



aktiv.

Anevegen 11A, 7350 BUVIKA

Pen enebolig med stor terrasse og utsikt | Oppgradert senere år | Innredet sokkelleilighet | Dobbelgarasje og carport



Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 140 000,-
Omkostn.: Kr 122 640,-
Total ink omk.: Kr 4 262 640,-
Selger: Stefanie Anny Wulbrecht
Francis Flavien Sabine

Melchior Combes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total: 162/162 m²
Tomtstr.: 661.1 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 22

Oppdragsnr.: 1702240050

Velkommen til Anevegen 11A!

Anevegen 11 A - er en pen enebolig over tre plan, med innredet leilighet i sokkeletasjen. Boligen er dels oppgradert i senere år og ligger fint til på Ilhaugen med naturskjønn utsikt mot sjø og fjell. Tomten er lettstelt, opparbeidet med stor gårdsplass, dobbelgarasje og carport i tilknytning til inngangspartiet. Langs tre sider av boligen er det en terrasse på hele 58 kvm med paviljong på ca. 8 kvm.

Verdt å merke seg:

- Nytt yttertak i 2020
- Kledd med villmarkspanel i 2006
- Garasjen ble bygget i 2013
- Sokkelleiligheten har egen inngang
- Entré med skyvedørgarderobe
- Kjøkken og stue med utsikt
- Stuen har peisovn
- Toalettrom og ett bad
- Badet var nytt i 2014
- 3 soverom i hoveddel
- Loftsbod/kaldloft på ca. 13 kvm
- Utvendig bod på ca. 4 kvm

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Nabolagsprofil	30
Plantegninger	33
Egenerklæring	37
Tilstandsrapport	42
Energiattest	65
Info fra kommunen	66
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 162 m²

BRA totalt: 162 m²

TBA: 58 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 45 m² Stue/kjøkken, soverom, bad, entré, gang/trapp

1. etasje

BRA-i: 61 m² Stue, kjøkken, bad, toalett, entré, gang

2. etasje

BRA-i: 43 m² 3 soverom, gang

Loft

BRA-i: 13 m² Loftsbod/kald-loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I tillegg til nevnte areal, så er det en frittstående garasje på 69m² på eiendommen.

Det er også en utv.bod på 4m² ved carport.

Det gjøres oppmerksom på at det er innredet et soverom i underetasjen. Dette tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold. Vindu på soverom i underetasje er for lite i forhold til krav til dagslys.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

661.1 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger fint til på en skrånende tomt med naturskjønn utsikt mot sjø og fjell. Tomten er dels inngjerdet og opparbeidet med gruslagt gårdsplass, naturlig vegetasjon, carport og frittstående dobbelgarasje.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et landlig, sjønært og barnevennlig boligområde, med utsiktsbeliggenhet på Ilhaugen, ca. 3 km sørvest for Buvika i Skaun kommune. E39 går gjennom Buvika og sørger for enklere adkomst til tettstedet og de øvrige deler av kommunen.

I Buvika finner man Extra og Kiwi, samt frisør, interiørbutikk, bensinstasjon, kafé og restaurant. Det er ca. 8 km til Børsa med legekontor og apotek. Skulle du ønske en shoppingtur tar det ca. 17 min til Melhus, 19 min til City Syd på Tiller, 23 min til Amfi på Orkanger og 25 min med bil til Trondheim sentrum.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din destinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Aktiv Eiendomsmegling.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det ca. 3,5 km til Buvik barneskole og det er ellers skolebussordning til Skaun ungdomsskole som ligger på Børsa. Videregående skoler som Skjetlein og Melhus ligger ca. ett kvarters kjøretur unna med bil.

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 har 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 (ca. 100 meter). Buvikmarka og skihytta ligger omtrent 2 km unna. Snaue 3 km fra boligen kan du følge den fine strandpromenaden langs fjorden og det er kort vei til lakseelva Vigda. Nydammen (ca. 750 meter unna) er et populært badevann, mens Djupsjøen har svært gode fiskeforhold. I tillegg må Øysand Camping nevnes.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i Buvika består av buss og nærmeste holdeplass er Finnmyrveien, som ligger ca. 200 meter unna. Holdeplass for skolebuss til Buvik barneskole ligger kun 50m fra boligen. Buss 310 fra Buvikkrysset E39 og buss 410 fra Havenget har hyppige avganger til og fra Trondheim sentrum i rushtiden.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ takstmann Morten Jønland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av takstmann Morten Jønland:

Enebolig er oppført i tre etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt/murt utførelse. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak, og er tekket med betongstein og pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold

Underetasje: Stue/kjøkken, soverom, bad, entré, gang/trapp.

1. etasje: Stue, kjøkken, bad, toalett, entré, gang.

2. etasje: 3 soverom, gang.

Loft: Loftsbod/kaldloft.

Standard

Entré: I forbindelse med den store terrassen har boligen et koselig, overbygget inngangsparti ned profilert søyle, utelys og hvitmalt ytterdør med kodelås. Innenfor dørkarmen er det en delikat entré som gir et godt førstemøte med boligen.

Her er det grått flislaminat på gulvet og panel på veggene, malt i en dus blåfarge. En skyvedør med sort innramming og speilfronter holder effektivt orden på yttertøy og sko.

For øvrig har entreen adkomst til bad og gang. I gangen er det sort trapp med eik i trinnene opp til andre etasje, utgang til terrasse og varmepumpe. Fargevalget er nøytralt og det er plass til piano, kontorpult eller så.

Kjøkken: Kjøkkenet er et hyggelig rom med laminatgulv i fin kontrast til grønmalte vegger. Under hyller i tre er det plass til et frokostbord om ønskelig, og selve kjøkkeninnredningen har plassbygde skap bygget langs to vegger. Innredningen har sorte, ettspeils fronter, lyse benkeplater og nedfelt, dobbel oppvaskkum med nydelig utsikt mot sjøen.

Over store deler av benken er det hvite fliser på veggene, og det er ellers både benkebelysning og avtrekk fra ventilator. Videre er det opplegg for komfyr og vaskemaskin, og på enden er det plass til kjøleskap.

Stue: Boligen har en lys og luftig stue, oppdelt i to soner. Her er det plass til sofa og

tv-benk i den ene delen og spisebord i den andre. På gulvet er det laminat og veggene er kledd med panel, malt i en lys, nøytral gråfarge.

Flere vinduer gir herlige lysforhold, og via det ene får man nydelig utsikt mot fjellene som skaper en flott ramme rundt sjøen. I den ene delen av stuen er det en stemningsfull peisovn og fra den andre delen er det utgang til en fantastisk terrasse.

Terrassen strekker seg rundt halve boligen og har også utgang fra gang og entré. Arealet er på deilige 58 kvm, og utformingen gir gode møbleringsmuligheter. I tilknytning til terrassen er det også en paviljong på ca. 8 kvm.

Bad/wc/vaskerom: I første etasje har boligen ett bad med inngang fra entreen og et separat toalettrom med før fra gangen. Badet ble pusset opp i 2014 og har et tidløst uttrykk med steinmønstret belegg på gulvet og hvite flisplater på veggene. Baderomsinnredningen er i mørk utførelse med trestruktur og buede hjørner.

Innredningen består av to vegghengte høyskap, skuffeseksjon med heldekkende servant og et speilskap med integrert belysning. Badet er videre utstyrt med dusjkabinett med regndusj, toalett og opplegg for vaskemaskin. Et vindu og en elektrisk avtrekksvifte sørger for dagslys og ventilasjon.

Soverom og garderobe: Boligen har tre soverom på henholdsvis ca. 8, 11 og 12 kvm. Alle rommene ligger tilbaketrukket i andre etasje, der to har fin utsikt mot sjøen. Rommene har ellers malte vegger i lune farger, parkett eller laminat på gulvet og god plass til det som måtte ønskes av senger, kommoder, skap og annet utstyr.

I gangen utenfor soverommene er det plass til sofa eller en kontorpult til hjemmekontor om ønskelig. For oppbevarings-/lagringsplass har boligen skyvedørgarderobe i entreen, en loftsbod/kaldloft med et areal på ca. 13 kvm og en utvendig bod i bakkant av carporten på ca. 4 kvm. Adkomst til kaldloft via sammenleggbare trapp.

Innredet sokkelleilighet:

Sokkelleiligheten har egen inngang i underetasjen, og i forbindelse med inngangspartiet er det en dels overbygget uteplass. Uteplassen har treheller over støpt dekke og beisede leegger. Leiligheten består av en lysmalt entré og et romslig, sortmalt soverom med plass til garderobe, samt et pent bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

Stuen har laminatgulv, gråmalte panelplater på veggene og to vinduer som åpner for dagslys og utsikt. Det er god plass til sofa, tv-løsning og spisebord, og omtrent midt i rommet er det en peisovn som gir god varme til hele rommet.

Kjøkkeninnredningen er trukket helt innerst i rommet og har takhøye skap, hvite slette fronter og eikefarget benkeplate. En oppvaskkum er nedfelt i benken og over er det hvite flisplater og benkebelysning. Kjøkkenet har videre opplegg for komfyr og plass til kjøleskap.

På badet er det sjakkmønstret våtromsbelegg på gulvet og hvite flisplater på veggene. Videre er det innredet med gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og et hvitt baderomsmøblement. Møblelementet består av et veggmontert høyskap, benkeskap med heldekkende servant og et speil med belysning. Ventilasjonen i rommet består av elektrisk vifte montert på vegg. Fra badet er det dør inn til trapperom som fører opp til hoveddelen.

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:

Drenering

Støttemur

Rom under terreng

Ildsted/skorstein

Trapp

Elektrisk

Våtrom: Bad 1. etasje

Våtrom: Bad underetasje

Forhold som har fått TG3:

Våtrom: Bad underetasje

Gulvet er tilnærmet flatt

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall og ingen oppkant/membrankant med dørterstel

Anbefalte tiltak: Videre bruk av tett dusjkabinett med lukket avrening til sluk/avløp forutsettes ved videre bruk med dagens byggdetaljer.

