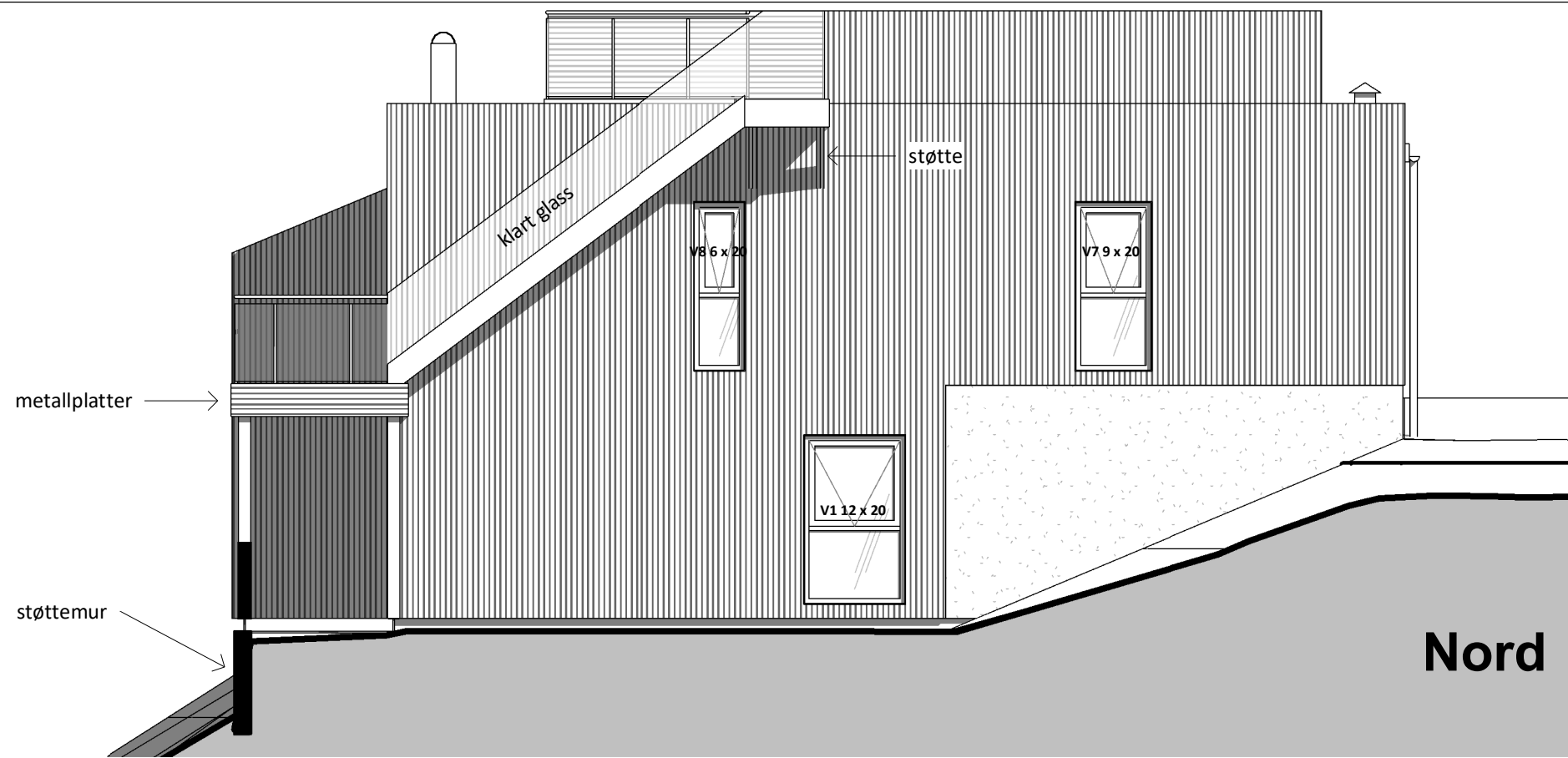
TILTAKSHAVER: Nikolai Wanderås	Dato: 2022 03 01
BYGGEPLASS: Grønbergssvingen 66, Malvik	Mål: 1 : 50
HENVISNINGER: Byggemeldingstegninger	Tegner: IV
OPPDRAG:	Sak.nr: 10374
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO HUS AS P: Langelandsvegen 35, C/O: Amfi MOA – Nybygget, 6010 Ålesund	Prosjekt: GRØNBERGSSVINGEN 66
	G.nr: 46 B.nr: 664



