



aktiv.

Gjerdsgarden 11, 7350 BUVIKA

**Flott enebolig med utleiedel |
Garasje integrert | Store uteplasser
| Kjøkken fra 2019 | Varmepumpe |
Svært barnevennlig**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 270 000,-
Omkostn.: Kr 158 100,-
Total ink omk.: Kr 6 428 100,-
Selger: Åse Karin Fjøreide
Thor Oddmund Kaasbøll

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 211/224 kvm
Tomtstr.: 651 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 149
Gnr. 4, bnr. 160
Oppdragsnr.: 1710250015

Velkommen til Gjerdsgarden 11!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Gjerdsgarden 11.

Dette er en attraktiv og velholdt enebolig. Her bor man i et rolig og svært barnevennlig område, med kort vei til skole, butikker, fritidsaktiviteter og flotte turmuligheter. Varme dager nytes på tre fine terrasser med fint utsyn over nabolaget. Parkeringen er god, enten i garasjen med elbil lader eller på flere tilgjengelige biloppstillingsplasser.

Verdt å merke seg:

- Utleiedel med egen inngang
- Terrasseareal på ca. 80 kvm
- Sosial sone med stue/kjøkken
- Peisovn og varmepumpe
- Kjøkkeninnredning fra 2019
- Alle hvitevarer integrert
- Flislagt bad med gulvvarme
- Gjestetoalett i u. etasjen
- Tre soverom i hoveddelen
- Mye lagring i to sportsboder

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	40
Egenerklæring	43
Plantegninger	49
Tilstandsrapport	51
Energiattest	74
Byggetegninger - Originale og fasadeendring	75
Ferdigattest	87
Ferdigattest - Fasadeendring	89
Situasjonskart	90
Reguleringskart	91
Reguleringsbestemmelser	92
Eiendomskart	98
Matrikkelkart	100
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 211 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 224 m²

TBA: 80 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 125 m² - Gangarealer, entré, 2 soverom, toalett, stue, bad, garasje, 2 boder og sportsbod.

1. etasje:

BRA-i: 86 m² - Stue, kjøkken, gang, bad, 2 soverom.

BRA-e: 13 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

80 m² - Terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

651 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er ideell for familien; i trygge og rolige omgivelser med alle hverdagsfasiliteter lett tilgjengelig. Tomten er på ca. 651 kvm, opparbeidet med gressplen, trær, busker og velstelt hekk. Hagen byr på godt med boltreplass, og her kan man enkelt sette opp en trampoline og spille fotball med venner etter skoletid. På inngangssiden har boligen en gruslagt gårdsplass for parkering.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig, sjønært og barnevennlig boligfelt, ca. 2,5 km fra Buvika i Skaun kommune. Området byr på gode solforhold og bak boligen er det jorder, samt skog. E39 går gjennom Buvika og sørger for enklere adkomst til tettstedet og øvrige

deler av kommunen.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det gangavstand til Buvik barneskole og skolebussordning til Skaun ungdomsskole som ligger på Børsa. Videregående skoler som Skjetlein og Melhus ligger ca. ett kvarters kjøretur unna med bil. Det finnes flere barnehager i nærområdet.

Ved barneskolen ligger Skaunhallen vegg-i-vegg, og i hallen avholdes det ulike arrangementer gjennom året - alt fra dansegalla til ølfestival. For øvrig har Buvik IL tilbud innen ski og fotball. Det er kort vei til fotballbane, kunstgressbane og lekeplass, samt Maxgym treningssenter med åpningstider fra 6-23 alle dager.

Fra boligen er det umiddelbar nærhet til gode tur- og rekreasjonsområder. Buvikmarka og skihytta ligger omtrent 3 km unna. Snaue 1 km fra boligen kan du følge den fine strandpromenaden langs fjorden og det er kort vei til lakseelva Vigda. Nydammen (ca. 2,5 km unna) er et populært badevann, mens Djupsjøen har svært gode fiskeforhold. I tillegg må Øysand Camping nevnes.

Offentlig kommunikasjon

I Buvika finner man Extra og Kiwi, samt frisør, interiørbutikk, bensinstasjon, kafé og restaurant. Det tar rundt 10 minutter å kjøre til Børsa med legekantor og apotek. Skulle du ønske en shoppingtur tar det ca. 15 min til Melhus, 17 min til City Syd på Tiller, 20 min til Amfi på Orkanger og 25 min til Trondheim sentrum.

Kollektivtilbudet i Buvika består av buss og nærmeste holdeplass er Hammerslia, som ligger ca. 290 meter unna. Buss 310 fra Buvikkrysset E39 og buss 410 fra Havenget har hyppige avganger til og fra Trondheim sentrum i rushtiden.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag A v/ Csaba Tørø

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Csaba Tørø opplyser om følgende byggemåte: Enebolig med sokkelleilighet er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det er lagt flis på gulv over eksisterende flis av huseier. Videre er det montert ny baderomsinnredning av huseier.

Arbeid utført av: Øyaas Elektro AS, K. Horghagen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, riss i betong mellom veranda dør i 1 etasje og dør i sokkel ut til garasje. Tettet med egnet fugemasse av huseier.

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

Svar: Ja, riss i betong mellom veranda dør i 1 etasje og dør i sokkel ut til garasje. Tettet med egnet fugemasse av huseier.

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

Svar: Ja, riss i betong mellom veranda dør i 1 etasje og dør i sokkel ut til garasje. Tettet med egnet fugemasse av huseier.

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

Svar: Ja, første boligår (2016) ble det oppdaget mus i etasjeskiller mellom sokkel og hovedetasje. Det ble straks iverksatt tiltak. Det ble avdekket manglende mustetting ved to hjørne kasser, og dette ble utbedret av huseier.

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. Montering av downlights i stue og kjøkken, ekstra stikk i soverom, vaskerom og garasje. Opplegg for TV. Ny kurs til vaskemaskin. Montering av overspenningsvern. Lysarmaturer i garasje. I tillegg er det skiftet armatur og montering av elbil-lader i garasje.

Arbeid utført av: Øyaas Elektro AS

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja, elbil-lader montert i garasje av Øyaas 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)?

Svar: Ja, montering av flis på veranda , montering av kjøkkeninnredning , rekkverk i trapp fra underetasje til hovedetasje utført samt lagt Pergo både i sokkel og hoved leilighet. Ellers vanlig vedlikeholdsarbeid som utbytting av terrassebord, maling etc.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Lagt flis på terrasse over garasje, samt bytting av terrassebord.

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

Svar: Ja, utleiedel i sokkel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja, viser til ferdigattest utstedt 08.11.2006 samt til vår selgers egenerklæring av 04.04.2016.

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

Svar: Ja, nåværende huseier har ikke utført endringer, men det er av tidligere huseier endret inngangsparti.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei.

21 Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja. Hos nåværende huseier er det ikke utført radon måling. Det ble opplyst av forrige eier Lars Inge Grande til å være under tiltaksgrensen jamfør egenerklæring av 04.04.2016. Der opplyses det at siste målte radonverdi var 35 Bq/m³.

21.1 Radonmåling

År: 2016

Verdi: 35 BQ/m³

Innhold

VINDFANG

Inngangen er overbygd, utstyrt med belysning og ringeklokke. Vel inne passer det fint å innrede med knagger og skohyller i et vindfang med flislagt gulv. Vindfanget ligger i tilknytning til en gang med praktisk gjestetoalett, og tilliggende gangen har boligen en bod - perfekt for oppbevaring av yttertøy og diverse utstyr.

STUE

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent og innbydende allrom, med klart avdelte soner og godt gjennomlys via store vinduer på begge sider av rommet. Det er direkte utgang til en flislagt terrasse over garasjen, med belysning og et areal på ca. 30 kvm. Uterommet glir sømløst over i en markterrasse på baksiden av huset. Markterrassen måler ca. 37 kvm, og har en stor sportsbod for praktisk lagring ute.

Dagslyset i stuen suppleres ypperlig av downlights rundt hele himlingen, og et lyst 1-stavs laminatgulv kombineres med flater malt i lys beige og sjarmerende tapet på veggene. Rommet er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spisebord utenfor kjøkkenet. Med både peisovn og varmpumpe får man det lunt og godt i stuen, og ildstedet er plassert slik at stemningen nytes fra både sofakroken og spiseplassen.

KJØKKEN

Kjøkkenet er tidløst og funksjonelt, med innredning fra 2019 i klassisk design. Innredningen har vitrineskap, sorte, profilerte fronter og benkeplate av heltre eik med nedfelt oppvaskkum. Som samlingspunkt og ekstra arbeidsplass er det etablert en smart barløsning mot stuen, perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens middagen tilberedes.

For et luftigere uttrykk er flere overskap droppet til fordel for åpne flater og hyller, men det er likevel godt med både skap- og benkeplass på kjøkkenet. Over benken er det belysning, og over kokesonen har kjøkkenet en stilren ventilator i sort utførelse. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

BAD/WC/VASKEROM

Hoveddelen har et delikat bad i første etasje og et ekstra wc-rom i underetasjen. Badet er innredet med vegg- og gulvfliser i ulike gråtoner. Toalett og varmekabler er montert, og badet har et dusjhjørne med regnfallsdusj, mosaikkfliser og innfellbare glassdører. Den øvrige innredningen består av dobbel servant med skuffer, et matchende høyskap og et stort speilskap med integrert belysning.

Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Utenom toalettet har wc-rommet en enkel servant med speil, og veggene er malt i en trendy jordfarge. Vegg i vegg med wc-rommet finner man en bod med sentralstøvsiger, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder på 200 liter.

SOVEROM OG GARDEROBE

I hoveddelen er det tre soverom, fordelt med to i første etasje og ett i underetasjen. Soverommet nede måler ca. 6,5 kvm, mens rommene oppe er tildelt arealer på henholdsvis ca. 9 og 12 kvm.

På hovedsoverommet står det en stor skyvedørsgarderobe med hvite fronter, og det

andre rommet har utgang til en terrasse på ca. 11 kvm. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes på et loft, i boden ved gangen og i to sportsboder på til sammen ca. 22 kvm.

UTLEIEDEL

I underetasjen har boligen en utleiedel med egen inngang, bestående av entré, bad, stue/kjøkken, bod og soverom. Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, med 1-stavs laminatgulv og vegger malt i lys beige. Store vinduer slipper inn godt med naturlig lys, og kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass.

Innredningen har hvite, profilerte fronter og hvit benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum. Det er opplegg for oppvaskmaskin, og over benken har kjøkkenet ventilator og lysegrå fliser. Badet er innredet med gulvvarme, lyse fliser og opplegg for vaskemaskin.

På badet er det toalett og dusjkabinett, og baderomsinnredningen består av et hvitt servantskap, to veggskap i samme stil og et speil med tilhørende lys. Soverommet måler ca. 11,5 kvm, og to garderobeskap er montert på hver sin side av den avsatte plassen for dobbeltseng.

Standard

TILSTANDSGRADER

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

FORHOLD SOM HAR FÅTT TG2

BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Terrassen var på befaringsdagen snødekt slik at det lot seg ikke å foreta en forsvarlig kontroll. Det ble registrert enkelte skjevheter men ikke av et omfang som vurderes å være av vesentlig bruksmessig betydning.

LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGGING)

Det registreres enkelte fuktmerker i undertak ved pipe og en revne i undertaket i det aktuelle område. Det ble utover dette ikke registrert tegn til svikt.

Anbefalte tiltak: Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig kontroll.

KJØKKEN - SOKKEL

Kjøkkeninnredningen er fra opprinnelig byggeår.