Se vedlagte rapport for nærmere beskrivelse.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Nytt yttertak 2020
- Garasje 2013
- Kledning i villmarkspanel fra 2006
- Nytt bad 2014

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på stor, gruslagt gårdsplass, i carport og i frittstående dobbelgarasje fra 2013. Garasjen er romslig, har automatisk port og et areal på ca. 69 kvm. Den er også utstyrt med varmepumpe,

Diverse

Selger opplyser om at kommunal støttemur ved boligen ble påbegynt høst 23. Denne, samt gårdsplass skal ferdigstilles i løpet av våren 24.

Ifølge dokumentasjon mottatt fra kommunen har det vært en pipebrann i 2014. Det foreligger opplysninger om at pipa er rehabilitert etter dette og at det er skiftet feieluke, samt oppretting av feilmonteerte ovner. Kommunen har gitt tillatelse til tiltaket 29.04.2014, men forrige eier (tiltakshaver) har ikke søkt om ferdigattest på arbeidet. Det foreligger ingen opplysninger om hva rehabiliteringen av selve pipa omfatter, men da nåværende eier kjøpte boligen ble de opplyst om at det var satt inn stålrør i pipa. Det er ikke mulig å kontrollere dette visuelt. Kjøper overtar ansvar og risiko vedrørende dette. Konferer megler for ytterligere opplysninger.

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.

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 blant annet varmepumpe i gangen og peisovn i stuen i første etasje. Det er også peisovn montert i stue/kjøkken i sokkelleiligheten.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 140 000

Kommunale avgifter

Kr 19 718,- pr. 2024

Info kommunale avgifter

Beregnet årsbeløp for 2024 dekker vann, kloakk, feiing (19 718,-). Eiendomsskatt kommer i tillegg og utgjør kr 6 471,-.

I tillegg betales det kr 5125,- pr. år til renovasjonsselskapet ReMidt.

Det er fire terminer pr. år. Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan variere avhengig av forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 6 471,- pr. 2024

Formuesverdi primær

Kr 909 833,- pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 457 366,- pr. 2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 22 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:

5029/4/22:

11.03.1950 - Dokumentnr: 1445 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELTA FRA GNR 4 BNR 6
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

09.09.1982 - Dokumentnr: 4692 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5029 Gnr:4 Bnr:76

22.08.1994 - Dokumentnr: 5146 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 209295 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1657 Gnr:4 Bnr:22

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Boligen er oppført i ca. 1950, før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger ikke bygningstegninger av boligen i Skaun kommunes arkiv, men bygningstegninger av garasjen foreligger.

Garasjen er tatt i bruk i 2013, men det foreligger ingen ferdigattest på denne. Skaun kommune opplyser om følgende: Byggesak mottatt i 2007, melding om tiltak. Da var det ikke krav om ferdigattest. Det ble mottatt en e-post i 2015 om at garasjen var ferdig i 2013 og dette ble lagt inn i matrikkelen.

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Privat vei.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Deler av boligen er/har vært utleid. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak i seg selv, men dette forutsetter at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger. Det gjøres oppmerksom på at det er innredet et soverom i underetasjen som ikke tilfredsstiller krav til rom for varig opphold. Vindu på rommet er for lite i forhold til krav til dagslys. Dette er et søknadspliktig tiltak. Kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk.
Konferer megler for nærmere opplysninger.

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. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

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

4 140 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

103 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 140 000,00))

122 640,- (Omkostninger totalt)

4 262 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 122 640

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.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt meglerprovisjon for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 4 750,- og visninger kr 2 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93
7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

03.04.2024



En pen enebolig over tre plan, med innredet leilighet i sokkeletasjen.



Dobbelgarasje er fra 2013 og er på hele 69 kvm.



Boligen ligger fint til i høyden, med nydelig utsikt både inne og ute.



Fra stuen og gangen i første etasje er det utgang til en fantastisk terrasse på hele 58 kvm.



Fra gangen kommer man inn i boligens lyse, fine stue.



Stuen er todelt og har et nøytralt fargevalg.



Stuens fine utforming gir god plass til ulike møbelgrupper.



I enden nærmest kjøkkenet er det peisovn og i 2014 ble det satt inn nytt stålør i pipen.



Langs den ene vegg på kjøkkenet er det rom for frokostbord om ønskelig.



Med åpning inn til stuen, er det kort vei fra tilberedning til servering.



Kjøkkenet ligger i eget rom, i tilknytning til stuen.



Kjøkkeninnredningen er bygget langs to vegger og over benken er det hvite fliser og belysning.



Eneboligen har ett bad og et separat toalettrom.



Badet ble pusset opp i 2014, utstyrt med et stilrent baderomsmøblement, toalett, opplegg for vaskemaskin og regndusj.



I gangen oppe er det fine lysforhold og plass til noe møblement.



Gangen har trapp opp til andre etasje, utgang til terrasse og varmepumpe.



Soverommene er på henholdsvis 8, 11 og 12 kvm.



Arealet gir fleksible løsninger for innredning av rommene.



I tillegg til senger er det rikelig med plass til garderobeskap.



Fra to av soverommene kan utsikten nytes.



Stuen i sokkeletasjen får godt med dagslys via to vinduer.



Kjøkkenet ligger åpent i stuen og som oppvarming er det en stemningsfull peisovn med stort flammebilde.



Sokkelleiligheten har et rom som er benyttet som soverom, men det bemerkes at det ikke er godkjent som soverom.



Baderommet i sokkelleiligheten har alt man trenger i hverdagen.



Utvendig har boligen villmarkskledning fra 2006 og nytt yttertak fra 2020.



Sokkelleiligheten har egen inngang og uteplass. Huset har kledning fra 2006 og nytt yttertak fra 2020.

Vedlegg

Anevegen 11A

Nabolaget Snøfugl/Ilhaugen - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ilhaugen Linje 515	7 min 0.5 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	17 min 13.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	28 min 27.4 km
Trondheim Værnes	47 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 449 elever, 27 klasser	6 min 3.1 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 31 klasser	12 min 9.5 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	15 min 12.4 km
Melhus videregående skole 560 elever	16 min 12.8 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

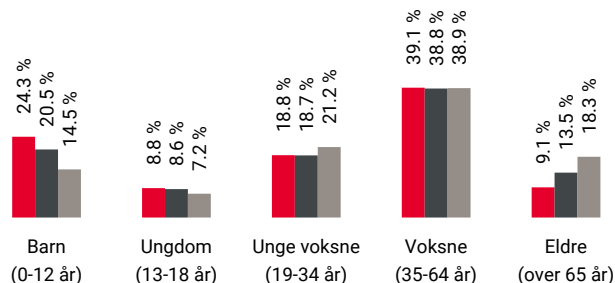
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

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	4 min 2.2 km
Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	5 min 2.3 km
Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	12 min 9.4 km

Dagligvare

Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	5 min 2.9 km
Kiwi Buvika	5 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Orkla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



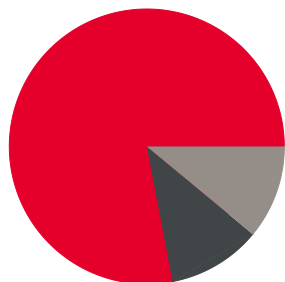
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

Ilhaugen- Myrabanen	3 min
Ballspill	0.3 km
Skaunhallen	6 min
Aktivitetshall	2.9 km
Max-gym Buvika	6 min
GymPlus Melhus	16 min

Boligmasse

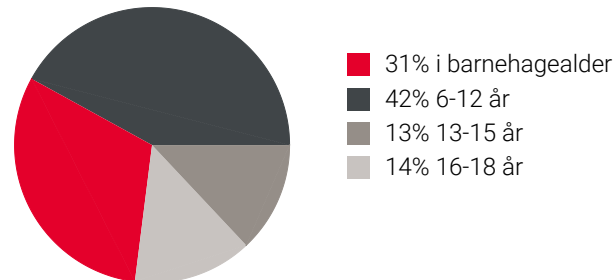


- 78% enebolig
- 11% rekkehus
- 11% annet

Varer/Tjenester

Melhus Kjøpesenter	17 min
Boots apotek Buvika	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