TITTEL: Fasader

GRØNBERGSSVINGEN 66 E6

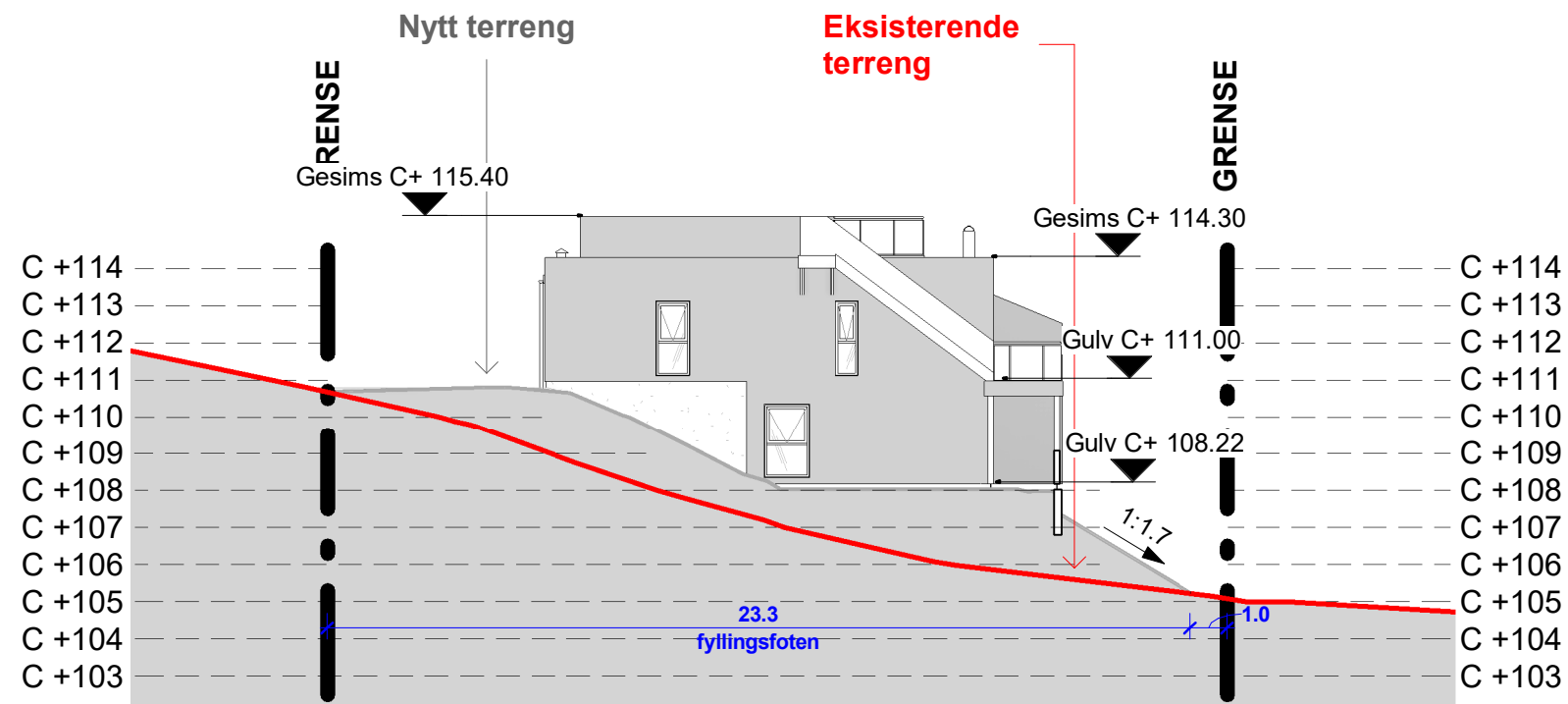
TILTAKSHAVER: Nikolai Wanderås	Dato: 2022 03 01
BYGGEPLASS: Grønbergssvingen 66, Malvik	Mål: 1 : 75
HENVISNINGER: Byggemeldingstegninger	Tegner: IV
OPPDRAG:	Sak.nr: 10374
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO HUS AS P: Langelandsvegen 35, C/O: Amfi MOA – Nybygget, 6010 Ålesund	Prosjekt: GRØNBERGSSVINGEN 66
	G.nr: 46
	B.nr: 664