BAD - HOVEDPLAN

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette

avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

Vindu er plassert i våtsone. Dusjdører hindrer at det oppstår fuktbelastning mot vindu.

Det ble ikke registrert tegn til svikt / skade.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det ble ikke registrert tegn til avvik.

Det registreres hulrom under flis i et område under servantskap uten tegn til skade / løse fliser.

Membran / mansjett er tildekket med flislim og lot seg ikke kontrollere. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak: Tidligere festepunkt under servantskap er ikke tettet. Dette er i våtsone slik at det anbefales etablering av en tettefuge.

BAD - UNDERETASJE

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

BOD / TEKNISK ROM

Det ble ikke registrert fuktavvik eller tegn til skade utover normal bruksslitasje.

Anbefalte tiltak: På generelt grunnlag anbefales det jevnlig renhold av sluket for å sikre god avrenning.

FORHOLD SOM HAR FÅTT TG3

- Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Det gjøres oppmerksom på at taklampen over spisebordet og stålskapet i garasjen ikke medfølger handelen.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Branntilsyn utført i oktober 2023.
- Kjøkkeinnredningen er fra 2019.
- Fasadeendring gjennomført i 2014.
- Omgjort carport til garasje i 2014.
- Varmepumpe fra rundt 2011.
- Nyere downlights i stue/kjøkken.
- Nyere kurs til vaskemaskinen.
- Montert elbillader i senere tid.
- Avtrekk-sentral fra etter byggeår.

Parkering

Det er parkering i en integrert garasje med direkte inngang til hoveddelen - her går man tørrskodd inn i all slags vær. Garasjen måler ca. 28 kvm, og i senere år er en lader for elbil installert. På inngangssiden har boligen en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Forsikring

Polisenummer

0453973

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Tidligere boligeier har foretatt radonmåling i 2016 og målinger viste da en verdi på 35 BQ/m³.

Diverse

AREAL

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e)) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor

adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

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

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes med elektrisk gulvvarme på badene, og hovedstuen har en peisovn og en varmepumpe fra rundt 2011. Service ble gjennomført på varmepumpen i 2022.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 270 000

Kommunale avgifter

Kr 35 103

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Vann abonnement bolig: kr 9 238
- Vann variabel del stipulert: kr 6 328
- Kloakk abonnement bolig: kr 10 856
- Kloakk variabel del stipulert: kr 7 944
- Feiing hvert 4. år - inkl. tilsyn hvert 4. år: kr 737
- Eiendomsskatt: kr 11 619

I tillegg betales et årlig gebyr på kr 9 456 til Remidt for renovasjon, fordelt på 4 terminer.

Eiendomsskatt

Kr 11 619

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 1 649 870

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 599 480

Formuesverdi sekundær år

2023

Årlig velavgift

Kr 6 000

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening. Kontingenten er på kr 3000 per halvår. Neste forfall er mars 2025. Det er ingen foreløpige planer om å øke velforeningskontingenten men det kan være aktuelt på sikt dersom lekeplassen i velet skal oppgraderes.

Boligen eier en ideell andel på 1/16 i realsameiet med gnr. 4 bnr. 160.

Megler har ikke fått fremlagt vedtekter for velforeningen. Konferer med megler ved spørsmål.

Tilbud lånefinansiering

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

Sameiet

Sameienavn

Gjerdsgarden Velforening

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 149 i Skaun kommune. Gårdsnummer 4, bruksnummer 160 i Skaun kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5029/4/149:

09.09.2004 - Dokumentnr: 4625 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.2005 - Dokumentnr: 3688 - Bestemmelse om bebyggelse

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 08.11.2006

Det er uestedt ferdigattest på fasadeendring den 03.02.2025

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift:

Opprinnelig carport med direkte adkomst inn til boligen ble endret til en lukket garasje i 2014. Man kan ha innvendig adkomst til sin egen garasje men den må gå via et sekundærrom som må være gasstett og ha ventilering til det fri. Dagens løsning med direkte adkomst fra boligdel til garasje uten sekundærrom, er ikke en godkjent løsning.

Utvendig sportsbod er ikke omsøkt og godkjent av kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.02.2025.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Berghammer (17.03.04), og ligger i et område regulert til boligformål, i felt B3d.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Tidligere boligeier har foretatt radonmåling i 2016 og målinger viste da en verdi på 35 BQ/m³.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen eier en ideell andel i realsameiet, og den totale størrelsen på tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og

ikke har mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper må derfor fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet i forbindelse med overdragelse av eiendommen. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 270 000 (Prisantydning)

Omkostninger

156 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfridd))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfridd))

158 100 (Omkostninger totalt)
174 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
176 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 428 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 444 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 446 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 158 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørsgebyr kr 5 995 og visninger kr 2 990 pr. stk.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

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

Salgsoppgavedato

07.02.2025











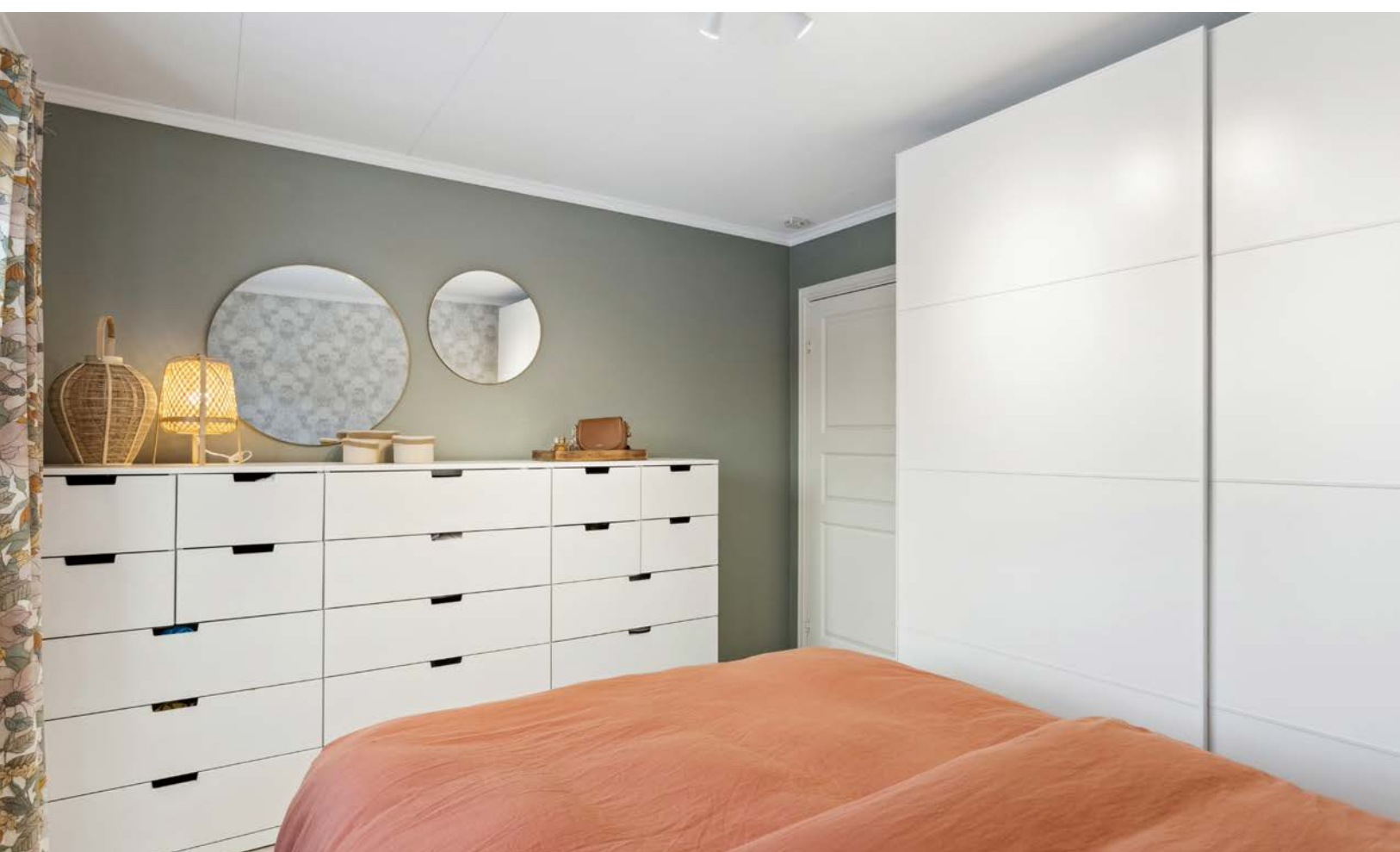




























Vedlegg

Nabolagsprofil

Gjerdsgarden 11 - Nabolaget Snøfugl/Ilhaugen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gammelgården Linje 515	3 min 0.2 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	14 min 11.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	25 min 26.1 km
Trondheim Værnes	44 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 449 elever, 27 klasser	24 min 1.8 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 31 klasser	9 min 8.2 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	13 min 11.2 km
Melhus videregående skole 560 elever	13 min 11.5 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Buvika	16 min
Extra Buvika	19 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

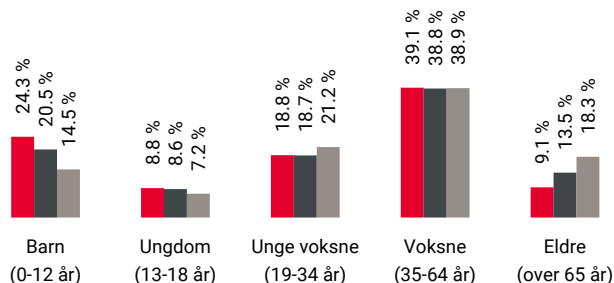
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Snøfugl/Ilhaugen	1 302	478
Buvika/Ilhaugen	3 361	1 351
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	12 min 1 km
Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	13 min 1 km
Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	9 min 8.2 km

Dagligvare

Kiwi Buvika	19 min
Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	20 min 1.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



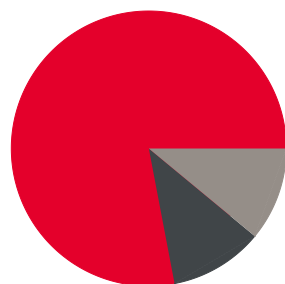
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

	Buvik stadion Ballspill, fotball	22 min	1.7 km
	Skaunhallen Aktivitetshall	22 min	1.7 km
	Max-gym Buvika	19 min	
	Fitnesspoint Børsa	8 min	

Boligmasse



- 78% enebolig
- 11% rekkehus
- 11% annet

«Nærhet til skog og mark. Passe avstand til by.»