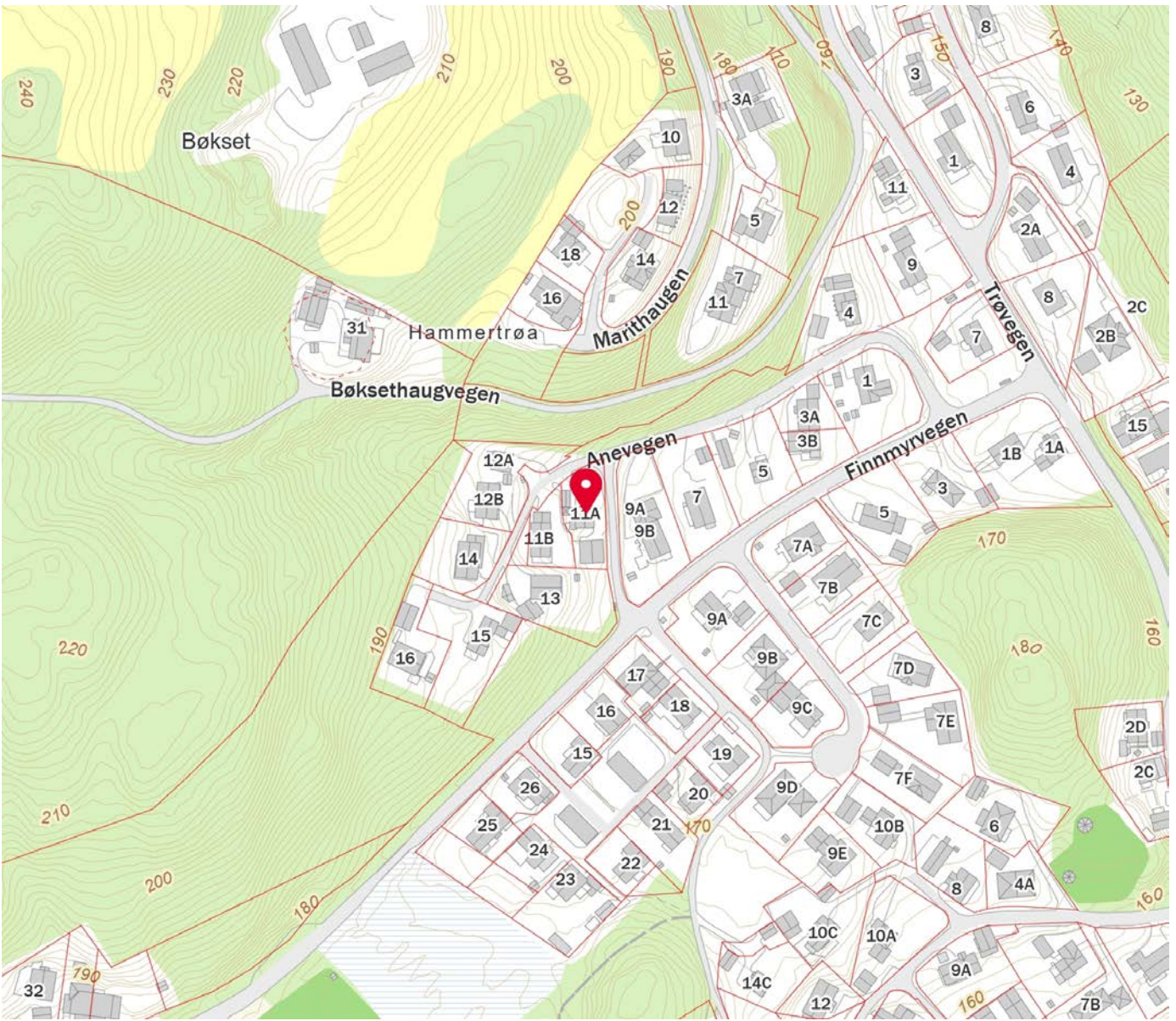
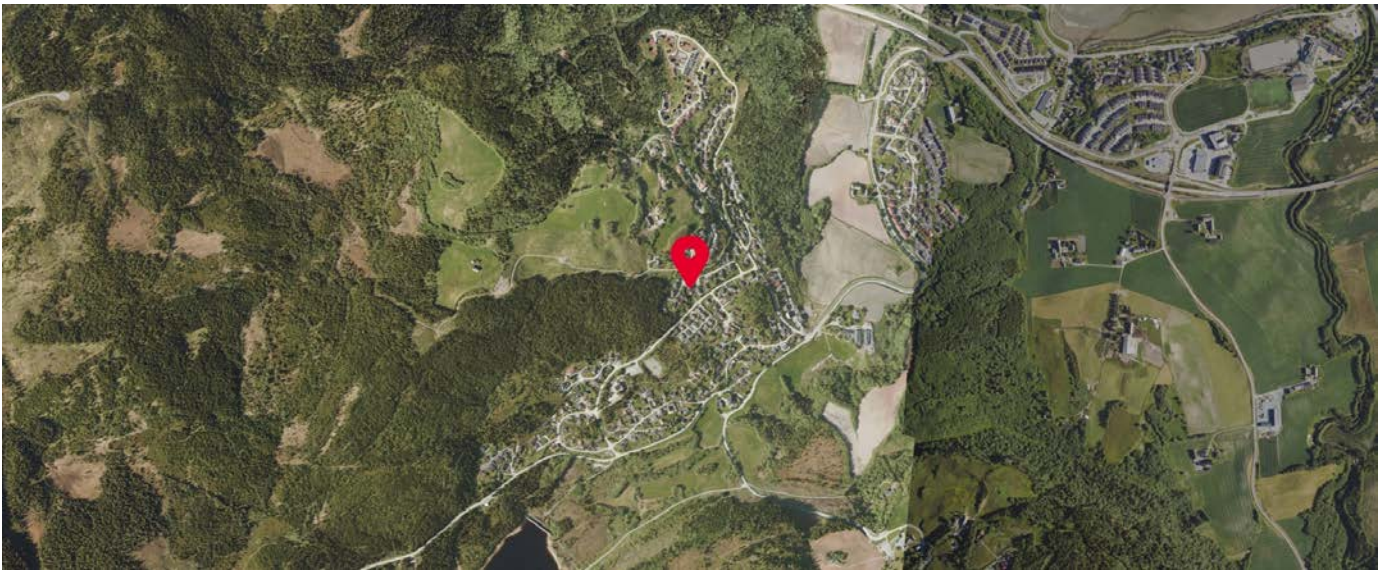
0% 43%

- Snøfugl/Ilhaugen
- Buvika/Ilhaugen
- Norge

Sivilstand

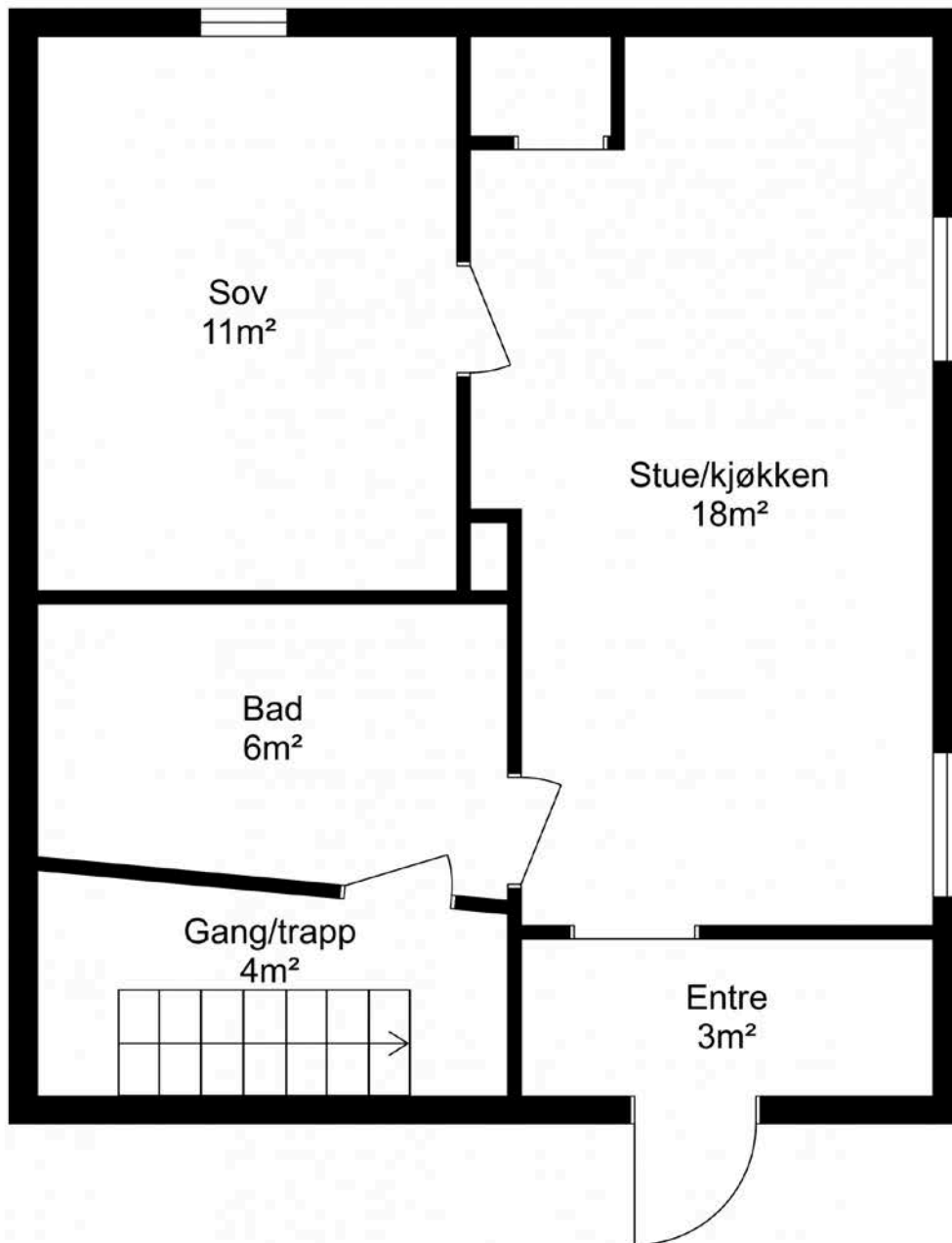
		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Orkla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Orkla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Anevegen 11A u.etg

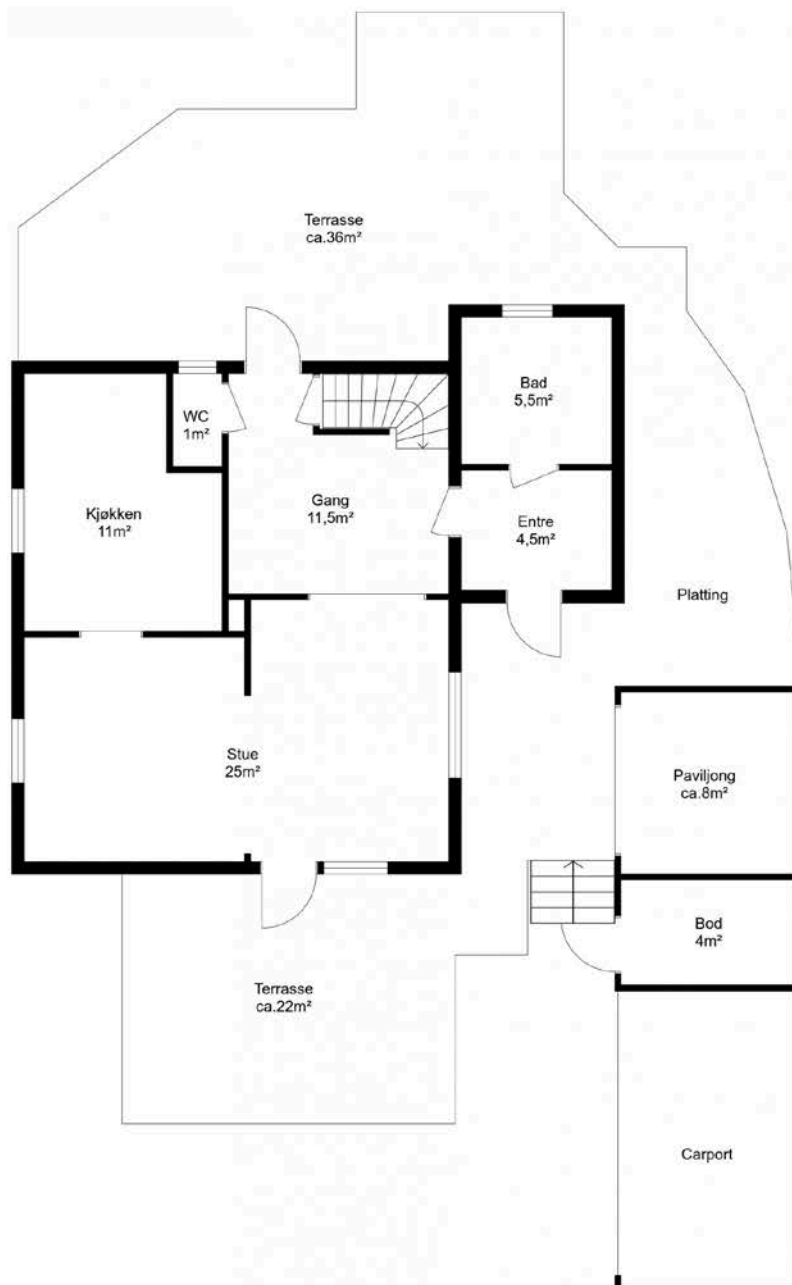


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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.