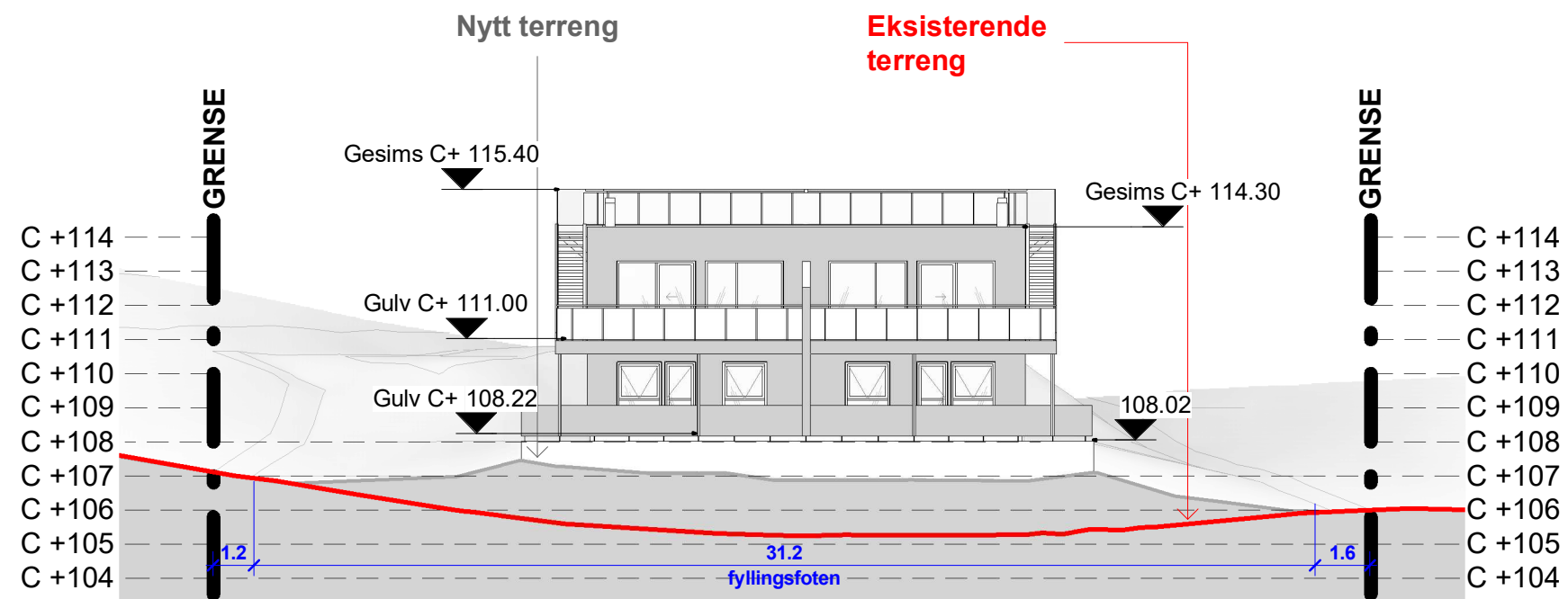
TITTEL: Fasader

GRØNBERGSSVINGEN 66 E7

TILTAKSHAVER: Nikolai Wanderås	Dato: 2022 03 01
BYGGEPLASS: Grønbergssvingen 66, Malvik	Mål: 1 : 75
HENVISNINGER: Byggemeldingstegninger	Tegner: IV
OPPDRAK:	Sak.nr: 10374
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO HUS AS P: Langelandsvegen 35, C/O: Amfi MOA – Nybygget, 6010 Ålesund	Prosjekt: GRØNBERGSSVINGEN 66
	G.nr: 46
	B.nr: 664



Profil 1-1

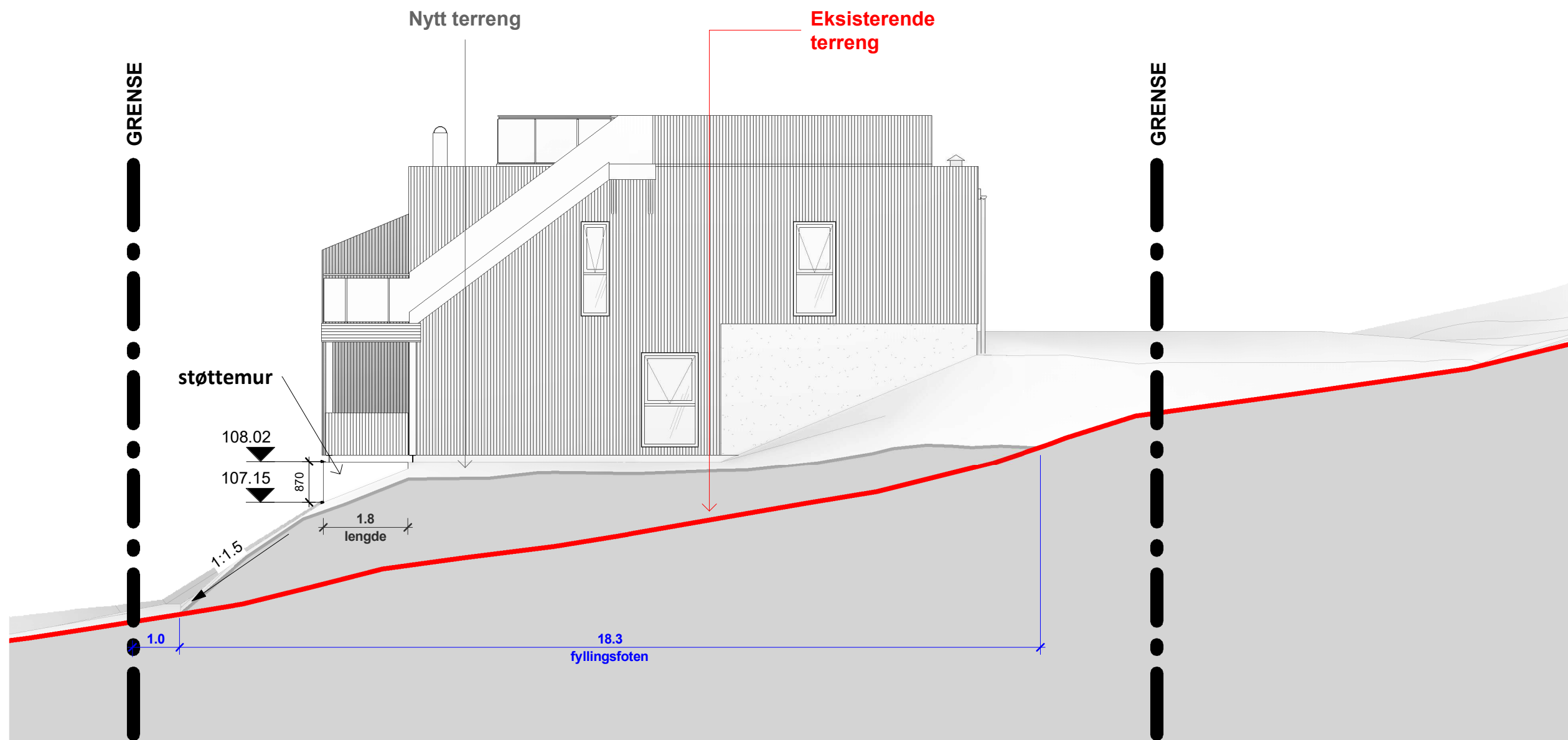


Profil 2-2

GRØNBERGSSVINGEN 66 E8

TITTEL: Terrengprofiler

TILTAKSHAVER: Nikolai Wanderås	Dato: 2022 03 01
BYGGEPLASS: Grønbergssvingen 66, Malvik	Mål: 1 : 200
HENVISNINGER: Byggemeldingstegninger	Tegner: IV
OPPDRAG:	Sak.nr: 10374
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO HUS AS P: Langelandsvegen 35, C/O: Amfi MOA - Nybygget, 6010 Ålesund	Prosjekt: GRØNBERGSSVINGEN 66
	G.nr: 46 B.nr: 664