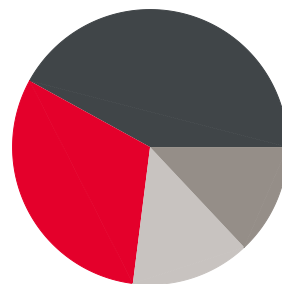
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Melhus Kjøpesenter	14 min
	Boots apotek Buvika	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

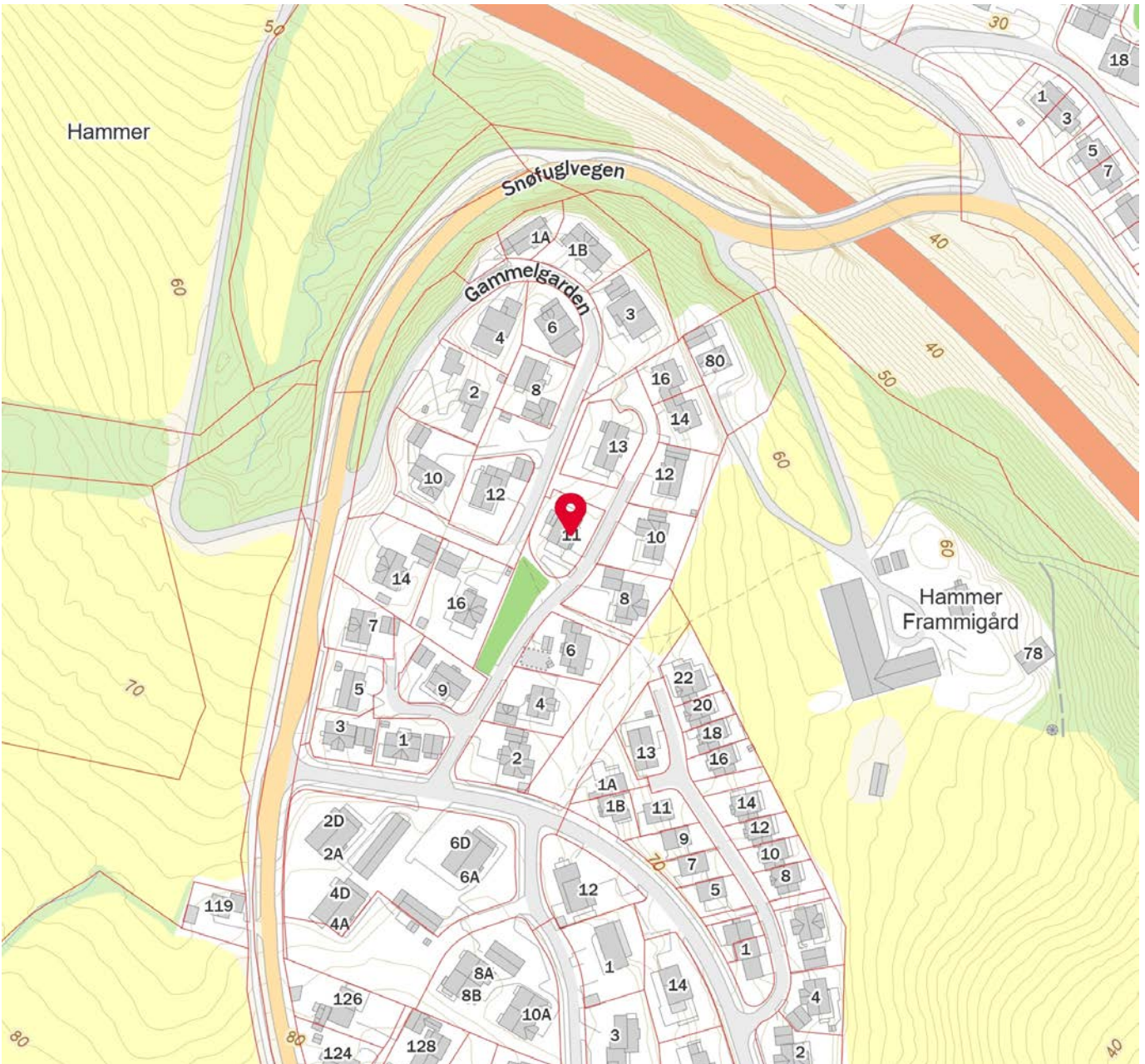


0% 43%

- Snøfugl/Ilhaugen
- Buvika/Ilhaugen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250015	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thor Oddmund Kaasbøll	Åse Karin Fjoseide
Gateadresse	
Gjerdsgarden 11	
Poststed	Postnr
BUVIKA	7350
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	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	0453973

Document reference: 1710250015

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det er lagt flis på gulv over eksisterende flis av huseier. Videre er det montert ny baderomsinnredning av huseier. Det elektriske er utført av Øyaas elektro AS og rørleggerarbeid av K. Horghagen AS .
Arbeid utført av	Øyaas Elektro AS, K. Horghagen AS

Filer

[K. Horghagen-1 Vinkelkrane på servant.pdf](#)

[K. Horghagen - 2 vinkelkrane på servant.pdf](#)

[Samsvarserklæring Øyaas elektro AS- bad.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

Beskrivelse	Riss i betong mellom veranda dør i 1 etasje og dør i sokkel ut til garasje. Tettet med egnet fugemasse av huseier.
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Riss i betong mellom veranda dør i 1 etasje og dør i sokkel ut til garasje. Tettet med egnet fugemasse av huseier.
-------------	--

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

Beskrivelse	Riss i betong mellom veranda dør i 1 etasje og dør i sokkel ut til garasje. Tettet med egnet fugemasse av huseier.
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Første boligår (2016) ble det oppdaget mus i etasjeskiller mellom sokkel og hovedetasje. Det ble straks iverksatt tiltak. Det ble avdekket manglende mustetting ved to hjørne kasser, og dette ble utbedret av huseier.
-------------	---

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	Montering av downlights i stue og kjøkken, ekstra stikk i soverom, vaskerom og garasje. Opplegg for TV. Ny kurs til vaskemaskin. Montering av overspenningsvern. Lysarmaturer i garasje. I tillegg er det skiftet armatur og montering av elbil-lader i garasje.
Arbeid utført av	Øyaas Elektro AS

Filer

[Samsvarserklæring montering av lader for el-bil - Øyaas Elektro AS.pdf](#)

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

Elbil-lader montert i garasje av Øyaas 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

Beskrivelse

Montering av flis på veranda , montering av kjøkkeninnredning , rekkverk i trapp fra underetasje til hovedetasje utført samt lagt Pergo både i sokkel og hoved leilighet. Ellers vanlig vedlikeholdsarbeid som utbygging av terrassebord, maling etc.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt flis på terrasse over garasje, samt bytting av terrassebord.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Utleiedel i sokkel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Viser til ferdigattest utstedt 08.11.2006 samt til vår selgers egenerklæring av 04.04.2016

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

Nei Ja

Beskrivelse

Nåværende huseier har ikke utført endringer, men det er av tidligere huseier endret inngangsparti.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Hos nåværende huseier er det ikke utført radon måling. Det ble opplyst av forrige eier Lars Inge Grande til å være under tiltaksgrensen jamfør egenerklæring av 04.04.2016. Der opplyses det at siste målte radonverdi var 35 Bq/m3.

21.1 Radonmåling

Ar

2016

Verdi

35 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

Document reference: 1710250015

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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
Thor Oddmund Kaasbøll	640b3fecb123bfdaaab514c9 dcfa6e3ebb7c76c4	19.01.2025 10:47:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

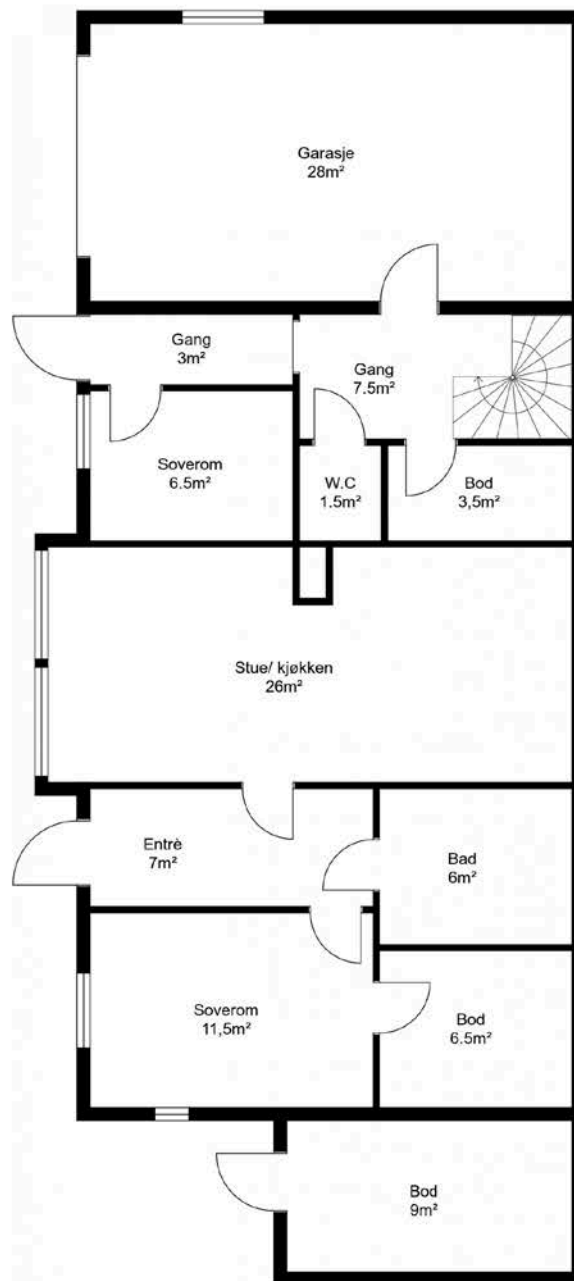
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Karin Fjøseide	9a87593431cbd95dbd2993 cb4bb934472e531ae0	19.01.2025 10:48:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250015

- 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>

Gjerdesgarden 11

Sokkel



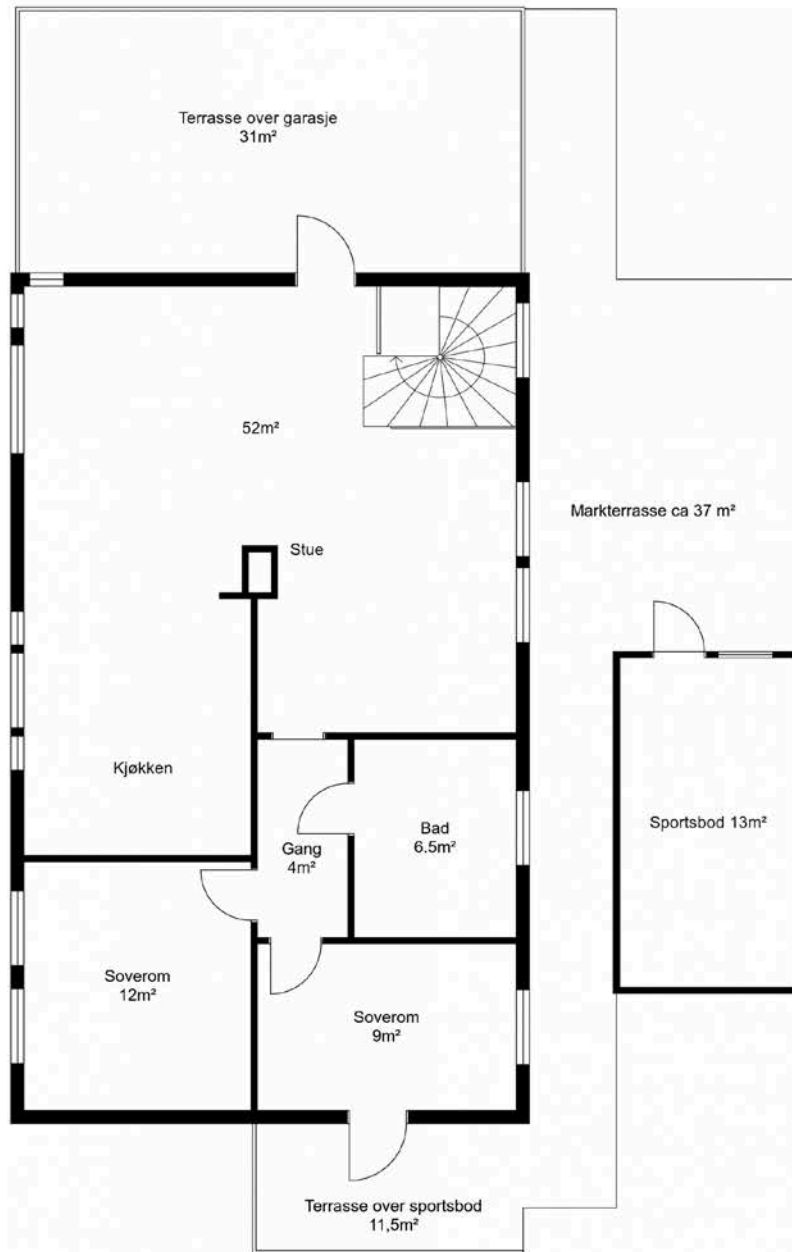
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Gjerdesgarden 11

1.etg



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Gjerdsgarden 11 7350 BUVIKA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 2006

BRA: 224 m²

BRA-i: 211 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

30

TG-2

7

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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/26432>

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassen var på befaringdagen snødekt slik at det lot seg ikke å foreta en forsvarlig kontroll. Det ble registrert enkelte skjevheter men ikke av et omfang som vurderes å være av vesentlig bruksmessig betydning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres enkelte fuktmerker i undertak ved pipe og en revne i undertaket i det aktuelle område. Det ble utover dette ikke registrert tegn til svikt.