Anevegen 11A 1.etg



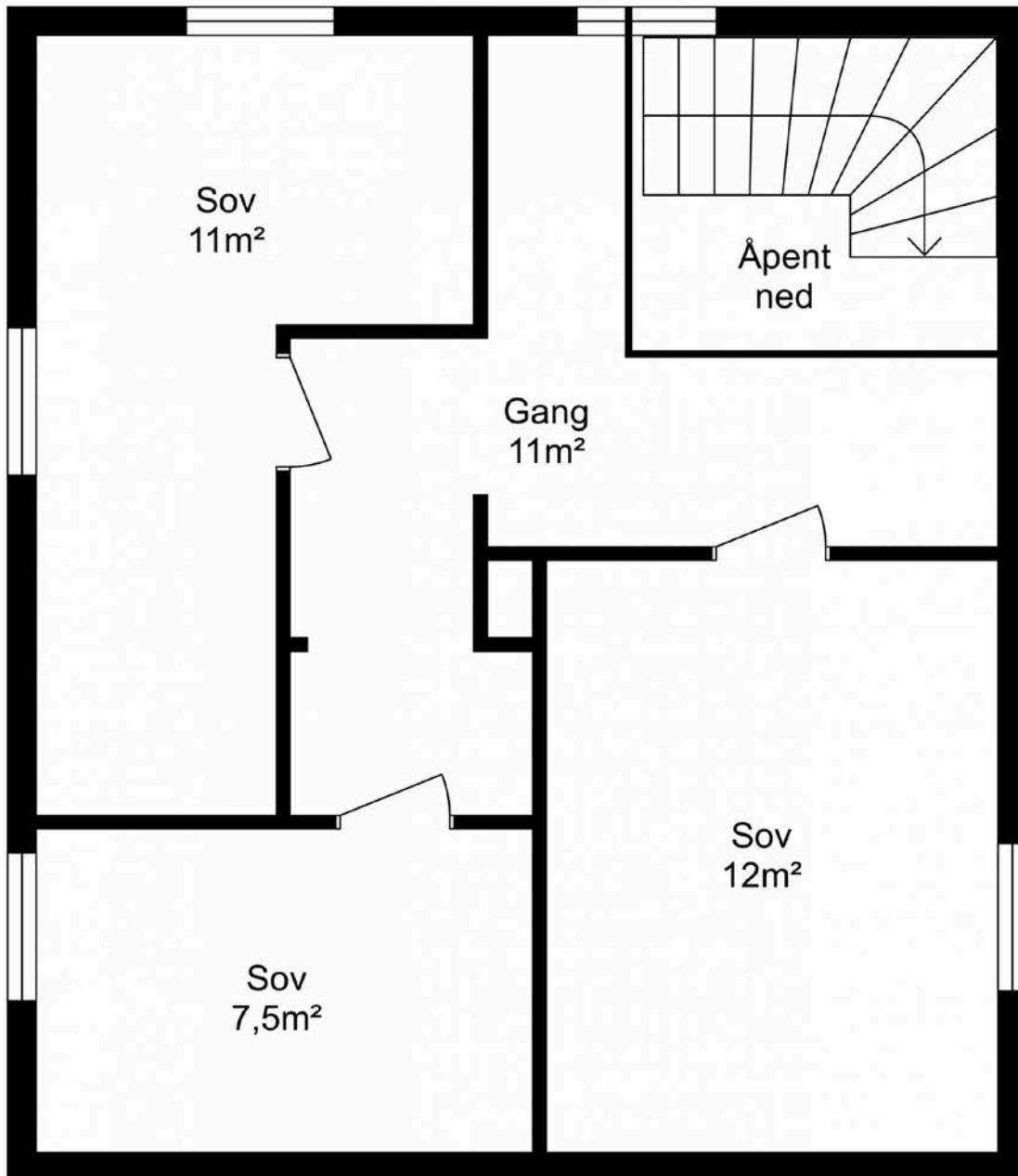
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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.

Anevegen 11A

2.etg



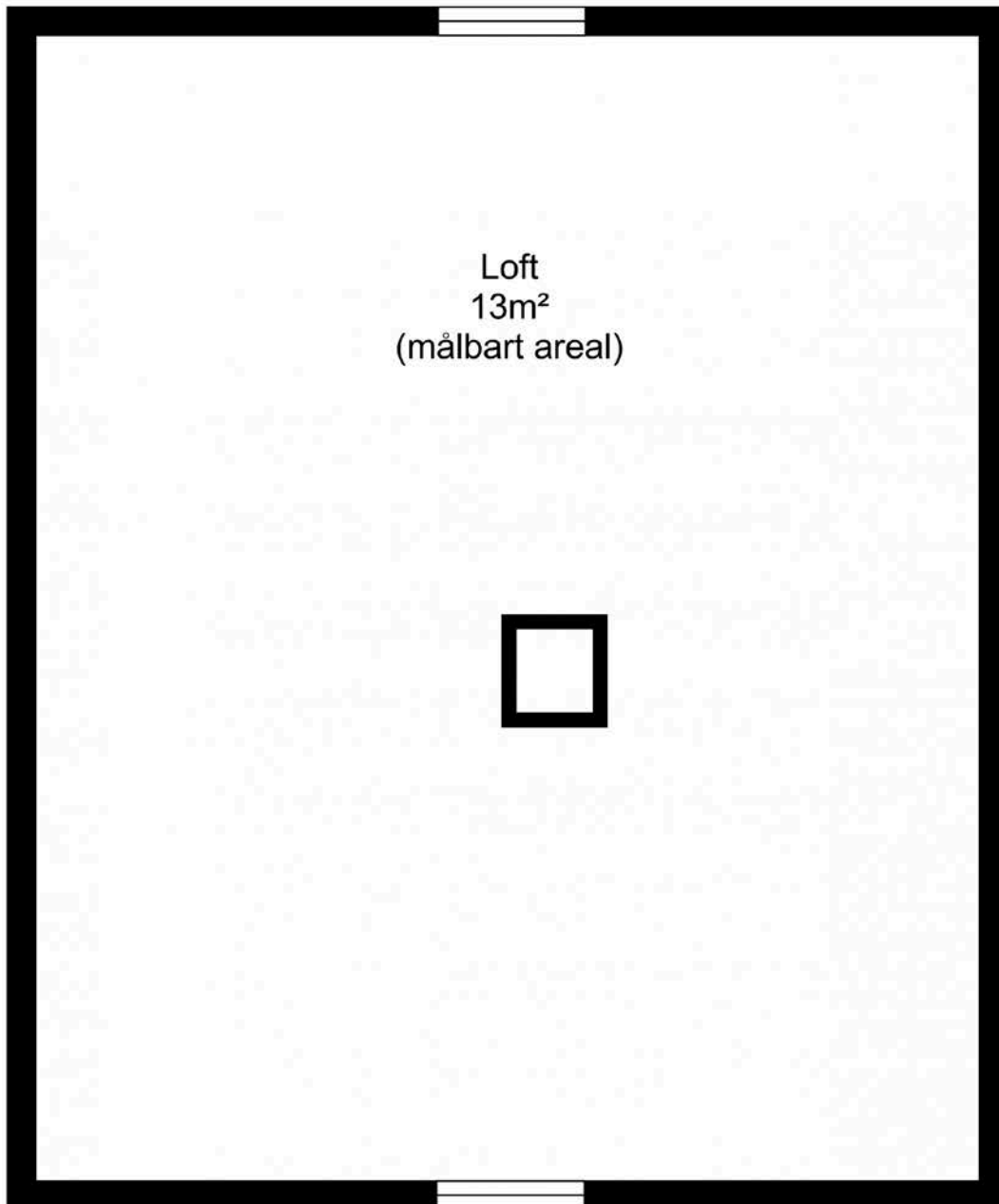
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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.

Anevegen 11A

loft



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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702240050	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Francis Flavien Sabine Melchior Combes	Stefanie Anny Wulbrecht
Gateadresse	
Anevegen 11A	
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
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	Gjensidige
Polise/avtalnr.	91046422

Document reference: 1702240050

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vi har montert nytt dusjkabinett i baderommet.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skaun kommune har lagt ny avløp fra takkrenner til gata.
Arbeid utført av	Skaun Kommune

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	I vår og sommer 2023 har vi selv byttet ut terrasseplankene som var råtne.

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

Nei Ja

Document reference: 1702240050

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sokkeletasje er innredet som egen leilighet (stue, kjøkken, badrom). Det kan brukes som del av huset, men har også egen inngang. Det har ikke vært noe utbygging.

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

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: 1702240050

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.