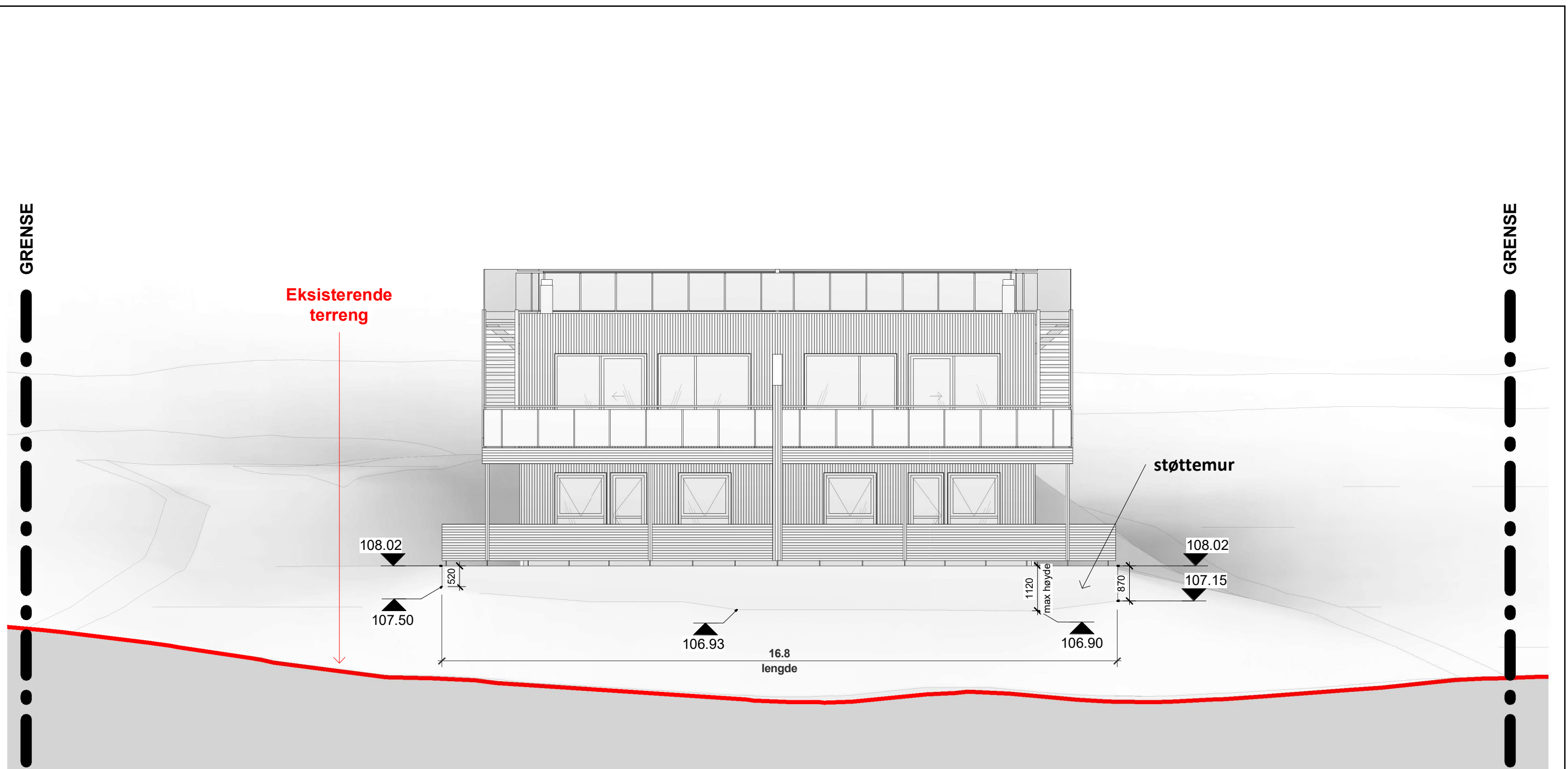


Støttemurer snitt 1-1

TITTEL: Støttemurer snitt 1-1

GRØNBERGSSVINGEN 66 E9

TILTAKSHAVER: Nikolai Wanderås	Dato: 2022 03 01
BYGGEPLASS: Grønbergssvingen 66, Malvik	Mål: 1 : 100
HENVISNINGER: Byggemeldingstegninger	Tegner: IV
OPPDRAG:	Sak.nr: 10374
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO HUS AS P: Langelandsvegen 35, C/O: Amfi MOA – Nybygget, 6010 Ålesund	Prosjekt: GRØNBERGSSVINGEN 66
	G.nr: 46 B.nr: 664