Anbefalte tiltak

Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig kontroll.

Kjøkken: Sokkel

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra opprinnelig byggeår.

Våtrom: Bad hovedplan

Oppsummering av overflater

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

Vindu er plassert i våtsone. Dusjdører hindrer at det oppstår fuktbelastning mot vindu. Det ble ikke registrert tegn til svikt / skade.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det ble ikke registrert tegn til avvik.

Det registreres hulrom under flis i et område under servantskap uten tegn til skade / løse fliser.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran / mansjett er tildekket med flislim og lot seg ikke kontrollere.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tidligere festepunkt under servantskap er ikke tettet. Dette er i våt sone slik at det anbefales etablering av en tettefuge.

Våtrom: Bad underetasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Øvrig: Bod / teknisk rom

Oppsummering

Det ble ikke registrert fuktavvik eller tegn til skade utover normal bruksslitasje.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det jevnlig renhold av sluket for å sikre god avrenning.

Lovlighet

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

Opprinnelig carport med direkte adkomst inn til boligen ble endret til en lukket garasje i 2014.

Man kan ha innvendig adkomst til sin egen garasje men den må gå via et sekundærrom som må være gasstett og ha ventilering til det fri.

Dagens løsning med direkte adkomst fra boligdel til garasje uten sekundærrom, er ikke en godkjent løsning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.1.2025

Rapportdato
4.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Thor Oddmund Kaasbøll
Navn: Åse Karin Fjoseide

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Csaba Tørø Telefon: 40004450
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: ctoro@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: Gjerdesgarden 11, 7350 Buvika
Kommunenr: 5029 Gårdsnr: 4 Bruksnr: 149 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 2006
Boligtype: Enebolig med utleie

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med sokkelleilighet er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2014	Fasadeendring og bruksendring av carport til garasje.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	125	125	0	0	0
1. etasje	99	86	13	0	80
Totalt m²	224	211	13	0	80

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	125	76	49	Gangarealer, entre, 2 soverom, toalett, stue, bad.	Garasje, 2 boder og sportsbod.
1. etasje	86	86	0	Stue, kjøkken, gang, bad, 2 soverom.	
Totalt m²	211	162	49		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Drenering og grunnmurens utvendige fuktsikring opplyses å være fra byggeåret.	
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
Pga snø og terrasser ved hoveddel av grunnmursplast ikke synlig.	
Terrebnget i tilknytning til garasje / inngangsparti har helning inn mot bygget. Det er etablert drensrenne ved garasjeport og synkekummer på gårdsplass for å ivareta overflatevann. Det opplyses av eier at etablert avrennings mulighet for overflatevann fungerer som opprinnelig tiltenkt.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Det er etablert flere støttemurer på eiendommen av stablestein	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1
Støttemurer var delvis snødekt på befaringsdagen og lot seg ikke forsvarlig inspisere. På fritt eksponerte og tilgjengelige flater ble det ikke registrert vesentlige avvik.	

6.4 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?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det ble foretatt hulltaking i utlektet veggkonstruksjon på kjøkken i underetasjen, uten at det ble registrert fuktavvik eller symptomer til skade.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Over garasje

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse med utgang fra stue på hovedplan over garasje. Videre er det en terrasse med utgang fra soverom over bod i underetasjen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
På terrasse over garasje er det av eier etablert flis på gulvet. Det opplyses at det er benyttet membran.	
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
<p>Terrassen var på befaringsdagen snødekt. Det opplyses at det tidligere har oppstått en lekkasje ved en mindre sprekk under terrassedør og ned til garasjen. Dette er i ettertid utbedret. Det opplyses at det ikke er registrert avvik etter den lokale utbedringen.</p>	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Over bod

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse over bod med utgang fra soverom på hovedplanet	
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
<p>Terrassen var på befaringsdagen snødekt. Ved visuell besiktigelse av underliggende himlingsflater ble det ikke registrert tegn til svikt.</p>	

6.7 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasseplatt på husets bakside.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses at det er skiftet terrassebord på eksisterende fundament / gulvåser.	

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Terrassen var på befaringdagen snødekt slik at det lot seg ikke å foreta en forsvarlig kontroll. Det ble registrert enkelte skjevheter men ikke av et omfang som vurderes å være av vesentlig bruksmessig betydning.	

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer, ytterdører og terrassedører har 2-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	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
Vinduer og dører fremstår med normal funksjonalitet og slitasje, alder tatt i betraktning.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Jevnlig utvendig overflatebehandling.	
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

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
-----------	-----------

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 ventilering av konstruksjonen?	Nei
--	-----

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
---	----

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det registreres enkelte fuktmerker i undertak ved pipe og en revne i undertaket i det aktuelle område.
Det ble utover dette ikke registrert tegn til svikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig kontroll.

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
--	-----

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---	-----

6.13 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking

TG-1

Yttertaket var på befaringsdagen snødekt følgelig ikke kontrollert. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder på takstein.

6.14 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

6.15 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

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Utvendig er pipa tekket med beslag over yttertak.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det opplyses at det er foretatt kontroll av pipe og ildsted og det foreligger ingen anmerkninger. Siste kontroll utført i oktober 2023	

6.17 Kjøkken: Hovedplan

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2019	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.18 Kjøkken: Sokkel

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-2
Kjøkkeninnredningen er fra opprinnelig byggeår.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Opprinnelig carport med direkte adkomst inn til boligen ble endret til en lukket garasje i 2014. Man kan ha innvendig adkomst til sin egen garasje men den må gå via et sekundærrom som må være gasstett og ha ventilering til det fri. Dagens løsning med direkte adkomst fra boligdel til garasje uten sekundærrom, er ikke en godkjent løsning.	Ja
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
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

6.20 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sistene?	Nei
--------------------------	-----

Oppsummering av toalettrom	TG-1
-----------------------------------	-------------

6.21 Trapp

Beskrivelse

Tretrapp i åpen utførelse.

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

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

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

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

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

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av trapp	TG-1
------------------------------	-------------

6.22 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
----------------------------------	-------------

6.23 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
-------------	------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert 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

6.24 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at det er montert downlights i stue og kjøkken, ekstra stikk i soverom, vaskerom og garasje. Opplegg for TV. Ny kurs til vaskemaskin. Montering av overspenningsvern. Lysarmaturer i garasje. I tillegg er det skiftet armatur og montering av elbil-lader i garasje.	
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 sikringskap 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

6.25 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe av typen luft til luft fra ca. 2011	
Når var siste service på anlegget?	
Service utført i 2022.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Anlegget var i funksjonell drift på befaringsdagen.	

6.26 Varmtvannsbereeder

Plassering bereder	
beredere er plassert i bod med sluk i gulv.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
200	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereeder	TG-1

6.27 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mekanisk avtrekk med sentral for hoveddel er plassert på kaldloft og i utleiedel i bod. Anleggene fungerte ved funksjonstest på befaringsdagen.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.28 Våtrom: Bad hovedplan

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er etablert flis på flis på gulv utført i regi av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

Vindu er plassert i våtsone. Dusjdører hindrer at det oppstår fuktbelastning mot vindu. Det ble ikke registrert tegn til svikt / skade.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det ble ikke registrert tegn til avvik.

Det registreres hulrom under flis i et område under servantskap uten tegn til skade / løse fliser.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk	Plast
-----------	-------

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

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring 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?	Ja
---	----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Membran / mansjett er tildekket med flislim og lot seg ikke kontrollere. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tidligere festepunkt under servantskap er ikke tettet. Dette er i våt sone slik at det anbefales etablering av en tettefuge.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med dobbel servant, dushjørne med dusjdører og toalett
--

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
--	-----

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?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på oppbygningen fra opprinnelig byggeår.	

6.29 Våtrom: Bad underetasje

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	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?	Ikke kontrollerbart
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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.	
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med servant, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
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?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen fra byggeåret.	

6.30 Øvrig: Bod / teknisk rom

Beskrivelse

I bod / teknisk rom i underetasjen tilknyttet hoveddel er det etablert sluk i gulv og opplegg for vaskemaskin.
Videre er bereder og hoved stoppekran samt sentralstøvsuger og sikringsskap plassert i rommet.

Rommet er ikke oppbygd som et våtrom og tilfredsstillende ikke dagens krav til et våtrom. Bruken må på bakgrunn av dette tilegnes deretter.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det ble ikke registrert fuktavvik eller tegn til skade utover normal bruksslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det jevnlig renhold av sluket for å sikre god avrenning.

6.31 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Boligen har en garasje som er integrert i underetasjen. Garasjen har støpte gulv og veggkonstruksjoner samt et betongdekke som etasjeskille og med en veranda over. Opprinnelig var dette en carport med en bod i bakkant av carporten. Carporten ble i 2014 bruksendret til en garasje og i den forbindelse ble vegg inn til bod revet. Det er montert leddport og vindu med 2-lags glass.
Det er direkte adkomst fra garasjen inn til boligdelen. Viser til tidligere omtale i punkt "lovlighet". Det registreres svertesopp på betong overflater som en følge av begrenset ventilering og tidvis kondensering. Utover dette ingen vesentlige avvik.

6.32 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

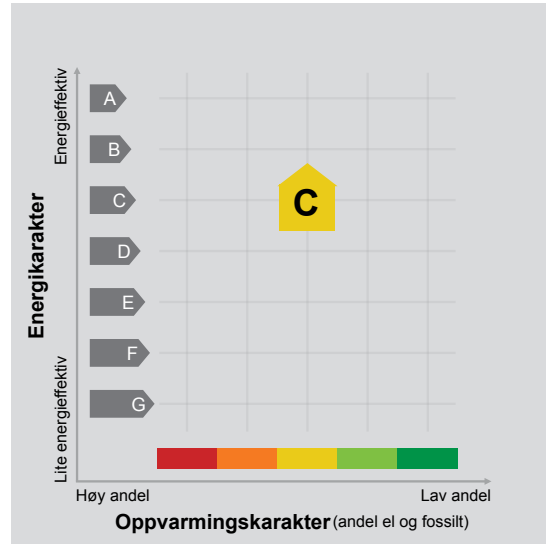
6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Gjerdsgården 11
Postnummer	7350
Sted	BUVIKA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	149
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20109777
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-72455
Dato	28.01.2025



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.