Document reference: 1702240050

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Francis Combes	73746c249e141fb2ef413d3a 017bccd06448180e	29.02.2024 18:13:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stefanie Wulbrecht	3bf832bc4e6d1af661b78a0 a635ba8d3d7b89903	29.02.2024 18:10:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702240050

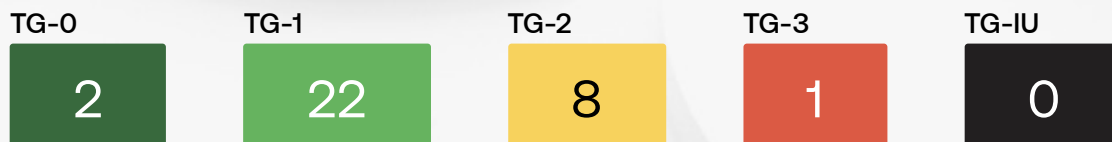
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

Anevegen 11A 7350 BUVIKA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1950
BRA: 162 m²
BRA-i: 162 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/14464>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad u.etg

Oppsummering av overflater

Gulvet er tilnærmet flatt.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall og ingen oppkant/membrankant med dørterskel.

Anbefalte tiltak overflater

Videre bruk av tett dusjkabinett med lukket avrenning til sluk/avløp forutsettes ved videre bruk med dagens byggedetaljer.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Terrang rundt boligen er relativt flatt på boligens overside. Det kan således være risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen ved gitte værforhold.

Støttemur

Oppsummering

Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter ell under befaringen. Sprekker og mindre setninger osv. lar seg ikke kontrollere på en slik type mur.

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Rekkverk på toppen av muren bør påregnes etablert for bedring av personsikkerheten.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt kontroll - målinger i eksisterende hull-åpning i utforet vegg i nedre del av veggen inne i rom for VVB, uten at det ble påvist fukt eller avvik.

Det er kun ventilering via åpning av vinduer/klaffventil på stue/kjøkken. TG på bakgrunn av noe mangelfull ventileringmuligheter på alle oppholdsrom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å få etablert bedre ventileringmulighet på alle rom i bruk for varig opphold i u.etc.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Kun inspisert i fra bakkenivå, høyde over tak etc. er derfor ikke målt.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

For full visshet om tilstand og bruksmessighet, anbefales det på generelt grunnlag kontakt med lokalt feie/brann-vesen.

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen, samt manglende rekkverk på kjellertrapp.

Anbefalte tiltak

Tiltak anbefales for bedring av personsikkerheten opp til dagens standarder.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

Anbefalte tiltak

Det anbefales på generelt grunnlag å få fremskaffet dokumentasjon i fra utførende på el-anlegget.

Våtrom: Bad 1.etg

Oppsummering av overflater

Gulvet er tilnærmet flatt.

Anbefalte tiltak overflater

Videre bruk av tett dusjkabinett med lukket avrenning direkte til sluk/avløp anbefales mtp. mangelfullt fallforhold.

Våtrom: Bad u.etc

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter/ tetting over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tiltak anbefales mtp å få tettet rørgjennomføringer gjennom tettesjikt.

Vær oppmerksom på!

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Det er innredet et soverom i u.etg. Dette tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

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

Vindu på soverom i u.etg er for lite i forhold til krav til dagslys.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.3.2024

Rapportdato
8.3.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Combes Francis F Sabine M, Wulbrecht Stefanie Anny**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Morten Jønland**

Telefon: **95237535**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **morten@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Anevegen 11A, 7350 Buvika**

Kommunenr: **5029**

Gårdsnr: **4**

Bruksnr: **22**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1950**

Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i tre etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt/murt utførelse. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak, og er tekket med betongstein og pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. 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	45	45	0	0	0
1. etasje	61	61	0	0	58
2. etasje	43	43	0	0	0
Loft	13	13	0	0	0
Totalt m²	162	162	0	0	58

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	45	45	0	Stue/kjøkken, soverom, bad, entre, gang/trapp.	
1. etasje	61	61	0	Stue, kjøkken, bad, toalett, entre, gang.	
2. etasje	43	43	0	3 soverom, gang.	
Loft	13	0	13		Loftsbod/kald-loft.
Totalt m²	162	149	13		

Kommentar til arealberegning

I tillegg til nevnte areal, så er det en frittstående garasje på 69m² på eiendommen. Det er også en utv.bod på 4m² ved carport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.</p> <p>Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.</p> <p>Terreng rundt boligen er relativt flatt på boligens overside. Det kan således være risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen ved gitte værforhold.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Annet
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
<p>Ingen vesentlige avvik registrert på synlige deler av grunnmur.</p>	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker/betongstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-2
Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter el.l under befaringen. Sprekker og mindre setninger osv. lar seg ikke kontrollere på en slik type mur.	
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk på toppen av muren bør påregnes etablert for bedring av personsikkerheten.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er foretatt kontroll - målinger i eksisterende hull-åpning i utforet vegg i nedre del av veggen inne i rom for VVB, uten at det ble påvist fukt eller avvik.	
Det er kun ventilering via åpning av vinduer/klaffventil på stue/kjøkken. TG på bakgrunn av noe mangelfull ventileringmuligheter på alle oppholdsrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å få etablert bedre ventileringmulighet på alle rom i bruk for varig opphold i u.etg.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
------	----------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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, plattning	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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
Ingen vesentlige avvik registrert	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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
Ingen vesentlige avvik registrert	

6.8 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?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
<p>Det blir stedvis registrert noe missfarging - fuktmerker i treverket i undertak/taktro. Ved bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt missfarging/fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.</p> <p>For øvrig, ingen vesentlige avvik registrert</p>	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert	

6.11 Takteking

Type teking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
Ingen vesentlige avvik registrert på synlige deler av konstruksjonen.	

6.12 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

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Det registreres stedvis noe hellingsavvik på gulv/støpt plate i u.etg. Dette er ikke unormalt i eldre bygg, og skyldes vanligvis setninger - sig etc. over tid. Det ble ikke registrert avvik som tyder på vesentlig svikt i konstruksjonene.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
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?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Kun inspisert i fra bakkenivå, høyde over tak etc. er derfor ikke målt.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For full visshet om tilstand og bruksmessighet, anbefales det på generelt grunnlag kontakt med lokalt feie/brann-vesen.

6.15 Kjøkken**Overflater og innredning**

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

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

Det blir ikke registrert fukt eller skader i utsatte soner.

Avtrekk

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

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke oversendt godkjente plantegninger i fra kommunalt arkiv. Lovligheten av dagens planløsning er derfor ikke videre vurdert av undertegnede, utover understående nevnte åpenbare avvik.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Ja
Det er innredet et soverom i u.etg. Dette tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vindu på soverom i u.etg er for lite i forhold til krav til dagslys.	
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

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp mellom 1. og 2. etg. er en lukket tretrapp fra byggeår. Åpen tretrapp ned til kjeller.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Det mangler håndløper på veggen, samt manglende rekkverk på kjellertrapp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak anbefales for bedring av personsikkerheten opp til dagens standarder.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt.	
Det ble ikke registrert lekkasjer eller vesentlige avvik, men det presiseres at alder på alle deler/komponenter er ukjent. Det er åpenbart foretatt utskiftninger siden byggeår, men undertegnede kan ikke utelukke at det gjenstår enkelte eldre deler/komponenter av anlegget som har passert forventet brukstid. Dette til orientering.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	
<p>Det ble ikke registrert lekkasjer eller vesentlige avvik, men det presiseres at alder på alle deler/komponenter er ukjent. Det er åpenbart foretatt utskiftninger siden byggeår, men undertegnede kan ikke utelukke at det gjenstår enkelte eldre deler/komponenter av anlegget som har passert forventet brukstid. Dette til orientering.</p>	
TG-1	

6.21 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales på generelt grunnlag å få fremskaffet dokumentasjon i fra utførende på el-anlegget.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Plassert i kott ved kjøkken i u.etg.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2011

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1**

Ingen vesentlige avvik registrert.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen er basert på naturlig ventilering via åpningsvinduer/klaffventiler, samt med mekanisk avtrekk i fra kjøkken og bad.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilering av boligen synes å være ivaretatt og i h.h.t standarder på oppføringstidspunktet. (Ventilering av rom/sov i u.etg er mangelfull. Det henvises til omtalt forhold under punktet "rom under terreng")	

6.24 Våtrom: Bad 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet er tilnærmet flatt.	
Anbefalte tiltak overflater	
Videre bruk av tett dusjkabinett med lukket avrenning direkte til sluk/avløp anbefales mtp. mangelfullt fallforhold.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusjkabinett, servant, servantskap, wc og opplegg for påkobling av vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

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
Det ble foretatt målinger og inspeksjon av veggkonstruksjonen via eksisterende hull/åpning i veggen inn mot våtrommet i trappenedgang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
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?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-3
Gulvet er tilnærmet flatt.	
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall og ingen oppkant/membrankant med dørterskel.	
Anbefalte tiltak overflater	
Videre bruk av tett dusjkabinett med lukket avrenning til sluk/avløp forutsettes ved videre bruk med dagens byggetaljer.	
Utbedringskostnader overflater	Ingen umiddelbar kostnad

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter/ tetting over gulvet.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Tiltak anbefales mtp å få tettet rørgjennomføringer gjennom tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusjkabinett, servant, servantskap, wc og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
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
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom inn mot våtrom, uten at det ble påvist fukt eller avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.26 Krypjkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

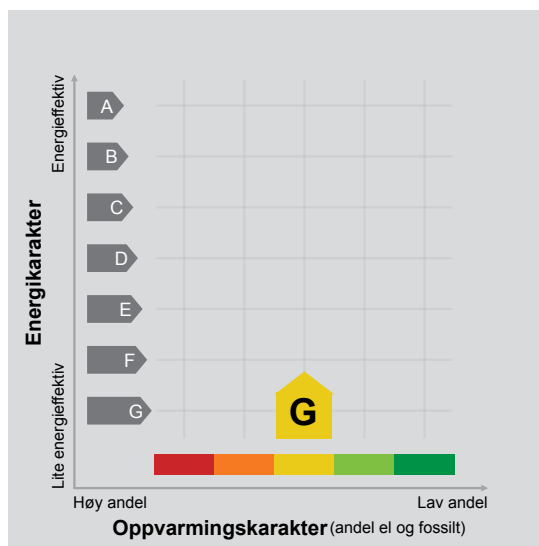
6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Anevegen 11A
Postnummer	7350
Sted	BUVIKA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15878770
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	16c9d0b2-128a-4b76-b26b-f21d7e407c05
Dato	08.03.2024