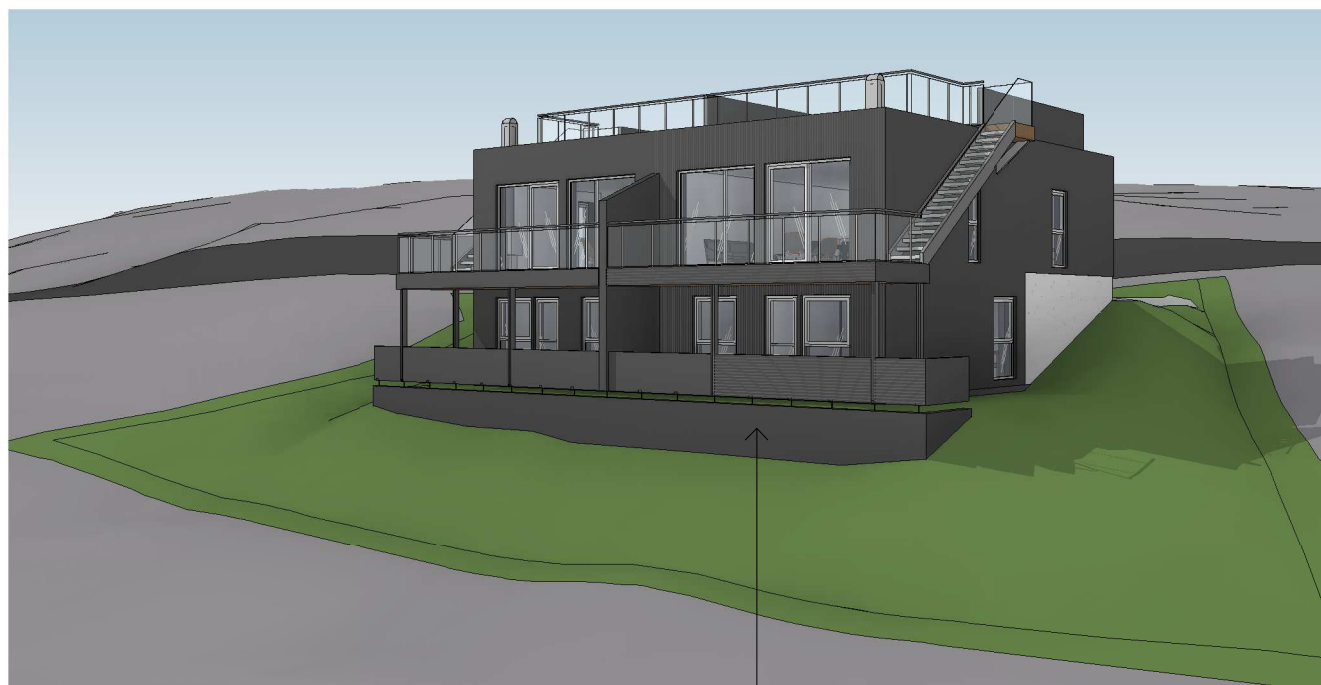


Støttemurer snitt 2-2

TITTEL: Støttemurer snitt 2-2

GRØNBERGSSVINGEN 66 E10

TILTAKSHAVER: Nikolai Wanderås	Dato: 2022 03 01
BYGGEPLASS: Grønbergssvingen 66, Malvik	Mål: 1 : 100
HENVISNINGER: Byggemeldingstegninger	Tegner: IV
OPPDRAG:	Sak.nr: 10374
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO HUS AS P: Langelandsvegen 35, C/O: Amfi MOA – Nybygget, 6010 Ålesund	Prosjekt: GRØNBERGSSVINGEN 66
	G.nr: 46 B.nr: 664