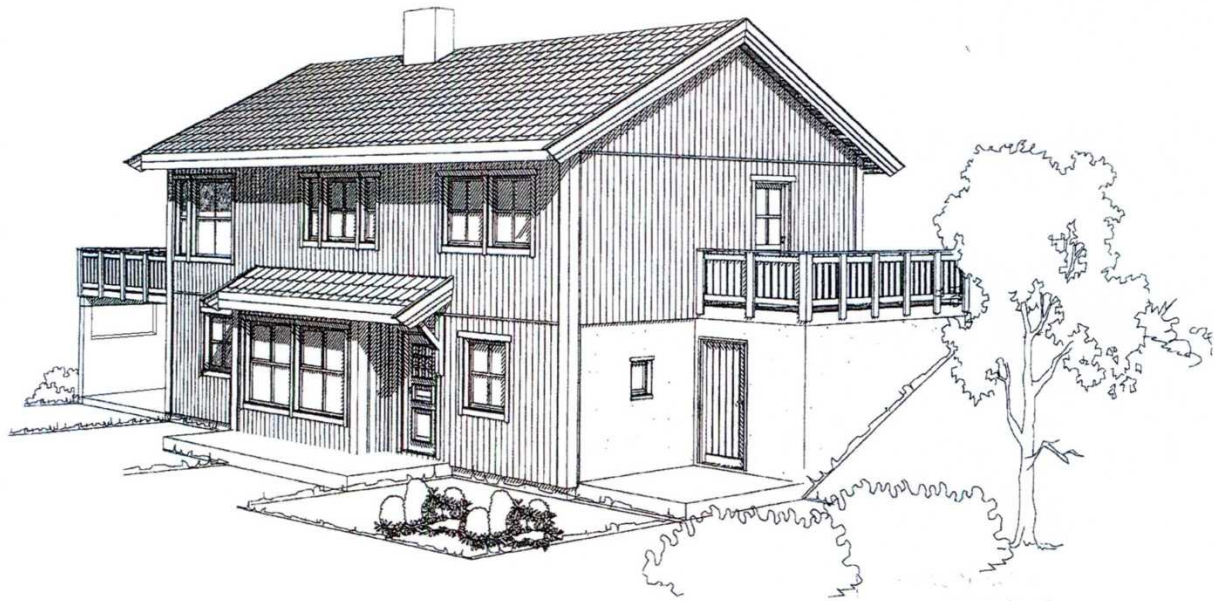
E 1
Eksisterende



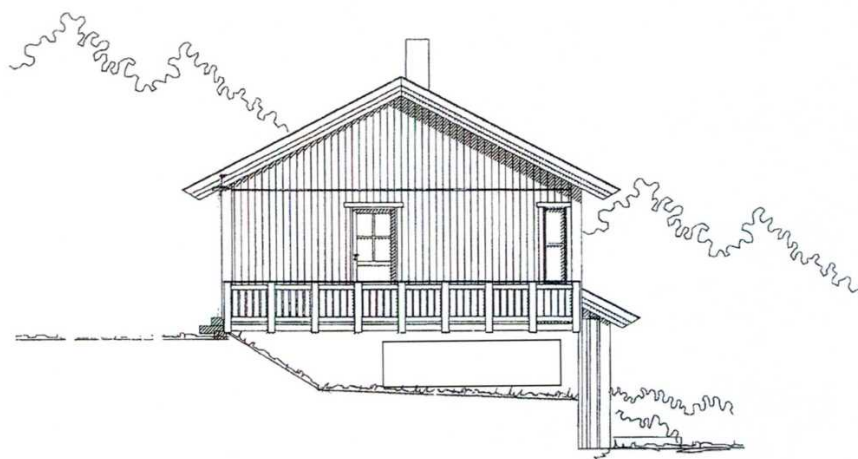
QR
Dokument 14013140 (1401159-1)
TEGNEREN PLAN SINT-FACADE -
EKSISTERENDE