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

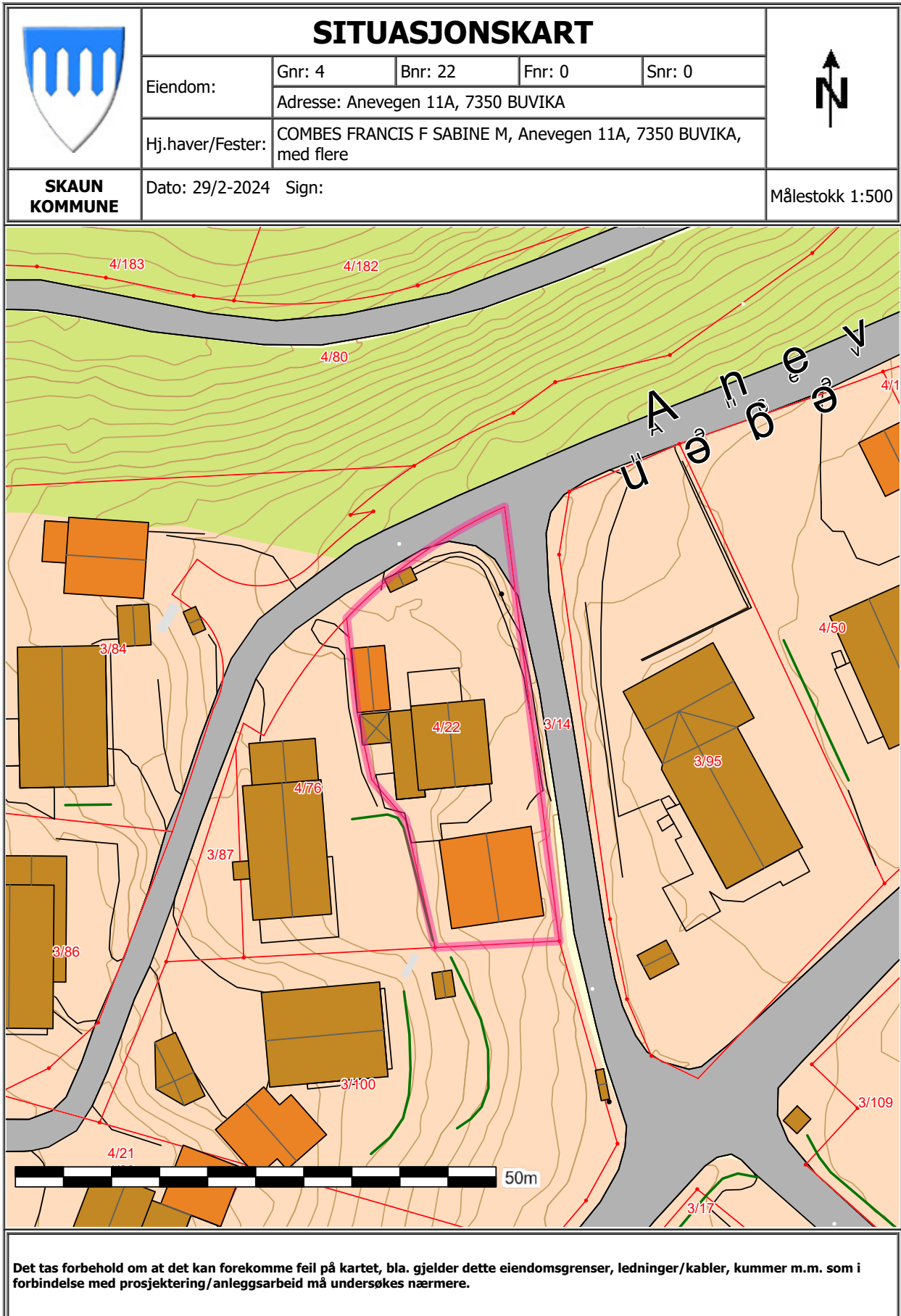
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.



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.

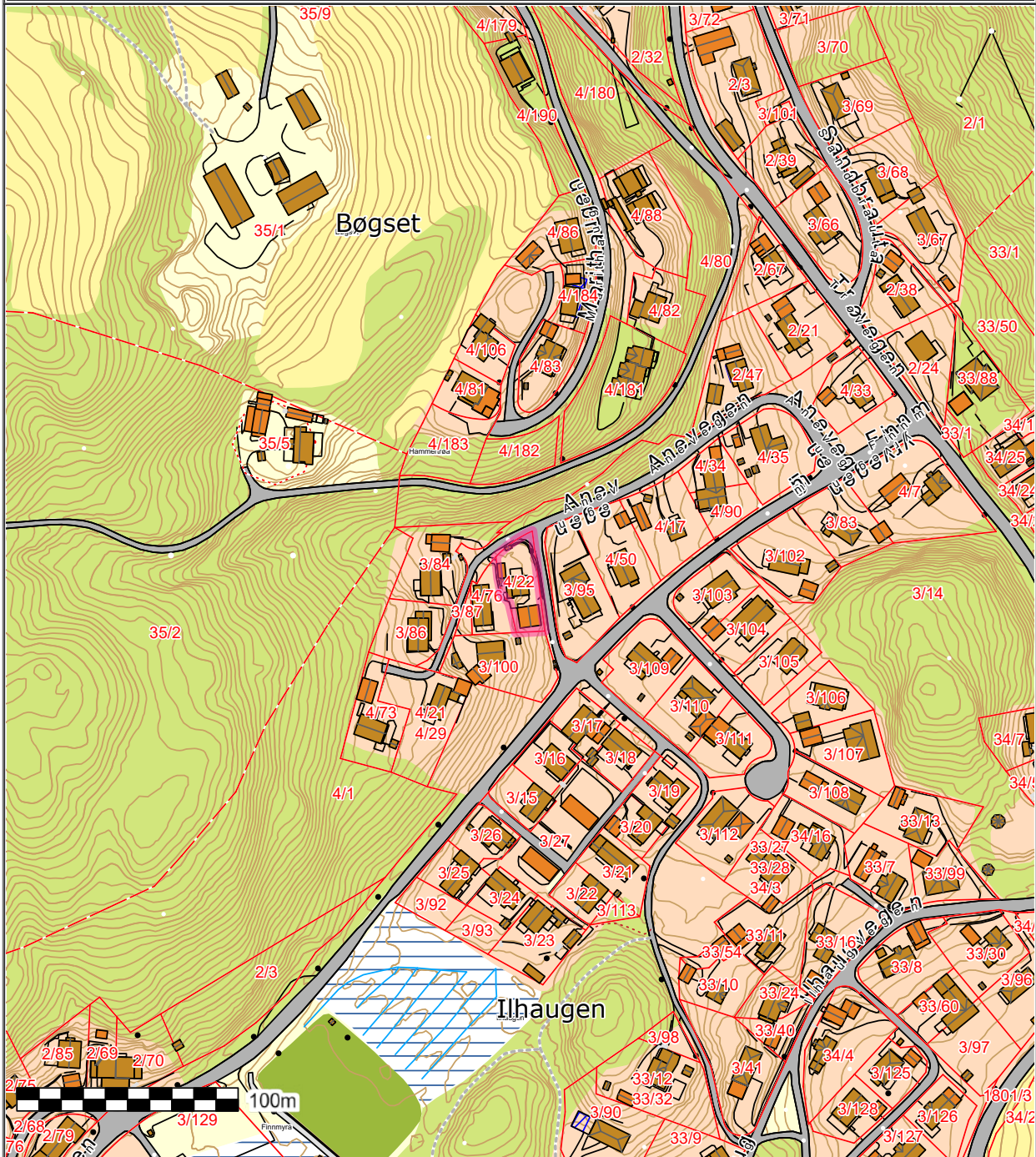
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

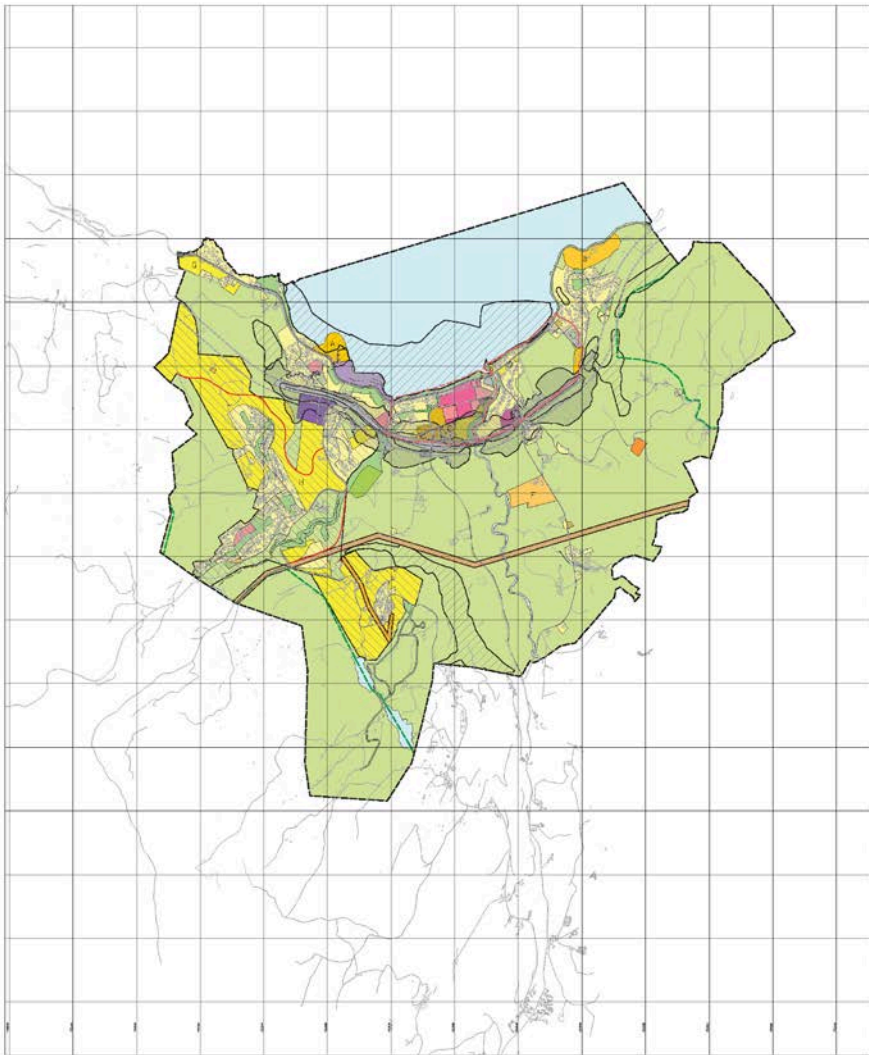
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 22	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Anevegen 11A, 7350 BUVIKA					
	Hj.haver/Fester:	COMBES FRANCIS F SABINE M, Anevegen 11A, 7350 BUVIKA, med flere				
SKAUN KOMMUNE	Dato: 29/2-2024	Sign:			Målestokk 1:2500	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