Støttemur

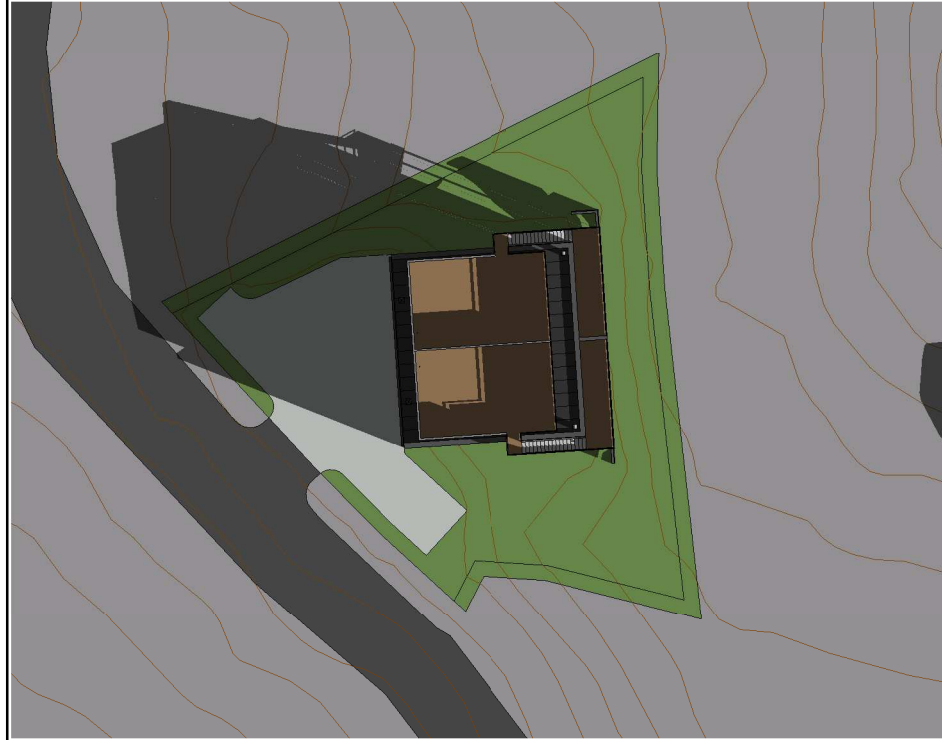


Støttemur

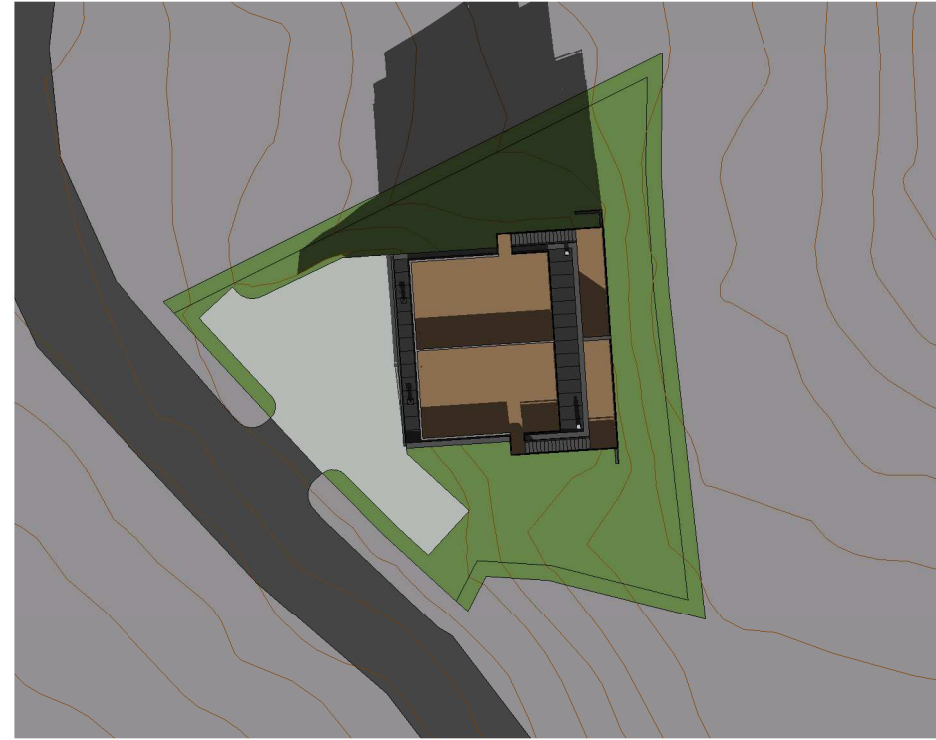
GRØNBERGSSVINGEN 66 E11

TITTEL: Støttemurer 3D

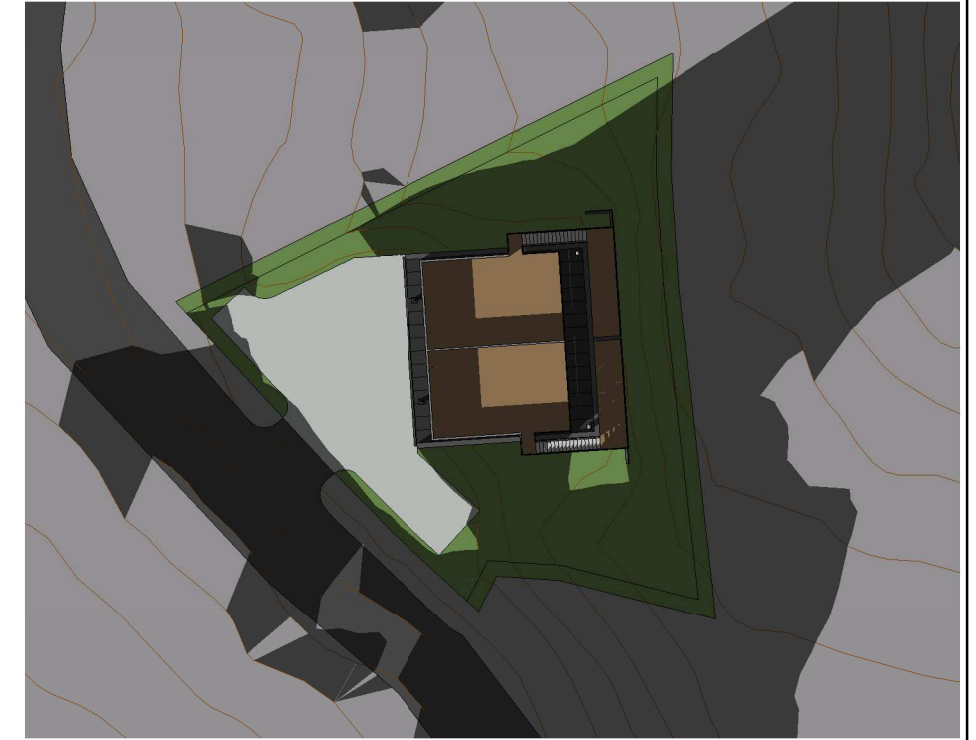
TILTAKSHAVER: Nikolai Wanderås	Dato: 2022 03 01
BYGGEPLASS: Grønbergssvingen 66, Malvik	Mål:
HENVISNINGER: Byggemeldingstegninger	Tegner: IV
OPPDRAG:	Sak.nr: 10374
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO HUS AS P: Langelandsvegen 35, C/O: Amfi MOA – Nybygget, 6010 Ålesund	Prosjekt: GRØNBERGSSVINGEN 66
	G.nr: 46 B.nr: 664