E 2

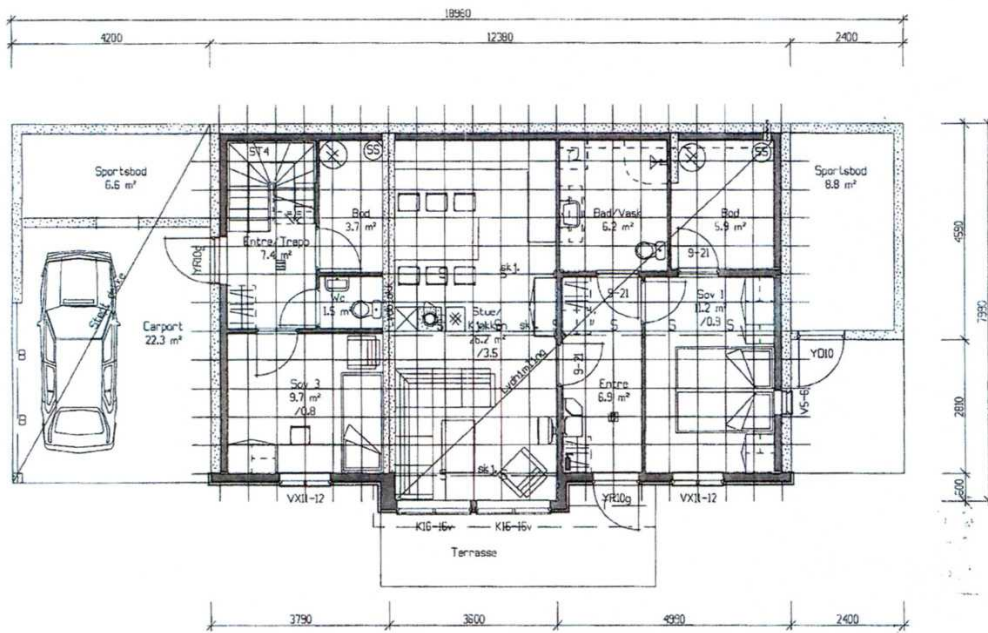
Eksisterende



E3
Eksisterende



E4
Eksisterende



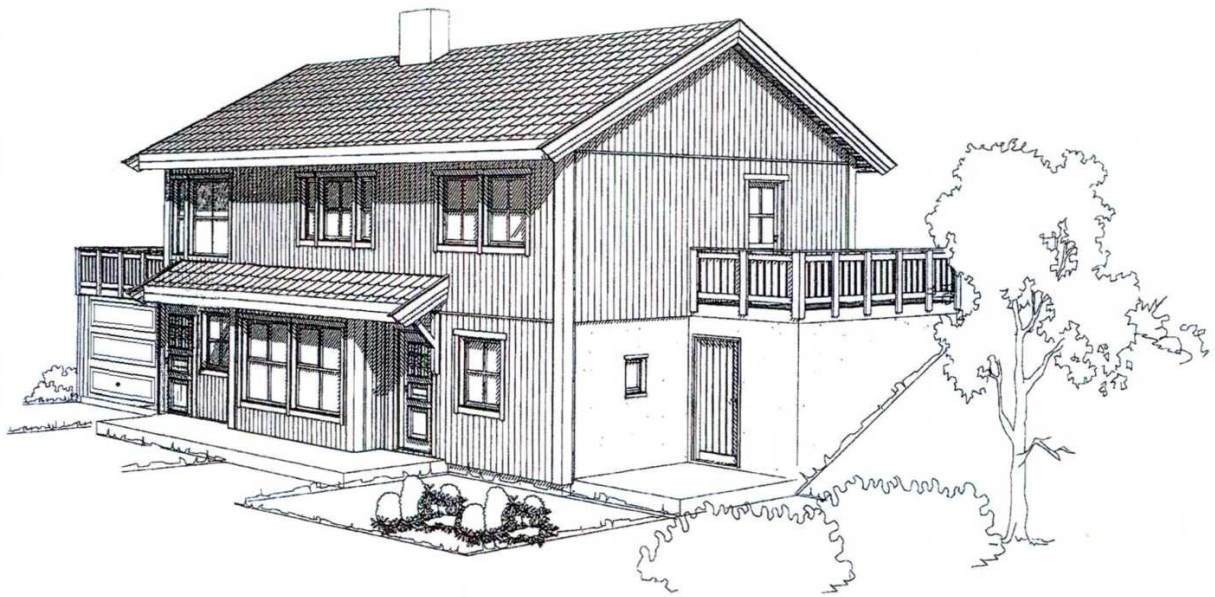
E1
Ny



David 14013141 (14/11/2011)
Terveksen tuunauksen vuoksi

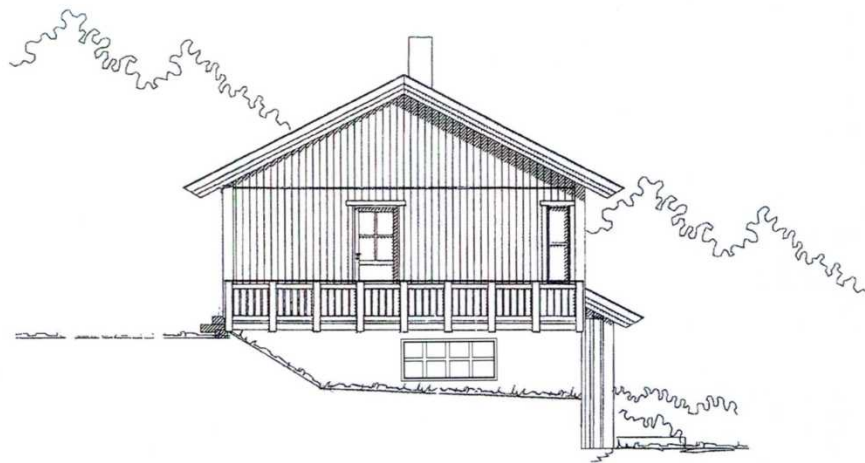


E2
Ny

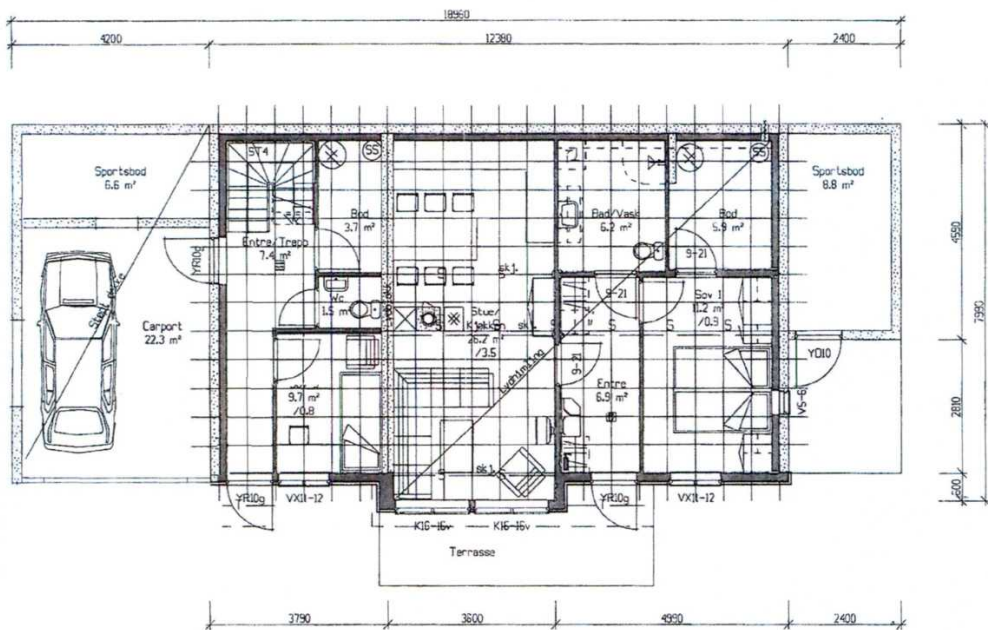


E3

NY



E4
Ny





Dokid: 14013142 (14/1159-1)
BESKRIVELSE AV FASADEENDRING

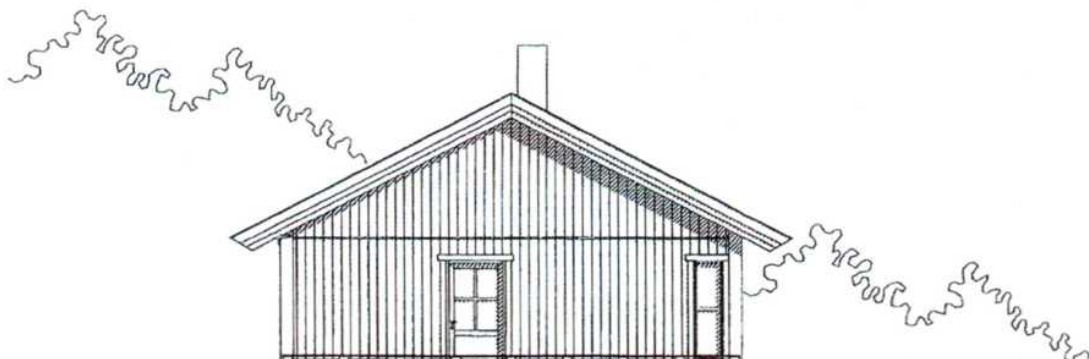
Q 1

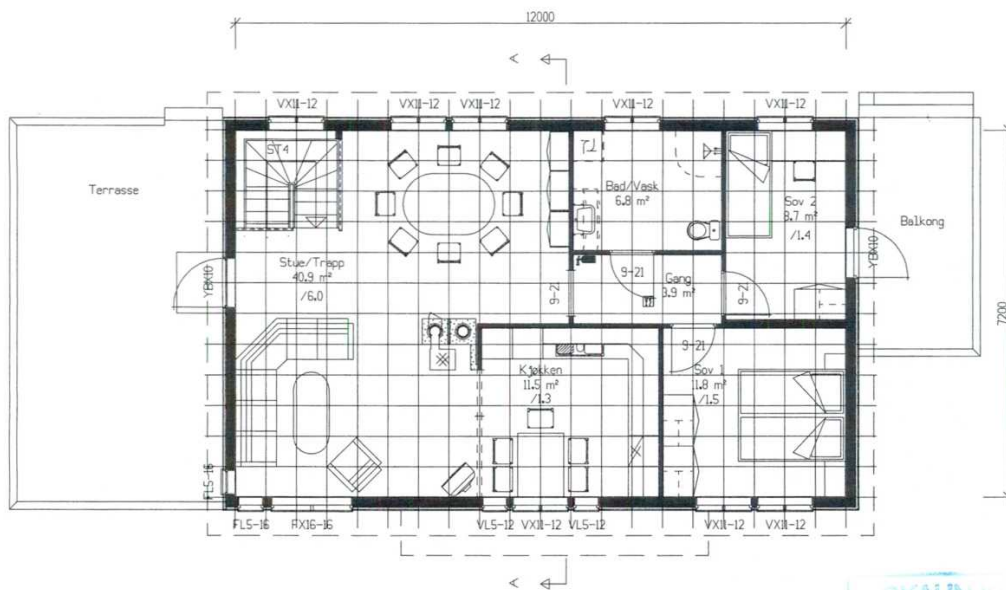
Fasadeendring Gjerdesgarden 11

G.nr: 4. Br.nr: 149

Beskrivelse av endring:

1. Innsetting av garasjeport og kjellervindu i eksisterende karpport under veranda.
2. Flytting av ytterdør, fra innvendig i karpport til yttervegg.
3. Forlengelse av tak, for å få tak over ny ytterdør.






SKAUN KOMMUNE
 Teknisk kontor
 7853 BORSA

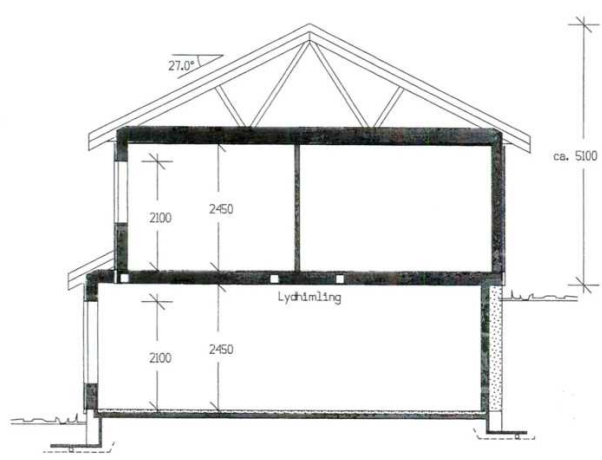
Godkjent 12.01.06

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Lars Magnar Høgseth		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 05-0318	Dato 09.06.2005	
Byggeplass/Gate/Boks Berghammer, 7350 Buvika			Ordre nr.	Styus ABS	
Hustypen Utg. Løvli	Artnr. 503 Hovedplan		E-nr.: E1:86	Tegn.nr.: 1416	Rev.:

DATA DESIGN SYSTEM

Vedlegg E4



LEILIGHET 1.ETG.

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m ²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Und.etg.plan	23,2	x 0,5	11,6	23,2
Hovedplan	85,9	x 1,0	85,9	85,9
Utv. bod 1. etg.	6,6	x 0,6	4,0	0,0
Sum 1 m ²	116		101	109

Bebygd Areal (BYA) 141,0
 Bolig Areal (BOA) 104,9


LEILIGHET U.ETG.

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m ²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	58,8	x 1,0	58,8	58,8
Utv. bod 1. etg.	8,8	x 0,6	5,3	0,0
Sum 1 m ²	68		64	59

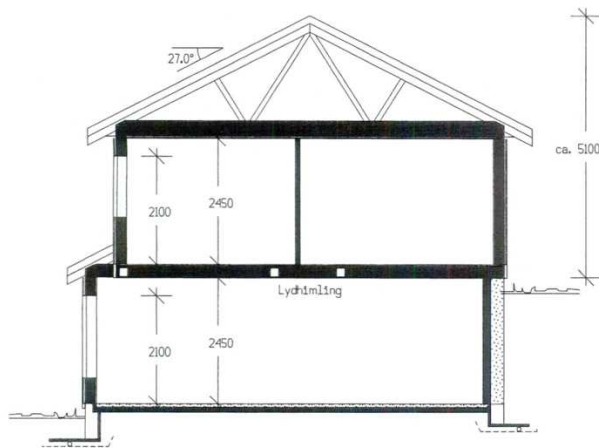
Bolig Areal (BOA) 52,2

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver Lars Magnar Høgeth		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 05-0318	Dato 09.06.2005	
Byggepluss/Grr./Bnr. Berghammer, 7350 Buvika			Ordre nr.	Stigma	
Hustypen Utg. Løvli	Arknr. 501 Snitt og arealer		E-nr. : E1:86	Tegn.nr. 1416	Rev. : ABS

DATA DESIGN SYSTEM

Utdrag E4



LEILIGHET 1.ETG.

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m ²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Und.etg.plan	23,2	x 0,5	11,6	23,2
Hovedplan	85,9	x 1,0	85,9	85,9
Utv. bod l. etg.	6,6	x 0,6	4,0	0,0
Sum 1 m ²	116		101	109

Bebygg Areal (BYA) 141,0
 Bolig Areal (BOA) 104,9


LEILIGHET U.ETG.

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m ²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	58,8	x 1,0	58,8	58,8
Utv. bod l. etg.	8,8	x 0,6	5,3	0,0
Sum 1 m ²	68		64	59

Bolig Areal (BOA) 52,2

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Lars Magnar Høgseth		Målestokk: 1 : 100	Tilbud nr. 05-0318	Dato: 09.06.2005	
Byggeplass/(Gnr./Bnr.): Berghammer, 7350 Buvika			Ordre nr.	Signat: ABS	
Huslyst: Utg. Løvli	Arkt.: 501 Snitt og arealer		E-nr. i: E1:86	Tegning: 1416	Rev.:

DATA DESIGN SYSTEM



SKAUN KOMMUNE
Teknisk kontor

Hedalm Boliger AS Trøndelag
v/ Kirsten Kristiansen
Vestre Rosten 73
7072 HEIMDAL

Vår ref.
05/1364-10/ANL

Arkivkode
EA 4/149

Deres ref.

Dato
08.11.2006

FERDIGATTEST
OPPFØRING AV NY BOLIG PÅ BERGHAMMER
GNR. 4 BNR. 149

Ferdigmelding med anmodning om ferdigattest for hele tiltaket er mottatt 20.10.06.

Eiendommen: gnr./bnr. 4/149
Gjelder: Enebolig
Areal: Bebygd areal: 141 m², Bruksareal: 184 m²
Bygningstype: 111 enebolig,
Bygningsnr.: 20109777
Byggested: Berghammer
Tiltakshaver: Lars Magnar Høgset
Ansvarlig søker: Hedalm Boliger AS Trøndelag

Kontroll:

Kontrollerklæring(er) fra ansvarlige foretak i henhold til tillatelse er mottatt <00.00.00>. Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven.

Ferdigattest:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 34 gis ferdigattest for hele tiltaket.

Bruk/bruksendring:

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. Plan- og bygningsloven § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Plan- og bygningsloven § 93).

Skaun kommune • Teknisk kontor • Rådhuset • 7353 Børse

Telefon: 72 86 72 00
Telefaks: 72 86 72 01
Org.nr.: 939 865 942 mva

Internett/E-post:
www.skaun.kommune.no
postmottak@skaun.kommune.no

Bankgiro:
4214 07 41528
7855 05 16577 skatt

Med hilsen

Anders Nordgård Larsen

Anders Nordgård Larsen
avd.ingeniør

Direkte Innvalg: 72867247

Kopi til: Driftskontoret
Folkeregisteret
Tiltakshaver
HAMOS

Thor Oddmund Kaasbøll
Gjerdsgarden 11
7350 Buvika

Ferdigattest - Fasadeendring - Eiendommen gnr/bnr 4/149

Søknad mottatt:	29.01.2025
Gjelder:	Endring av bygg - fasade
Tillatelse gitt:	29.04.2014
Ansvarlig søker:	
Tiltakshaver:	Thor Oddmund Kaasbøll (Tidligere Lars Inge Grande)
Eiendom/byggested:	Gjerdsgarden 11, Buvika
Gnr/bnr:	4/149
Bygningstype:	Enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet o.l.
Bygningsnummer:	20109777

Ferdigattest:

Skaun kommune gir ferdigattest for fasadeendring (garasje og inngangsparti) på eiendommen gnr/bnr 4/149.