**SKAUN KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL
2014 - 2040**

1. Bebyggelse og anlegg

- | | | |
|-----------|----------|--|
| NÅVERENDE | PLANLÅST | |
| | | Boligbebyggelse (1110) |
| | | Fritidsbebyggelse (1120) |
| | | Tjenesteyting (1160) |
| | | Næringsvirksomhet (1300) |
| | | Andre typer (1500) |
| | | Grav- og urnelund (1700) |
| | | Kombinert bebygg. og anleggsformål(1800) |

2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur

- | | |
|--|------------------|
| | Veg (2010) |
| | Parkering (2080) |

3. Grønnstruktur

- | | |
|--|----------------------|
| | Grønnstruktur (3001) |
| | Turdrag (3030) |
| | Friområde (3040) |

5. Landbruk, natur og friluftsområder samt reindrift

- | | |
|--|--|
| | LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gåsstilnyttet næringsvirksomhet (5100) |
|--|--|

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

- | | |
|--|---|
| | Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (6001) |
|--|---|

Illustrasjonslinjer

- | | |
|--|----------------|
| | Sentrumsområde |
| | Sentrum |

Hensynssoner §11-8

- | | |
|--|--|
| | §11-8 a.2) Stasjonsone (200) |
| | Rød stasjonsone iht. T-1442 (210) |
| | Gul stasjonsone iht. T-1442 (220) |
| | §11-8 a.3) Faresone (300) |
| | Høyspenningsanlegg (370) |
| | §11-8 b. Sone med særlige krav til infrastruktur(400) |
| | Krav vedrørende infrastruktur (410) |
| | §11-8 c. Sone med angitt særlige hensyn (500) |
| | Bevering naturmiljø (560) |
| | §11-8 c. Sone med angitt særlige hensyn (500) |
| | Bevering kulturmiljø (570) |
| | §11-8 f. Soner hvor regulering fortsatt skal gjelde(900) |
| | Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde (910) |

Samferdselslinjer og punkt pbl. §11-7, 2.ledd nr 2

- | | |
|--|------------|
| | Fjernveg |
| | Hovedveg |
| | Samløpveg |
| | Adkomstveg |

Linjesymbol

- | | |
|--|---------------------|
| | Planens begrensning |
| | Areaformålgrense |
| | Markagrense |
| | Byggogrense |
| | Bestemmelsesområde |

Koordinatsystem: UTM zone32 eurof89 Kartuttrekk pr dato: 16.01.2014
 Høydereferanse: NN 1954 Kilde: Skaun kommune Ekvivalens 1m

**SKAUN KOMMUNE
Kommuneplanens arealdel**

Delplan Buvika



Målestokk
1:10000(A0)

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
Diverse justeringer	11.11.14	BBA		
Lagt inn stasjonsone	30.04.15	LD		

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet		

Forslagsstiller:



SKAUN KOMMUNE
DATO: 15.08.2014

Plankart utarbeidet av:

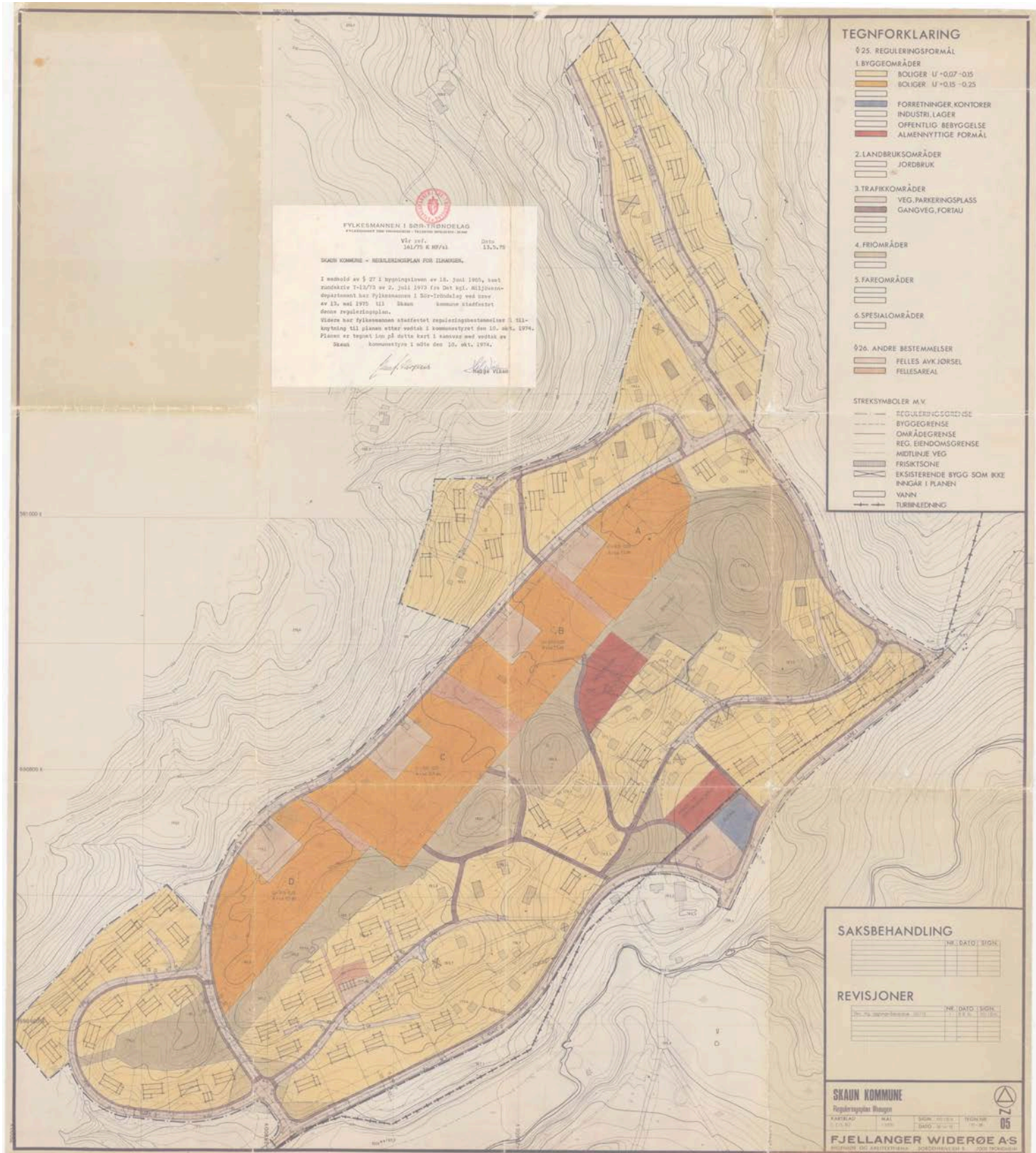


SELBERG ARKITEKTER AS
plan|arkitektur|beredskap

Reguleringsplan.nr

201208

Kommunens saksnr:




FYLKESMANNEN I SØR-TRONDELAG
 Fylkesmannens kontor: Trondheim
 Vår ref. 161/75 K 89/13 Dato 13.7.75
SKAUN KOMMUNE - BEBYGGINGSPLAN FOR ZONERING.

I medhold av § 27 i byggesloven av 18. juni 1965, samt
 rundskriv 7-13/73 av 2. juli 1973 fra Det kgl. Miljøver-
 nementet har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev
 av 13. mai 1975 til Skaun kommune stadfestet
 denne reguleringsplan.

Videre har Fylkesmannen stiftet et reguleringsutvalg med 111-
 kretslag til planen etter vedtak i kommunestyret den 10. okt. 1974.
 Planen er tegnet inn på dette kart i samsvarende vedtak av
 Skaun kommunestyre i møte den 10. okt. 1974.

Janf. Vagstad *Hilge Viken*

- ### TEGNFORKLARING
- § 25. REGULERINGSMÅL**
- 1. BYGGEOMRÅDER**
- BOLIGER U + 0,07 - 0,15
 - BOLIGER U + 0,15 - 0,25
 - FORRETNINGER, KONTORER
 - INDUSTRI, LAGER
 - OFFENTLIG BEBYGGELSE
 - ALMENNNYTTIGE FORMÅL
- 2. LANDBRUKSOMRÅDER**
- JORDBRUK
- 3. TRAFIKKOMRÅDER**
- VEG, PARKERINGSPLASS
 - GANGVEG, FORTAU
- 4. FRILSOMRÅDER**
-
- 5. FAREOMRÅDER**
-
- 6. SPESIALOMRÅDER**
-
- § 26. ANDRE BESTEMMELSER**
- FELLES AVKJØRSEL
 - FELLESAREAL
- STREKSMBOLER M.V.**
- REGULERINGSGRENSE
 - BYGGEGRENSE
 - OMRÅDEGRENSE
 - REG. EIENDOMSGRENSE
 - MIDTLINJE VEG
 - FRISIKTSONE
 - EKISTERENDE BYGG SOM IKKE INNGÅR I PLANEN
 - VANN
 - TURBÅNENING


SAKSBEHANDLING

NR.	DATE	SIGN.

REVISJONER

NR. PÅ SAKSBEHANDLING	NR.	DATE	SIGN.