20. Mars 8_00



20. Mars 12_00

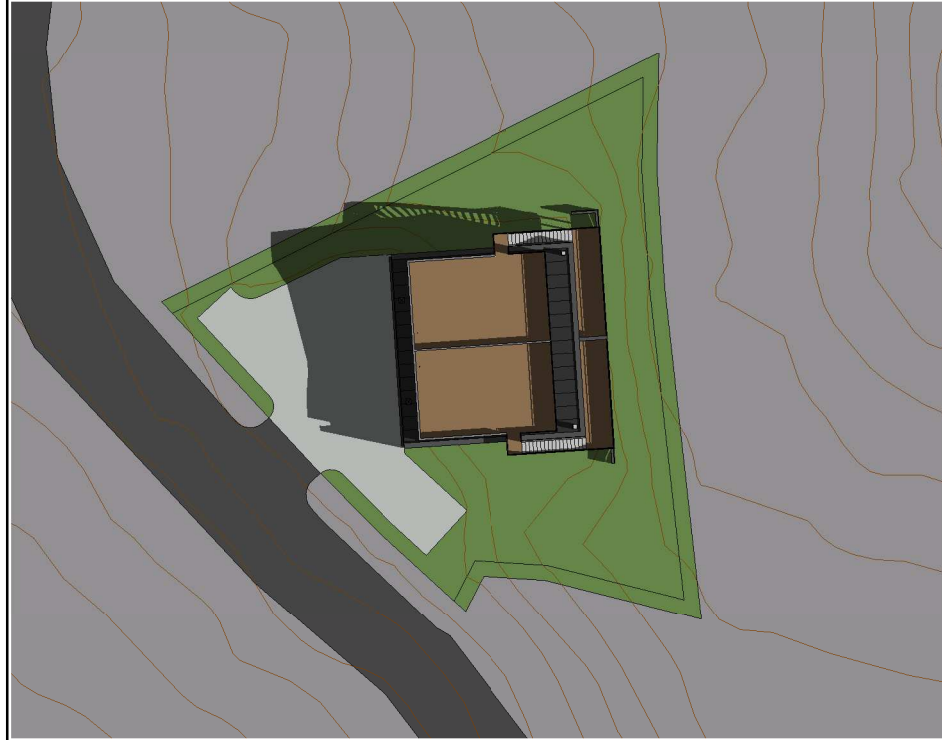


20. Mars 16_00

TITTEL: Sol og skyggediagram

GRØNBERGSSVINGEN 66 E12

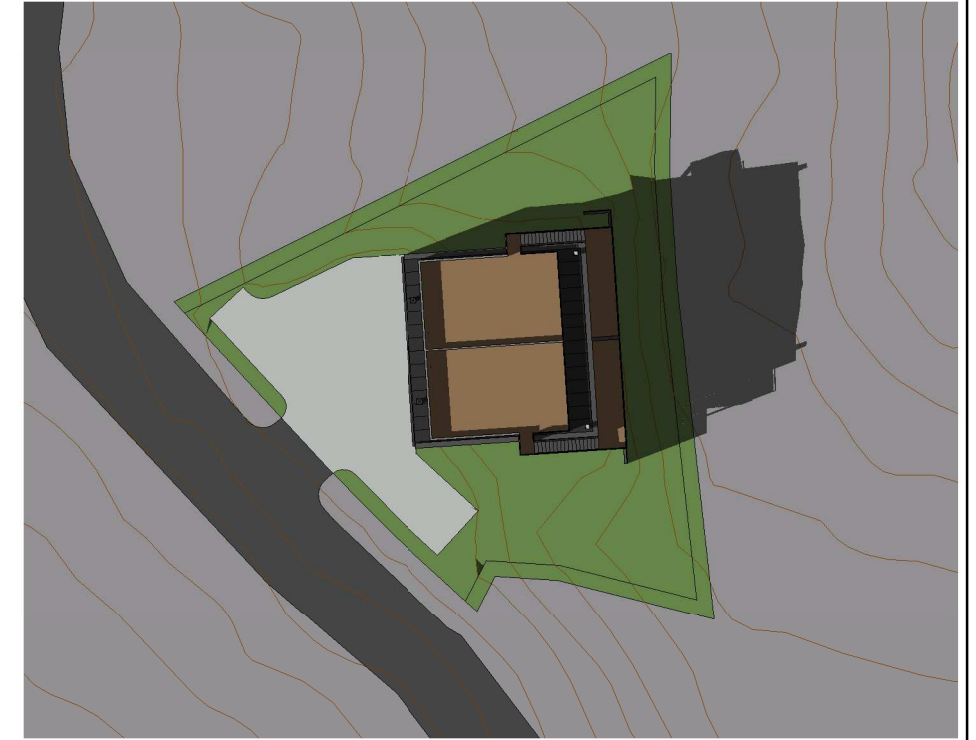
TILTAKSHAVER: Nikolai Wanderås	Dato: 2022 03 01
BYGGEPLASS: Grønbergssvingen 66, Malvik	Mål: 1 : 500
HENVISNINGER: Byggemeldingstegninger	Tegner: IV
OPPDRAG:	Sak.nr: 10374
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO HUS AS P: Langelandsvegen 35, C/O: Amfi MOA – Nybygget, 6010 Ålesund	Prosjekt: GRØNBERGSSVINGEN 66
	G.nr: 46 B.nr: 664



21. Juni 8_00



21. Juni 12_00



21. Juni 16_00

TITTEL: Sol og skyggediagram

GRØNBERGSSVINGEN 66 E13

TILTAKSHAVER: Nikolai Wanderås	Dato: 2022 03 01
BYGGEPLASS: Grønbergssvingen 66, Malvik	Mål: 1 : 500
HENVISNINGER: Byggemeldingstegninger	Tegner: IV
OPPDRAG:	Sak.nr: 10374
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO HUS AS P: Langelandsvegen 35, C/O: Amfi MOA – Nybygget, 6010 Ålesund	Prosjekt: GRØNBERGSSVINGEN 66
	G.nr: 46 B.nr: 664

VEDTEKTER FOR SAMEIET GRØNBERGSSVINGEN 66

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er GRØNBERGSSVINGEN 66 og har gårdsnummer 46 og bruksnummer 664 i Malvik kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato _____].

Sameiet består av to boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Den andre seksjonseieren skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at den andre seksjonen hindres i å bruke dem. Sameiet kan fastsette særskilte regler om bruken av fellesarealene, samt ordensregler. Seksjonene plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom begge seksjonseierne sier seg uttrykkelig enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

Den andre seksjonseieren har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

En av seksjonseierne kan kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En av seksjonseierne kan kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et vedtak på årsmøtet kan ikke være egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på den andre seksjonseierens bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styreleder.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til begge seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis begge seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Begge seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Dersom stemmene står likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves enighet blant de to seksjonseierne for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det enighet på årsmøtet.

Begge seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
- e) endring av utgiftsfordelingen
- f) innskrenkninger i seksjonseierens råderett

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Begge seksjonseierne skal underskrive protokollen. Kopi av protokollen skal straks sendes til begge seksjonseierne. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ [38](#) (pålegg om salg) og [39](#) (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret består av begge seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt på årsmøtet.

8.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen.

Styret er beslutningsdyktig når begge styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Begge styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.

8.4. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styreleder og det andre styremedlemmet, i fellesskap, forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

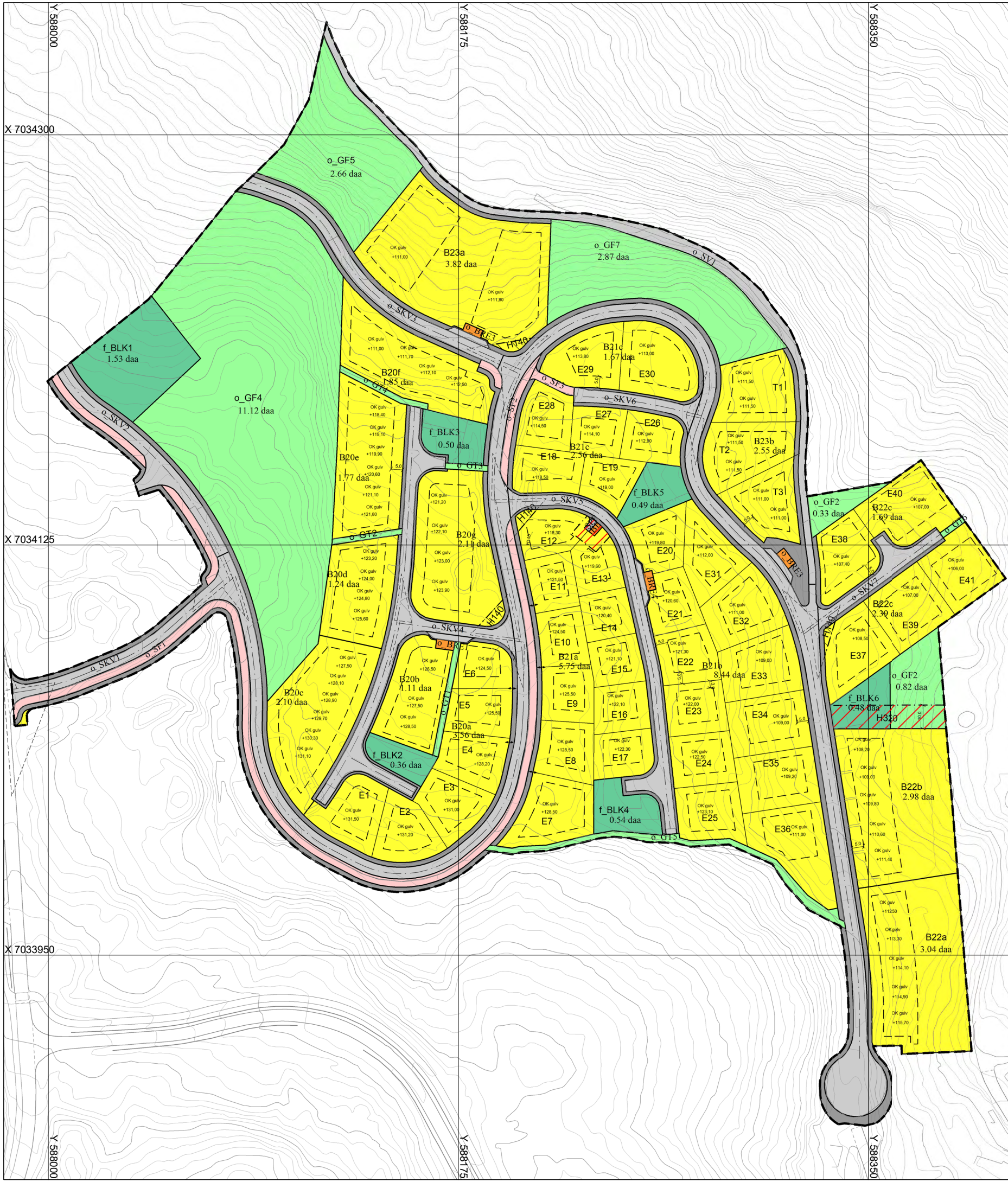
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan bestemme at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

- Turveg
- Friområde

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Frisikt

Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringsonegrense

Felles for PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Avkjørsel
- Påskrift



MALVIK KOMMUNE



Ekvidistans: 1 m
 Arkstørrelse: A3
 Koordinatsystem: UTM sone32 euref
 Dato for basiskartet: 12.01.2023
 Kartmålestokk 1:1750



Detaljregulering for Svebergmarka boligområde felt B20, B21, B22, B23a og B23b

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

		UTVNR.	DATO	SIGN.
Revisjoner:	1	Nytt renovasjonspunkt - o_BRE4	20.02.2017	AMA
	2	Endring av frisiktsoner	31.03.2017	AMA
	3	Flere justeringer iht oppdaterte byggetegninger	06.06.2017	AMA
	4	Endring av turveg o_GT5 og boligtomt E36	12.01.2023	AF
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		UTVNR.	DATO	SIGN.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			06.03.2015	V.W
1. gangs behandling i utvalg for areal og samfunnsplanlegging			20.08.2015	V.W
Offentlig ettersyn fra 26.08.2015 til 09.10.2015				V.W
2. gangs behandling i utvalg for areal og samfunnsplanlegging		49/15	10.12.2015	E.D
Kommunestyrets vedtak		5/16	25.01.2016	E.D
Behandling av mindre endring i utvalg for areal og samfunnsplanlegging		37/17	24.08.2017	AMA
Behandling av mindre endring i utvalg for areal og samfunnsplanlegging			12.01.2023	I.T
FORSLAGSSTILLER: Malvik kommune		PLANID.	SAKSNR.	SAKSBEH.
DATO: 26.06.2015		201503	2015/934	AMA