Ferdigattesten gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

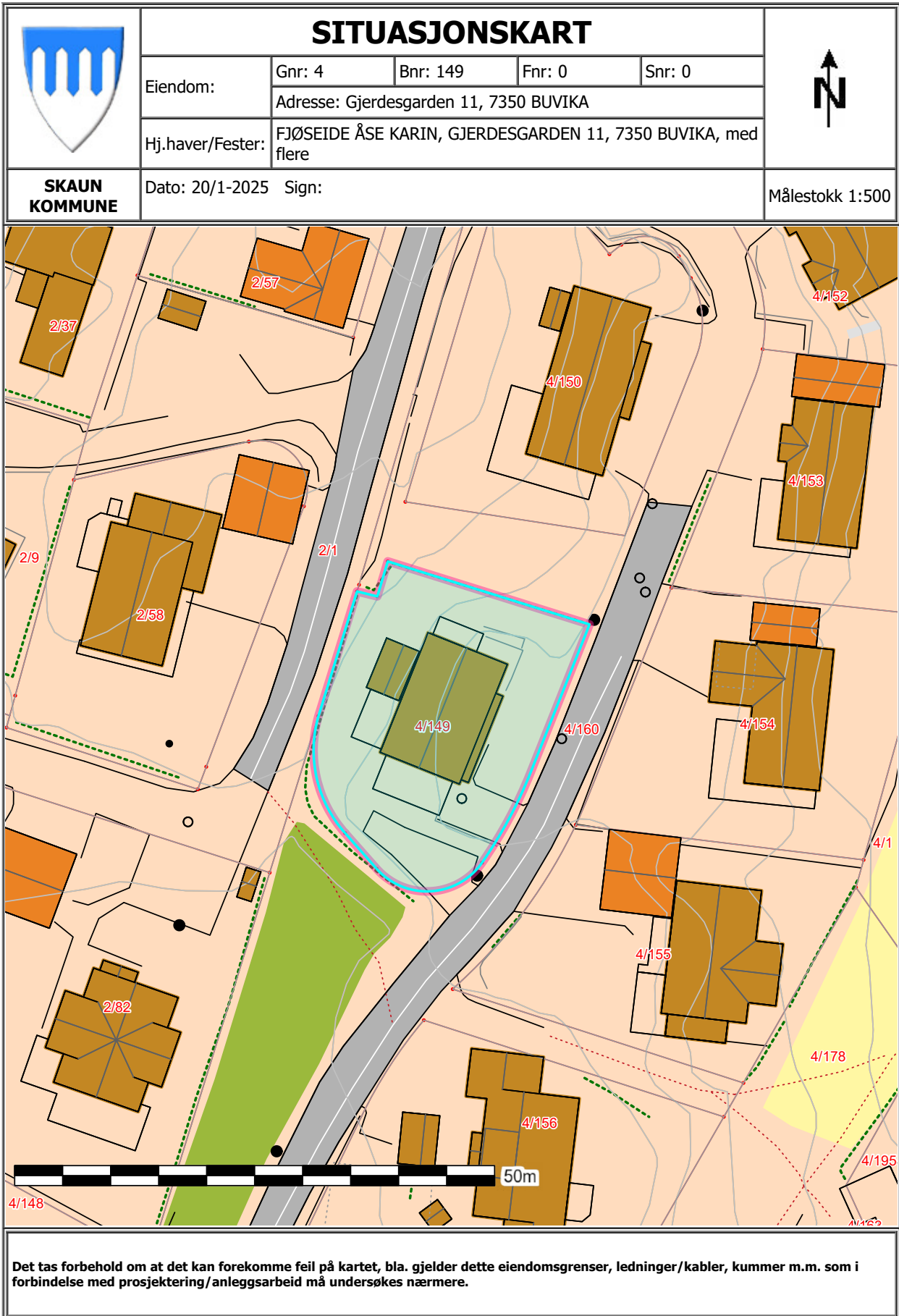
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på teknisk kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen

Ingebjørg Stavheim

Ingeniør
Ingebjorg.Stavheim@skaun.kommune.no

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.



314/001



SKAUN KOMMUNE
Reguleringsplan for Berghammer

I medhold av § 27-2 i Plan og bygningsloven har Skaun kommunestyre godkjent denne reguleringsplanen den 17.05.2011 kl. 14.05.

Jon P. Holm
Jon P. Holm
Ordfører

TEGNFORKLARING

PBL §25 REGULERINGFORMÅL

BYGGEOMRÅDER
(PBL §25,1 ledd nr.1)

- Områder for boliger

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(PBL §25,1 ledd nr.3)

- Gang- og sykkelveg
- Kjøring
- Bussstamme
- Gangveg/fortau

OFFENTLIGE FROMRÅDER
(PBL §25,1 ledd nr.4)

-

FAREOMRÅDER
(PBL §25,1 ledd nr.5)

-

SPELLOMRÅDER
(PBL §25,1 ledd nr.6)

- Frist
- Beveringsområde

FELLESOMRÅDER
(PBL §25,1 ledd nr.7)

- Felles utværet
- Felles parkering
- Felles kjøleplass
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal

Målestokk for teikning 1:1000
m 10 20 30 40 50
Elevasjon i m

LINESYMBOLER M.V.

- Planbegrensning
- Forningsgrense
- Tettstregrens
- Eiendoms grense som skal oppheves
- Byggingrens mot veg og na. bebyggelse
- Ekstremtids eiendommer

- Område av planlagt bebyggelse
- Område av eks. bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert saneringsveg
- Anvisning av ankerstreg
- Tutningsveg

Skaun kommune
Reguleringsplan med bestemmelser
BERGHAMMER

MÅLESTOKK
1:1000

REVISJONER	Dato	Sign.	Diverse pålegg	Dato	Sign.
1. utarbeidelse	04.11.03	TL		05.03.04	TL
2. utarbeidelse	14.11.03	TL	Andring Fag og bebyggelse på B1	17.05.04	TL
3. utarbeidelse	14.01.04	TL			

SAKSBEHANDLING FJLG. PLAN- OG BYGGLOVEN	DATO	SIGN.
Kommunestyret vedtatt	14.11.03	
1. gangs behandling i reguleringsrådet. Det blei utvalgt for planarbeid	11.08.03	
Offisiell utlysning		
2. gangs behandling i reguleringsrådet. Det blei utvalgt for planarbeid	12.11.03	
3. gangs behandling i reguleringsrådet. Det blei utvalgt for planarbeid	04.03.04	
Kommunestyret vedtatt	17.05.04	

Planen er utarbeidet av	Noralt RyggPRO-team as	Oppdragsnr.	3292	Tegnet av	T. Langness
Planen er fremmet av	Hedalsm Boliger as	Regul.nr.		Revisert av	
Dato:	19.05.03	Saksbehandler		Arbeid	

BESTEMMELSER

knyttet til reguleringsplan for BERGHAMMER, g.nr. 4 br.nr. 1,2
i Buvika, Skaun kommune

Plandato	14.02.03
Dato for siste revisjon av planen	12.05.04
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	12.05.04
Dato for vedtak plan- og miljøutvalget	04.03.04, 15.04.04
Dato for vedtak kommunestyret	17.03.04

Disse bestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor reguleringsgrensen på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER	- boliger
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	- fylkesveg 801 - off. gang- og sykkelveg
SPESIALOMRÅDER	- bevaringsområde, steingard - frisiktsområde
FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER	- felles avkjørsel - felles lekeareal - annet fellesareal

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. Boliger, felt B1a – c.

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg

1.1.1. Bebyggelsens karakter.

Det skal oppføres leilighetsbygg i området.
Husene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 42 grader.
Takvinklene skal være lik innenfor hvert delfelt.

1.1.2. Bebyggelsens høyde.

For delfelt B1a – b skal gesimshøyde ikke overstige 6,5 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå rundt huset. Mønehøyde skal ikke overstige 9 meter.

For delfelt B1c skal gesimshøyde ikke overstige 3,5 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå rundt huset. Mønehøyde skal ikke overstige 6,5 meter.

1.1.3. Bebyggelsens plassering.

Bolighusene skal plasseres med møneretning som vist i planen. Endelig plassering fastsettes av kommunen.

1.1.4. Tomteutnyttelse.

Bebygd areal unntatt balkonger, skal ikke overstige 30% av tomtens nettoareal.

1.1.5. Parkering.

Parkering skal skje i fellesanlegg.

Hver bolig skal ha biloppstillingsplass til min. 2 biler, hvorav en plass skal kunne være carport/garasje.

1.2. Boliger felt B2a – b.

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.2.1. Bebyggelsens karakter.

Det skal oppføres frittliggende småhus i området.

Husene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 42 grader.

Takvinklene skal være lik innenfor hvert delfelt.

1.2.2. Bebyggelsens høyde.

Gesimshøyde skal ikke overstige 5 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå rundt huset. Mønehøyde skal ikke overstige 9 meter.

1.2.3. Bebyggelsens plassering.

Bolighusene skal plasseres med møneretning som vist i planen. Endelig plassering fastsettes av kommunen.

1.2.4. Tomteutnyttelse.

Bebygd areal inkl. carport/garasje, men unntatt balkonger, skal ikke overstige 30% av gjennomsnittstomtens nettoareal inkl. andel av felles lekeareal, FL2.

1.2.5. Parkering.

Parkering skal skje på den enkelte tomt.

Hver bolig skal ha biloppstillingsplass til min. 2 biler, hvorav en plass skal kunne være carport/garasje. For hver utleieenhet skal det vises en ekstra parkeringsplass.

1.3. Boliger, felt B3a – d.

1.3.1. Bebyggelsens karakter.

Det skal oppføres frittliggende småhus i området.
Husene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 42 grader.
Takvinklene skal være lik innenfor hvert delfelt.

1.3.2. Bebyggelsens høyde.

For delfelt B3a – b skal gesimshøyde ikke overstige 5 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå rundt huset. Mønehøyde skal ikke overstige 9 meter.
For delfelt B3c – d skal gesimshøyde ikke overstige 5 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå rundt huset. Gesimshøyden mot vest skal heller ikke overstige 3,5 meter, målt fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå langs vestveggen. Mønehøyde skal ikke overstige 8 meter.

1.3.3. Bebyggelsens plassering.

Bolighusene skal plasseres med møneretning som vist i planen. Endelig plassering fastsettes av kommune.

1.3.4. Tomteutnyttelse.

Bebygd areal inkl. carport/garasje, men unntatt balkonger, skal ikke overstige 25% av tomtens nettoareal inkl. andel av felles lekeareal, FL3.

1.3.5. Parkering.

Parkering skal skje på den enkelte tomt.
Hver bolig skal ha biloppstillingsplass til min. 2 biler, hvorav en plass skal kunne være carport/garasje. For hver utleieenhet skal det vises en ekstra parkeringsplass.

1.4. Felles for byggeområdene.

1.4.1. Gjerder

Oppsetting av gjerder er søknadspliktig. Det skal redegjøres for type gjerde, høyde og materialvalg.

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

2.1.1. Fylkesveg 801.

Offentlig kjøreveg i planen utgjøres av fylkesveg 801 i eksisterende tracé med tillegg for regulerte busslommer.

2.1.2. Gang- og sykkelveger/fortau.

Det skal opparbeides gangveger/fortau fram til de respektive busslommene.

3. SPESIALOMRÅDER.

3.1.1. Bevaringsområde, steingard.

Innen området for kulturminne må det ikke graves eller foretas lignende tiltak uten forutgående innvilget dispensasjon fra Fylkeskommunen som kulturvernmyndighet.

3.2.1. Frisiktsone.

I frisiktsoner skal det være fri sikt over en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende vegers plan.

4. FELLESOMRÅDER.

4.1.1. Felles avkjørsel FA1.

FA1 er felles for alle boliger i planen, sammen med tomtene i hele det nye fremtidige boligfeltet. Eksisterende boliger i området skal kunne få bruksrett etter nærmere avtale.

4.1.2. Felles avkjørsel FA2.

FA2 er felles for tomtene i delfelt B2 og B3. I tillegg skal eksisterende boliger i Gammelgarden kunne få bruksrett etter nærmere avtale.

4.1.3. Felles avkjørsel FA3.

FA3 er felles for tomtene i delfelt B2.

4.1.4. Felles avkjørsel FA4.

FA4 er en mulig fremtidig felles atkomst til tomtene i Gammelgarden, etter nærmere avtale.

4.1.5. Felles avkjørsel FA5.

FA5 er felles for delfelt B1c og senere planlagte felt sydøst for planområdet. I tillegg skal eksisterende boliger i Snøfugllia kunne få bruksrett etter nærmere avtale.

4.1.6. Felles avkjørsel FA6.

FA6 er felles for delfelt B1c samt eksisterende boliger i Snøfugllia etter nærmere avtale.