SKAUN KOMMUNE
 Reguleringsplan: Zonering
 KARTBLAD: MÅL: 1:5000
 SKALA: 1:5000
 DATO: 13.7.75
 TEGNER: H.V.
FJELLANGER WIDERØE AS
 KONTOR: 6010 TRONDHEIM, SØR-TRONDELAG


05

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggelinjer.

§ 2

Områder for konsentrert boligbebyggelse.

- a. Boligfeltene A-D skal bebygges med bebyggelse i inntil 2 etasjer medregnet eventuell sokkeletasje.
- b. Bebyggelsen skal utføres etter en samlet bebyggelsesplan for hvert av boligfeltene. Boligfeltene bør i størst mulig grad planlegges i forhold til hverandre. Ved utbyggingen av boligfeltene skal det sikres gangveiforbindelse mellom feltene. Planen skal vise evt. fremtidig utvidelse av de enkelte boligenheter. Utnyttelsesgraden for feltene (bebyggelsens brutto gulvareal/netto tomteareal) skal være mellom 0,15 og 0,25.
- c. Bebyggelsens parkerings- og garasjeringsbehov skal dekket innen de i planen avsatte fellesareal til dette formål. Bygningsrådet bestemmer hvilke normer som skal legges til grunn for dimensjonering av antall garasje- og biloppstillingsplasser.

§ 3

Områder for frittliggende boligbebyggelse

- a. Bortsett fra boligfeltene A-D skal boligområdene i planen bebygges med frittliggende bolighus i 1 etasje, evt. 1. etasje pluss sokkeletasje der hvor terrenget tilsier en slik løsning.
- b. Bolighusene bør i størst mulig grad planlegges i forhold til hverandre. Bygherrer og arkitekter skal kontakte bygnings sjefen/kommuneingeniøren for å bli informert om planlegging på de omkringliggende tomter. Utnyttelsesgraden (se § 2 pkt. b) skal være mellom 0,07 og 0,15.
- c. Generelt anbefales at husene bygges med saltak eller valmtak. Bygningsrådet kan fastsette takvinkel samlet for en rekke eller gruppe hus som naturlig hører sammen.
- d. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette. For øvrig skal garasjer fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggeomeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 4

Områder for almennyttig bebyggelse

- a. Området for daginstitusjon for barn kan bebygges med hus i 1. etasje.
- b. Området for fridags- og forsamlingslokale kan bebygges med hus i 2 etasjer.

§ 5

Område for forretningsbebyggelse.

Område for forretningsbebyggelse kan bebygges med hus i 2 etasjer.

§ 6

Friområder.

I friområdene kan det med bygningsrådets samtykke oppføres byggverk og innretninger for utnytting og drift av området. Bygningsrådet avgjør om innretning eller byggverk tjener disse formål.

§ 7

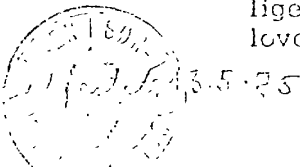
Trafikkområder.

Parkering i forbindelse med butikk og forsamlingslokale skal dekket på den i planen angitte offentlige parkeringsplass.

§ 8

Fellesbestemmelser.

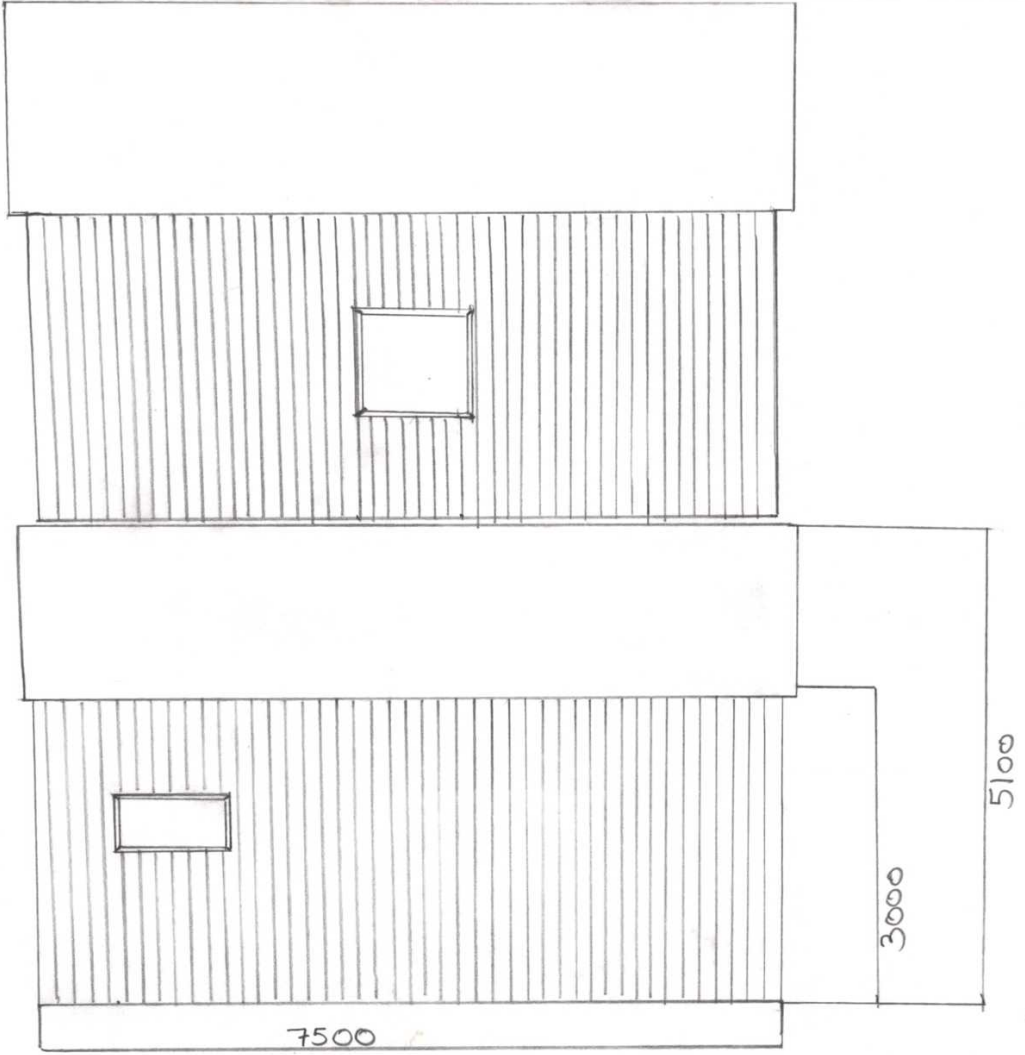
- a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- c. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- f. For bebyggelse som ligger nær den på planen viste turbinledning, skal bygningsrådet før byggemelding godkjennes, innhente uttalelse fra eieren av turbinledningen.
- g. Bygningenes gesimshøyde må ikke overstige 3 meter for 1 etasjes hus og 5,5 meter for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.
- h. De tomtene i planen som ikke har direkte kjøreadkomst til offentlig veg eller privat adkomst, kan benytte offentlig gangveg som kjøreadkomst.
- i. Innenfor de på planen viste frisiktsoner må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegarmers planum. Arealet innenfor frisiktsonen skal ikke gi en slik bruk at fri sikt på noe tidspunkt kan hindres.
- j. Kiosker, utsalgsboder, transformator kiosker o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for trafikken eller omkringliggende virksomheter.
- k. Etter at disse reguleringsbestemmelser er stadfestet, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
- l. Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av Bygningsloven og de kommunale bygningsvedtektene i Skaun kommune.



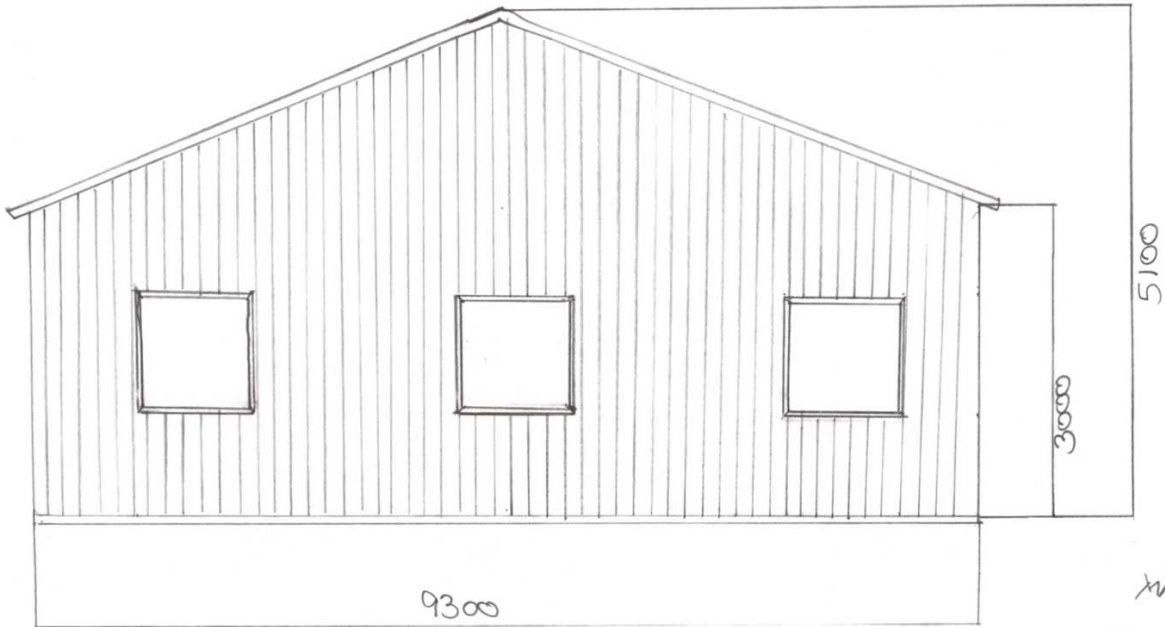


Mot
Øst

Mot
VEST



MÅLSTOKK
1/50



SCALE: 1/50
NOT S.A.R

Målestokk: 1 : 50
(1 cm = 50 cm.)





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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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: Anevegen 11A
7350 BUVIKAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Oppdragsnummer: 1702240050

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

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:

03.04.2024

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