4.2.1. Felles lekeareal.

Felles lekeareal FL1 er felles for alle nye boliger i planen, samt tomtene i hele det nye fremtidige boligfeltet sørøst for Berghammer. Arealet skal opparbeides og utrustes samtidig med felt B1.

Felles lekeareal FL2 er felles for boligene i delfelt B2. Arealet skal opparbeides og utrustes i takt med innflytting i boligene i delfeltet B2.

Felles lekeareal FL3 er felles for boligene i delfelt B3. Arealet skal opparbeides og utrustes i takt med innflytting i boligene i delfelt B3.

4.3.1. Annet fellesareal AF.

AF1 og AF2 er felles for alle boligene i planen.

AF2 er en grønn korridor fra FA2 til et eventuelt grøntdrag langs tracéen for turbinledningen.

AF3 er felles for boligene i felt B3.

4.4.1. Felles grøntanlegg (Fg1 – 4)

Fg1 – 4 skal opparbeides og kantsettes som en del av felles parkeringsanlegg FP1.

4.5.1. Felles parkeringsanlegg (FP1 – 2).

De felles parkeringsanleggene skal opparbeides samtidig med de tilhørende boligfeltene.

4.6.1. Felles gangveger (Fg1-7)

Felles gangveg 1 – 2 skal opparbeides samtidig med opparbeidelse FA1. Felles gangveg 3 – 5 opparbeides når utbyggingsområdet utvides sørøstover. Det skal imidlertid etableres fotgjengerovergang i ytre (vestre) del av FA1.

Felles gangveg 6 – 7 opparbeides som en del av boligfelt B1.

5. **GENERELLE BESTEMMELSER.**

5.1.1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

6.1. Felles rekkefølgebestemmelser:

Følgende vilkår må være oppfylt før det gis rammetillatelse for boliger innenfor planområdet:

- De regulerte busslommene skal etableres.
- Regulert gangveg fram til busslommene skal etableres.
- Det skal etableres belysning i området mellom eksisterende vegbelysning ved Snøfugllia og Gammelgården.
- Interne veger skal være ferdig opparbeidet, inkludert gatelys, før området for øvrig kan tas i bruk.
- Det skal etableres to opphøyde gangfelt i området mellom Gammelgården og Snøfugllia.

Kommune: 5029 Skaun
Eiendom: 5029/4/149/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - - - Punktfeste |



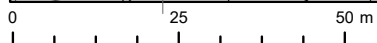
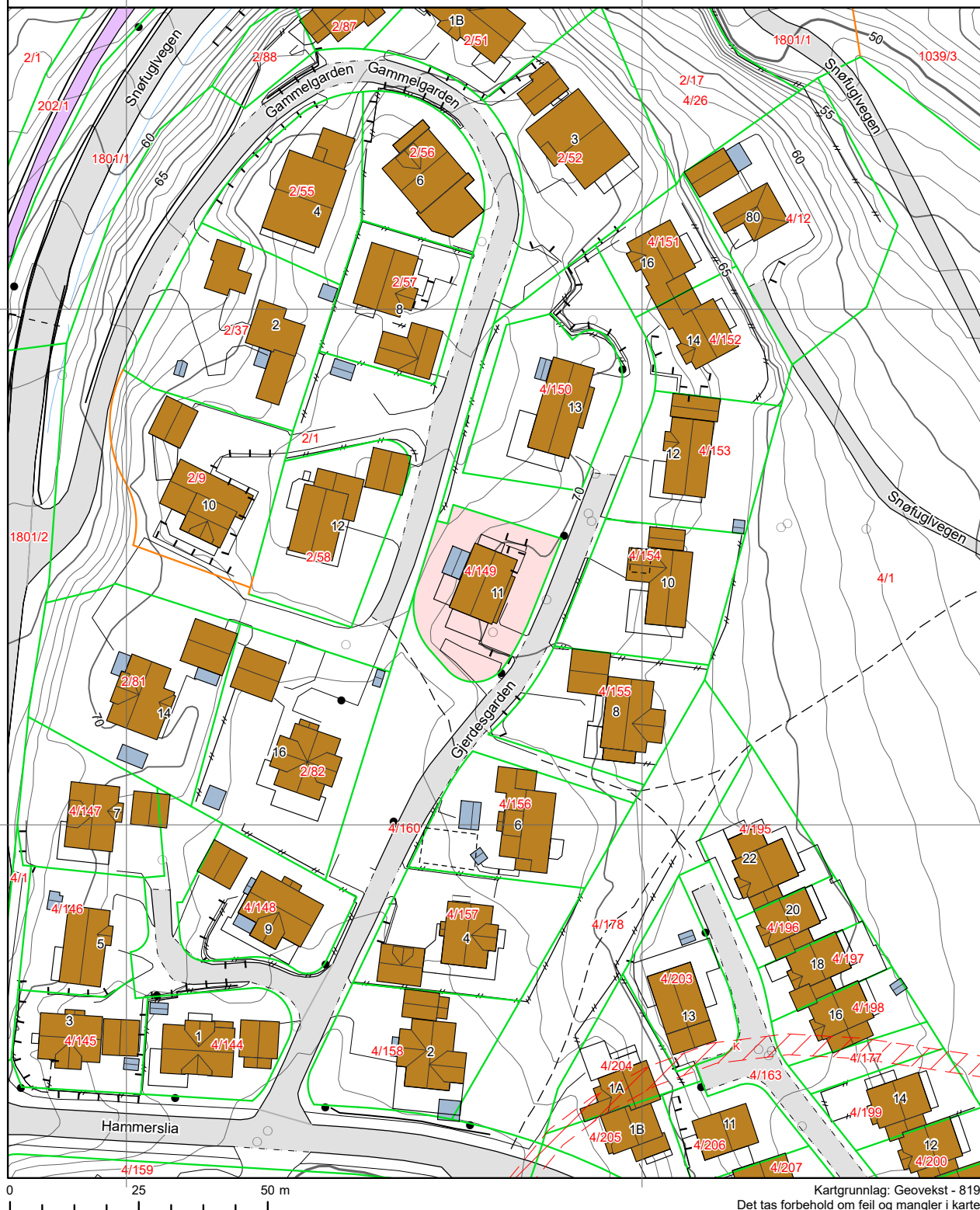
Målestokk 1:1000
Dato: 16.1.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|---|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - Punktfeste |



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 4, Bruksnr 149	Kommune:	5029 Skaun
Adresse:		Grunnkrets:	206 Snøfugl
Veiadresse:	Gjerdsgården 11, gatenr 1245	Valgkrets:	1 Buvik
	7350 Buvika	Kirkesogn:	9060502 Buvik
Oppdatert:	29.12.2017	Tettsted:	6668 Buvika/Ilhaugen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	15.06.2004	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	651,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5029/4/149	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	26.08.2008	Berørt	5029/2/1	0,0
	Matrikkelført:	27.08.2008	Berørt	5029/4/149	0,0
				Berørt	5029/4/160
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.06.2004	Avgiver	5029/4/1	-652,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5029/4/149	652,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gjerdsgarden 11	U0101	Bolig	67,0	Kjøkken	2	1	1
Gjerdsgarden 11	H0101	Bolig	117,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	03.01.2006
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	184,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	184,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2007
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	20109777			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		67,0		67,0				
H01	1		117,0		117,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

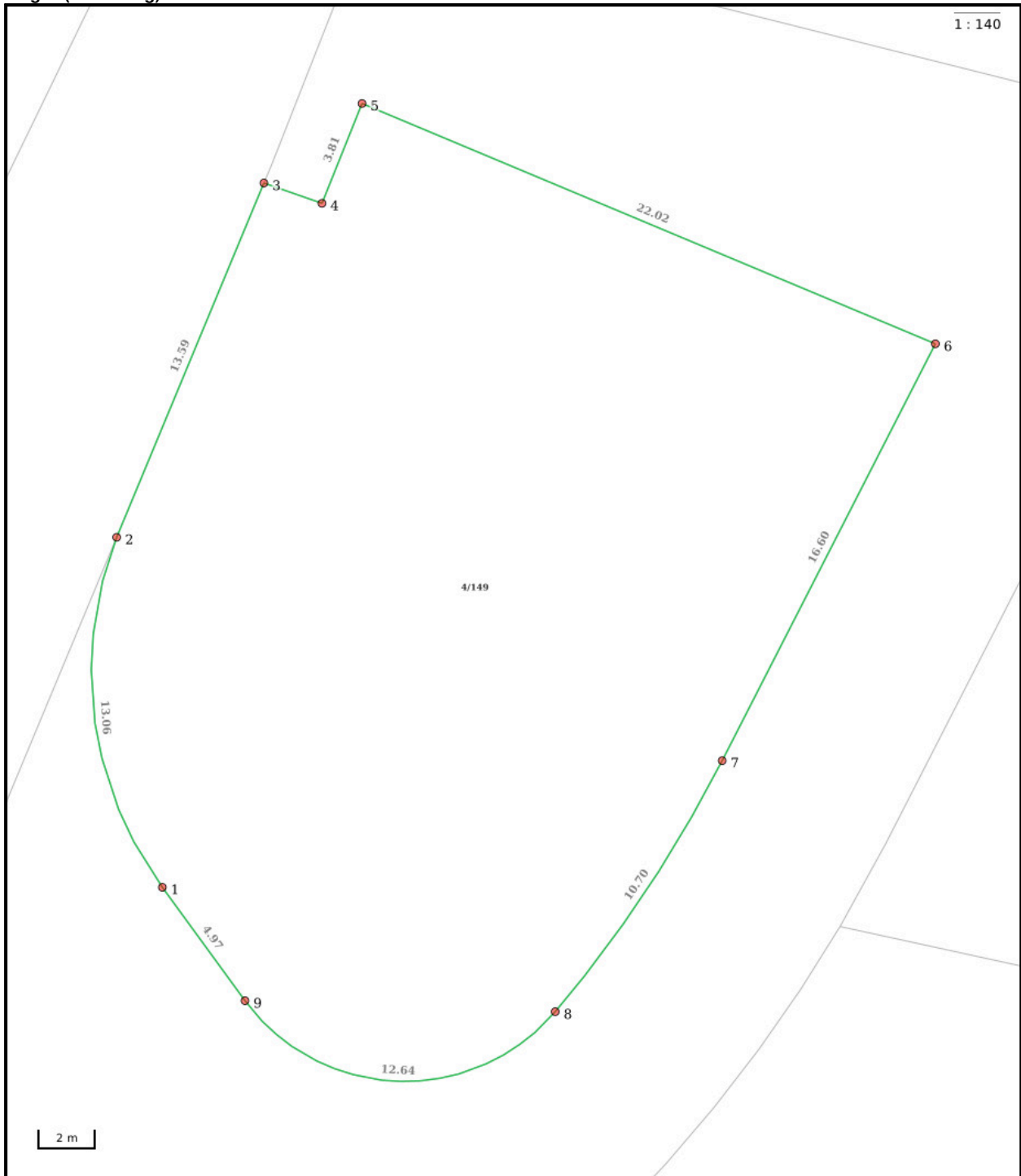
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 651,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 020 533,78	558 058,94	13,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	12,93	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 020 545,98	558 056,17	13,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 020 558,96	558 060,19	2,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 020 558,44	558 062,30	3,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 020 562,09	558 063,39	22,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 020 555,52	558 084,41	16,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 020 540,10	558 078,27	10,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	47,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 020 530,70	558 073,21	12,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	7,01	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	7 020 530,06	558 062,23	4,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Gjerdesgarden 11
7350 BUVIKAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius KvalvikTelefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre