



aktiv.

Fjellvegen 4, 7350 BUVIKA

**Romslig familiebolig med carport |
Stor hage | Nydelig sjøutsikt | Store
vinduer i stuen | 4 soverom | Tett
på naturen**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 870 000,-
Omkostn.: Kr 122 990,-
Total ink omk.: Kr 4 992 990,-
Selger: Per Vidar Andreassen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 191/191 kvm
Tomtstr.: 1082 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 57
Oppdragsnr.: 1710240135

Velkommen til Fjellvegen 4!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Fjellvegen 4.

Dette er en stor og familievennlig enebolig over to plan pluss kjeller, med rolig og barnevennlig beliggenhet. Her bor man like ved sjøen, busstopp og turmuligheter i vakker natur. Tomten er på over ett mål, med stor gressplen for lek og utsikt mot fjorden. Varme dager nytes på en herlig veranda ved stuen, og bilen parkeres i eller utenfor en carport på inngangssiden.

Verdt å merke seg:

- Boligen har stort potensial
- Kort vei til barneskolen
- Nærhet til to matbutikker
- Peis og varmpumpe
- Kjøkken med spiseplass
- Stor kjellerstue med ildsted
- Varmepumpe fra 2021
- Eget vaskerom i huset
- Boligen har fire soverom
- Mye bodplass i kjelleren
- Redskapsbod i hagen

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Egenerklæring	44
Plantegning	49
Tilstandsrapport	52
Energiattest	79
Situasjonskart	80
Reguleringskart	81
Reguleringsbestemmelser	83
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 191 m²

BRA totalt: 191 m²

TBA: 48 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 81 m² - Kjellerstue, innredet rom, gang, vaskerom, trapperom.

1. etasje:

BRA-i: 92 m² - Entré, trapperom, gang, 2 soverom, bad, toalett, stue, kjøkken.

2. etasje:

BRA-i: 18 m² - To soverom, gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

48 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1082 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten passer utmerket for barnefamilien, nær fritidsaktiviteter, badeplasser og flotte turmuligheter i marka. Her bor man skjermet fra byens kjas og mas, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter.

Tomten er flat og har et areal på ca. 1082 kvm, opparbeidet med gressplen, trær,

bærbusker og diverse beplantning. Hagen byr på godt med boltreplass for både store og små, og her kan man enkelt sette opp en trampoline, spille fotball med venner og leke i snøen vinterstid. Foran carporten har boligen en gruslagt gårdsplass for parkering.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et landlig, sjønært og barnevennlig boligområde, ca. 1,5 km fra sentrum av 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. 8,7 km til Børsa med apotek og legekantor.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det ca. 1,9 km til Buvik barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Skaun ungdomsskole på Børsa. Videregående skoler som Skjetlein og Melhus ligger ca. ett kvarters kjøretur unna med bil, og det er et godt utvalg barnehager i nærliggende områder. Oterhaugen, Hammerdalen og Nypvang er de nærmeste barnehagene.

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. Buvikmarka og skihytta ligger i kort avstand. Ikke langt fra boligen kan du følge den fine strandpromenaden langs fjorden og det er kort vei til lakseelva Vigda. Nydammen (ca. 5,4 km 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. Nærmeste holdeplass er Brekka, som ligger ca. 15 minutter unna til fots. Buss 310 fra Buvikkrysset E39 og buss 410 fra Brekka har hyppige avganger til og fra Trondheim sentrum i rushtiden.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført

i tre, utvendig kledd med en kombinasjon av stående og liggende trepanel. Taket har saltaksform på hovedtaket og lett skrånede tak på carporten. Tekket hhv med metallplater og papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bad er pusset opp for en del år siden. Eier har selv gjort det byggetekniske. Rørlegger har installert dusj, servant og blandebatteri. Arbeid utført av Rørlegger Horghagen.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja. Uvisst type tettesjikt under flis.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Gravd opp og fjernet gammel septik-tank. Lagt nye avløpsrør og vannrør mellom hovedrør og hus. Ble gjort ca 2018. Arbeid utført av Meistad Maskin.

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

Svar: Ja. Fuktgjennomslag er observert et sted i overgang vegg/gulv i uinnredet kjellerrom. Her er det mur både på vegg og gulv.

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

Svar: Ja. Pipe har to røykløp, ett til åpen peis i stue og ett til ovn i underetasje. Peis er ikke i bruk, og røykløpet til denne er etter avtale med kommunen blendet på topp av røykrør. Dette gjør at det betales feiegebyr kun for ett røykløp. Blending kan enkelt tas bort hvis det skal tas i bruk igjen.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Nedgravd oljetank til tidligere sentralfyr ble fjernet i ca 2018. Arbeid utført av Meistad Maskin.

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

Nei Ja

Beskrivelse Det er utført kontroll av el-anlegget ifm periodisk kontroll av nettselskap.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært. Byttet takteking, pipebeslag, takrenner, div vinduer og veggledning i 1996. Arbeid utført av Byggmester Brønstad.

Innhold

ENTRÉ

Inngangen er overbygd, og vel inne ønskes man velkommen av en liten entré. Her passer det fint å innrede med knagger og skohyller, og entreen ligger i tilknytning til en gang der jakkene henges bort i en garderobenisje med plassbygd hylle og stang for oppheng.

KJØKKEN

Kjøkkenet har adkomst fra både stuen og gangen, med parkettgulv og plass til et spisebord for rolige morgenstunder. Innredningen har glatte fronter i trestruktur og dobbel oppvaskkum nedfelt i benkeplaten.

Dagens løsning gir godt med skap- og skuffeplass, og rommet har stort potensial for å bli drømmekjøkkenet. Over benken er det hvite fliser, og over kokesonen er ventilator installert. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr.

STUE

Stuen er et romslig oppholdsrom for hele familien, med nydelig sjøutsikt og flotte lysforhold via store vindusflater i front. En glassdør fører ut til en herlig veranda på ca. 15 kvm, perfekt for både stille stunder og lange, sosiale kvelder. Atmosfæren i stuen er lun og god, med åpen peis og varmpumpe. Parkettgulv kombineres med vegger kledd i plater, trepanel og hvitmalt teglstein, og stuen har plass til flere sittegrupper i ulike soner.

KJELLERSTUE

I kjelleretasjen har boligen en stor stue med vedovn og nyere varmpumpe - et ekstra oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning. Det er god plass til både kontorkrok og flere sittegrupper, og rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film. Det er også fire boder i kjelleren, noe som sikrer god plass til oppbevaring.

BAD/WC/VASKEROM

Planløsningen byr på et bad og et separat wc-rom vegg i vegg i hovedetasjen, i tillegg til et eget vaskerom i kjelleren. Badet har flislagt gulv, mens veggene er kledd med fliser og våtromsplater.

Et dusjhjørne er montert, og den øvrige innredningen består av servant med hvite underskap, et matchende veggskap og et speil med belysning. Wc-rommet er innredet med fliser på gulvet og i brystningshøyde på veggene, mens vaskerommet har skyllekum, opplegg for vaskemaskin og en varmtvannsbereder på ca. 300 liter.

SOVEROM & GARDEROBE

Boligen har til sammen fire soverom, fordelt med to i første etasje og to i loftsetasjen. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter for familien, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller ekstra stue. Rommene nede måler ca. 12,5 kvm hver, mens soverommene oppe er tildelt arealer på henholdsvis ca. 7 og 7,5 kvm.

Et av soverommene nede er innredet med et stort garderobeskap, og det andre rommet har en badersinnredning med nedfelt servant, tilhørende speil og mye skaplass. Oppe våkner man til strålende utsikt over landskapet, og begge rommene har plassbygde hylleløsninger - en med egen kontorpult. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes i fire kjellerboder og i en redskapsbod med gulvareal på ca. 5 kvm.

Standard

TILSTANDSGRADER

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

FORHOLD SOM HAR FÅTT TG2

GRUNNMUR OG FUNDAMENT

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Anbefalte tiltak: For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpusning.

ROM UNDER TERRENG:

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med hulltaking og bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader på kontrollpunkt.

Påforede vegger mot terreng er imidlertid bygget med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øke risikoen for magasinering av fukt med påfølgende skadeutvikling. Videre er fundamenter og kjellergulv med bakgrunn i byggeår/byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur også trekker fukt. Det gjøres oppmerksom på synlig fukt på bod/ tidligere kjølerom som tidligere er nevnt under punkt drenering.

Anbefalte tiltak: Ytterligere undersøkelser på bod da med tanke på synlig fukt.

Forholdet vil likevel ikke være kritisk slik det nå fremstår da vegger og gulv i hovedsak er betongstein. Det gjøres også oppmerksom på generelt grunnlag at utforede og gjenklede konstruksjoner under terreng erfaringsmessig er å regne som risikokonstruksjoner med tanke på fare for magasinering av fukt, ved evt. kondensering eller svikt i utvendig fuksikring / drenering. Jevnlige kontroll av overflater i kjeller anbefales.

VINDUER OG DØRER - BYGGEÅRET

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukning og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere

vedlikeholdsintervall. Kledningen er ikke luftet. Det registreres også stedvis "blæring" i maling som skyldes overmaling på tidligere benyttet linoljemaling som var vanlig å benytte på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak: Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

LOFT

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger, knevegger. Ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Det gjøres likevel oppmerksom på at det stedvis er tette ved raft, men

lufting vurderes likevel å være ivaretatt. Det registreres synlige misfarginger stedvis på taktro/ sperrer, uten å måle skadelige verdier på befaringsdagen. TG 2 settes med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging.

TAKTEKKING

Ingen aktive lekkasjer eller skader ble registrert. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Halvparten av forventet brukstid på metallplater er 25 år og 15 år på papptekking. TG 2 grunnet alder.

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på loft/ stue innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Det er likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

ILDSTED/SKORSTEIN

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Pipa er en teglsteinspipe og det er ikke fremlagt foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår. Eier opplyser at det ene pipeløpet er blendet av. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. TG 2.

TOALETTROM

Rommet er fra byggeåret. Ingen vesentlige tilstandsvekkelser blir registrert. Det gjøres likevel oppmerksom på stedvis riss i sementfuger på gulv. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt. TG 2 settes med bakgrunn i alder på bygningsdeler og naturlig avtrekk.

TRAPP

Det er for stor avstand mellom trappetrinn på stue og for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Det mangler også håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak: Tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

AVLØPSRØR

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. En test ble utført ved å skylle ned vann i toalettet samtidig som vannstanden i sluket ble sjekket. Ingen endringer ble registrert i denne prosessen. Med utgangspunkt i disse observasjonene, antas det at lufting av kloakken er tilstrekkelig ivaretatt. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken. Dette til orientering.

Anbefalte tiltak: Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

VANNLEDNINGER

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt.

Anbefalte tiltak: Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

ELEKTRISK

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det er også et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 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 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.

Anbefalte tiltak: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

VARMTVANNBEREDER

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak: En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

VASKEROM

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk

tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak: Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

FORHOLD SOM HAR FÅTT TG3

DRENERING

Det er tydelige tegn på fukt på en bod i kjelleren, noe som kan tyde på svikt i dreneringen i dette området. Forholdet kan også skyldes kondens da rommet tidligere er brukt som kjølerom og har ikke etablert ventil. Med hensyn til alder er utvendig fuktsikring trolig kun av gudrong/ slemming. Anbefalte tiltak: Før eventuelle større utbedringer/ tiltak utføres anbefales det å undersøke hva direkte årsak til fukten er, da det i kjeller for øvrig ikke registreres vesentlige/ like store avvik. Uavhengig av dette har bygningsdelen oppnådd forventet levetid og oppgraderinger må påregnes. TG 3 er satt med bakgrunn i synlig fukt i bod/ tidligere kjølerom.

VÅTROM - BAD

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Anbefalte tiltak: Det bør etableres en slisse/drensåpning slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige tappesteder i rommet vil ha avrenning til sluk.

Anbefalte tiltak for å utbedre tilstandsgraden kan leses om i tilstandsrapporten.

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. Brannskap følger med handelen.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Det gjøres oppmerksom på at oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap vil følge med handelen.

Moderniseringer og påkostninger

- Nye rør fra kommunalt nett i 2018.
- Badet ble oppgradert rundt 2005.
- Enkelte vinduer ble skiftet i 1996.
- Taket tekket om av fagfolk i 1996.
- Kledningen hovedsakelig fra 1996.
- Renner og nedløp byttet ut i 1996.
- Balkongen oppgradert etter byggeår.

- Trapp i stue etablert etter byggeår.
- Nye automatsikringer etter byggeår.

Parkering

Det er parkering i en carport på ca. 16 kvm ved inngangen, og foran carporten har boligen en gruslagt gårdsplass med mulighet for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Diverse

AREAL

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærom (P-rom) og sekundærom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

SALGSSUM

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

FULLMAKT

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket

samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

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

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, supplert av en varmepumpe fra 2008 i hovedstuen og en varmepumpe fra 2021 i kjellerstuen. Stuen har en åpen peis, og i kjellerstuen er vedovn montert.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 870 000

Kommunale avgifter

Kr 31 503

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Vann abonnement bolig kr 4 268
- Vann variabel del stipulert kr 6 088
- Kloakk abonnement bolig kr 5 060
- Kloakk variabel del stipulert kr 7 684
- Feiing hvert fjerde år kr 452
- Eiendomsskatt kr 7 951

I tillegg betales et årlig gebyr på kr 4 100 til Remidt for renovasjon, fordelt på 4 terminer.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 1 105 692

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 201 631

Formuesverdi sekundær år

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 10, bruksnummer 57 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:

5029/10/57:

07.12.1966 - Dokumentnr: 3759 - Bestemmelse om vann/kloakk

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

20.10.2022 Arkivref. 22/39311-1
Overført fra: Knr:5029 Gnr:10 Bnr:57 F

07.12.1966 - Dokumentnr: 3759 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
20.10.2022 Arkivref. 22/39311-1
Overført fra: Knr:5029 Gnr:10 Bnr:57 F

07.12.1966 - Dokumentnr: 3759 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Bestemmelse om telefonledninger
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
20.10.2022 Arkivref. 22/39311-1
Overført fra: Knr:5029 Gnr:10 Bnr:57 F

05.03.2004 - Dokumentnr: 1142 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:10 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge kommunen foreligger det verken byggetegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen. Hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan vurdere ulovlighetsoppfølging for å få brakt disse byggetiltakene i samsvar med lovens krav. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Konferer megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Brekkaområdet (05.03.1965), og er regulert til boligformål. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 870 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

121 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

122 990 Omkostninger totalt

138 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

140 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 992 990 Totalpris. inkl. omkostninger

5 008 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

5 010 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 122 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14950, oppgjørshonorar kr 4 950, og visninger kr 2 990,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

04.10.2024



Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Fjellvegen 4.



Her får man et fint familiehjem med stort potensial for videre utvikling.





Stuen er et romslig oppholdsrom for familien, og innbyr til hygge fra tidlig morgen til sent på kveld.



Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, samtidig som de ivaretar en nydelig utsikt mot fjord og fjell.



Atmosfæren i stuen er lun og god, med både varmpumpe og en åpen peis.



Sett deg godt til rette i sofakroken og sku utover landskapet.



Stuen innbyr til både rolige og sosiale kvelder.



Varmepumpen tilfører jevn og behagelig varme til huset.



Et lyst og trivelig kjøkken ligger innenfor stuen, og har også adkomst fra gangen



Kjøkkenet er utstyrt med opplegg for oppvaskmaskin.



Dagens løsning gir god skap- og skuffeplass, og rommet har stort potensial for å bli drømmekjøkkenet.



På kjøkkenet er det plass til et spisebord for hyggelige frokoster og rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda.



I kjelleren finner man en kjærkommen stue med god størrelse – et ekstra oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning.



Også kjellerstuen er et lunt oppholdsrom, med både vedovn og en varmepumpe fra 2021.



Planløsningen byr på fire soverom, fordelt med to i første etasje og to i loftsetasjen.



Et av soverommene opper har et stort garderobeskap med lyse fronter i trestruktur.



Begge soverommene oppe måler ca. 12,5 kvm.



Langs den ene vegg har et av rommene en eldre baderomsinnredning med nedfelt servant og mye oppbevaringsplass.



Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter for familien.



Oppe våkner man til flott utsikt over nærområdene.



Soverommene oppe er tildelt arealer på henholdsvis 7 og 7,5 kvm.



På de øverste soverommene er det plassbygde hylleløsninger for bøker, planter og annen dekor.



Den ene hyllen har en innbygd kontorpult – en fin, liten detalj på soverommet.



Soverommene innredes enkelt etter familiens behov og ønsker.



Badet er innredet med dusjhjørne og flislagt gulv.



Vegg i vegg med badet har boligen et separat wc-rom.



Planløsningen går over to etasjer pluss en kjeller med mye bodplass.



Inne ønskes man velkommen av en liten entré med tilliggende gang, og i gangen henges jakkene bort i en egen nisje.



Kjelleren har fire boder og et innredet rom på ca. 8,5 kvm.



Boligen har et eget vaskerom i kjelleren, utstyrt med skyllekum og bereder på ca. 300 liter.



Sjøen nås på få minutter, med badeplasser og god rekreasjon.



Tomten er på over ett mål, opparbeidet med bærbusker og stor gressplen for lek.



I hagen ryddes redskaper og annet utstyr bort i en utebod med gulvareal på ca. 5 kvm.



Hagen byr på mye boltreplass for familien, med rom for en rekke aktiviteter året rundt.



Bilen parkeres i eller utenfor en carport på ca. 16 kvm.



Stue

Vedlegg

Nabolagsprofil

Fjellvegen 4 - Nabolaget Brekka - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Brekka Linje 410, 4101	15 min 1.1 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	15 min 10.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	25 min 24.7 km
Trondheim Værnes	44 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 449 elever, 27 klasser	27 min 1.9 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 31 klasser	13 min 9.6 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	13 min 9.8 km
Melhus videregående skole 560 elever	15 min 10 km

«Det er utrolig flott her! Koselige folk og naturen som nærmeste nabo. Bare positivt!»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

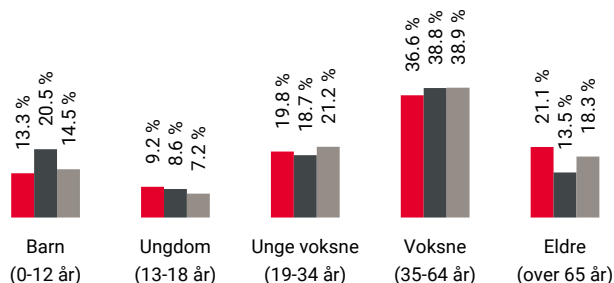
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brekka	447	186
Buvika/Ilhaugen	3 361	1 351
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	7 min 3.6 km
Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	7 min 3.6 km
Nypvang barnehage (1-5 år) 65 barn	11 min 8.4 km

Dagligvare

Coop Extra Buvika	6 min
Post i butikk, PostNord	2.9 km
Kiwi Buvika	6 min


Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

 Trafikk
Lite trafikk 89/100

 Støynivået
Lite støynivå 87/100

Sport

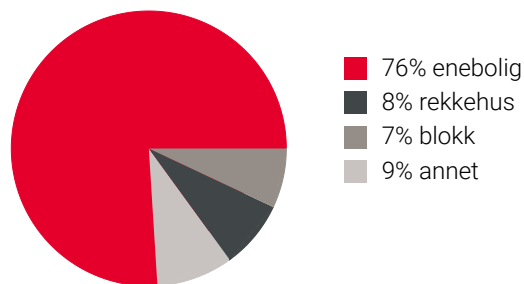
 Buvik stadion 27 min 
Ballspill, fotball 1.9 km

 Skaunhallen 5 min 
Aktivitetshall 2 km

 Max-gym Buvika 6 min 

 Fitnesspoint Børsa 12 min 

Boligmasse

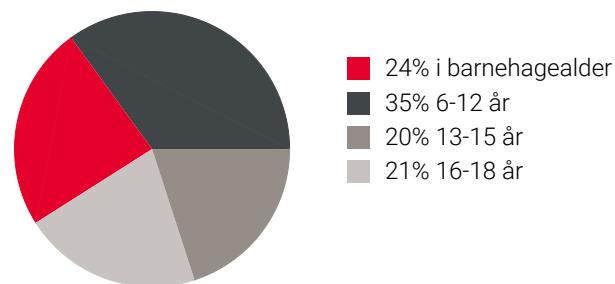


Varer/Tjenester

 Melhus Kjøpesenter 15 min 

 Boots apotek Buvika 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

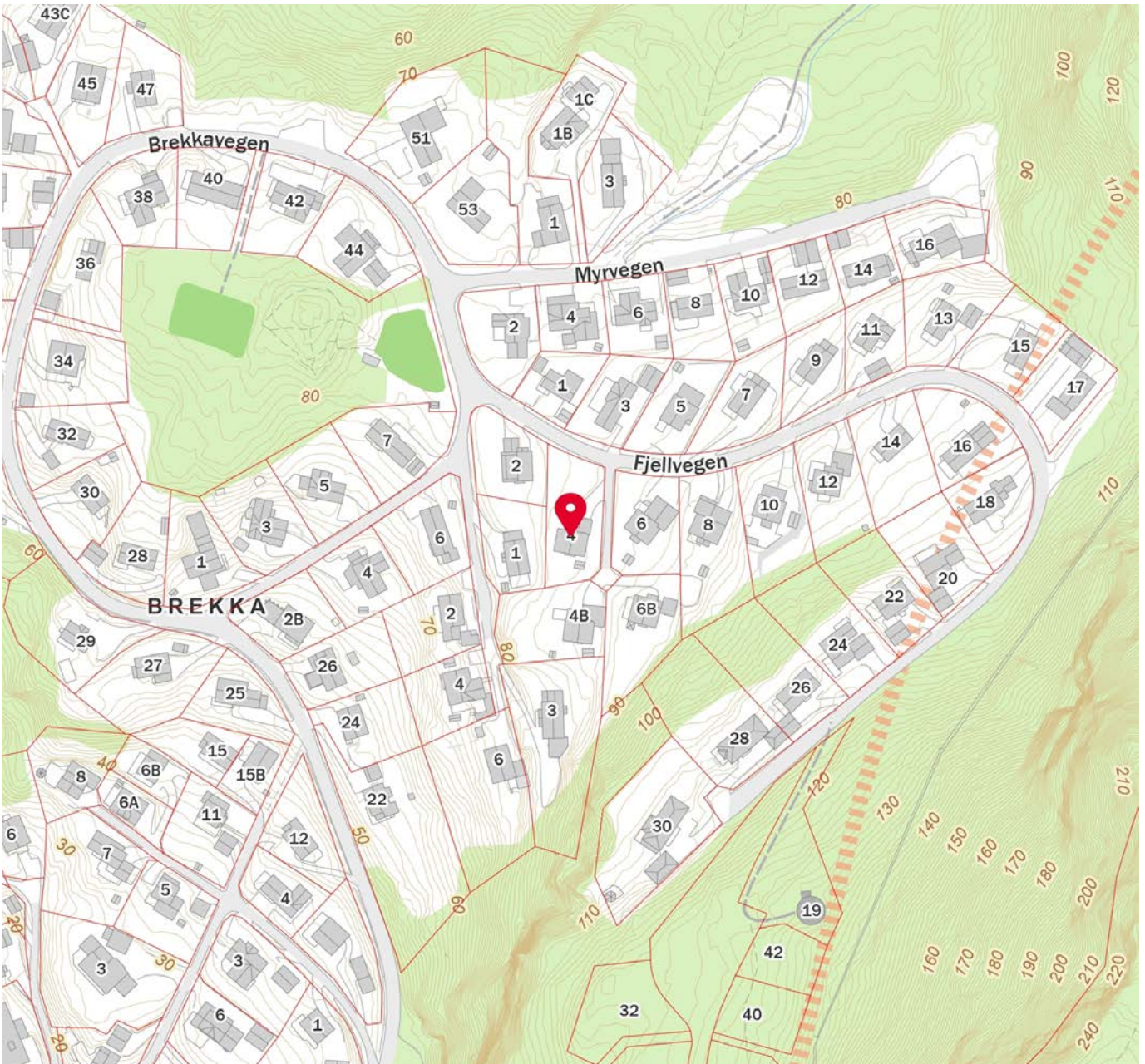


0% 43%

 Brekka
 Buvika/Ilhaugen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710240135	
Selger 1 navn	
Bård Mo Andreassen	
Gateadresse	
Fjellvegen 4	
Poststed	Postnr
BUVIKA	7350
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Per Vidar Andreassen
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1967
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	58
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.	

Document reference: 1710240135

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BMA

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad er pusset opp for en del år siden. Eier har selv gjort det byggetekniske. Rørlegger har installert dusj, servant og blande batteri.
Arbeid utført av	Rørlegger Hoghagen, Buvika

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse	Uvisst type tettesjikt under flis.
-------------	------------------------------------

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	Gravd opp og fjernet gammel septik-tank. Lagt nye avløpsrør og vannrør mellom hovedrør og hus. Ble gjort ca 2018.
Arbeid utført av	Meistad Maskin, Børse

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

Nei Ja

Beskrivelse	Fuktgjennomslag er observert et sted i overgang vegg/gulv i uinnredet kjellerrom. Her er det mur både på vegg og gulv.
-------------	--

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

Beskrivelse	Pipe har to røykløp, ett til åpen peis i stue og ett til ovn i underetasje. Peis er ikke i bruk, og røykløpet til denne er etter avtale med kommunen blendet på topp av røykrør. Dette gjør at det betales feiegebyr kun for ett røykløp. Blending kan enkelt tas bort hvis det skal tas i bruk igjen.
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nedgravd oljetank til tidligere sentralfyr ble fjernet i ca 2018.
Arbeid utført av	Meistad Maskin, Børse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det er utført kontroll av el-anlegget ifm periodisk kontroll av nettselskap.
-------------	--

- 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, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet takteking, pipebeslag, takrenner, div vinduer og veggkledning i 1996.
Arbeid utført av	Byggmester Brønstad, Skaun
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

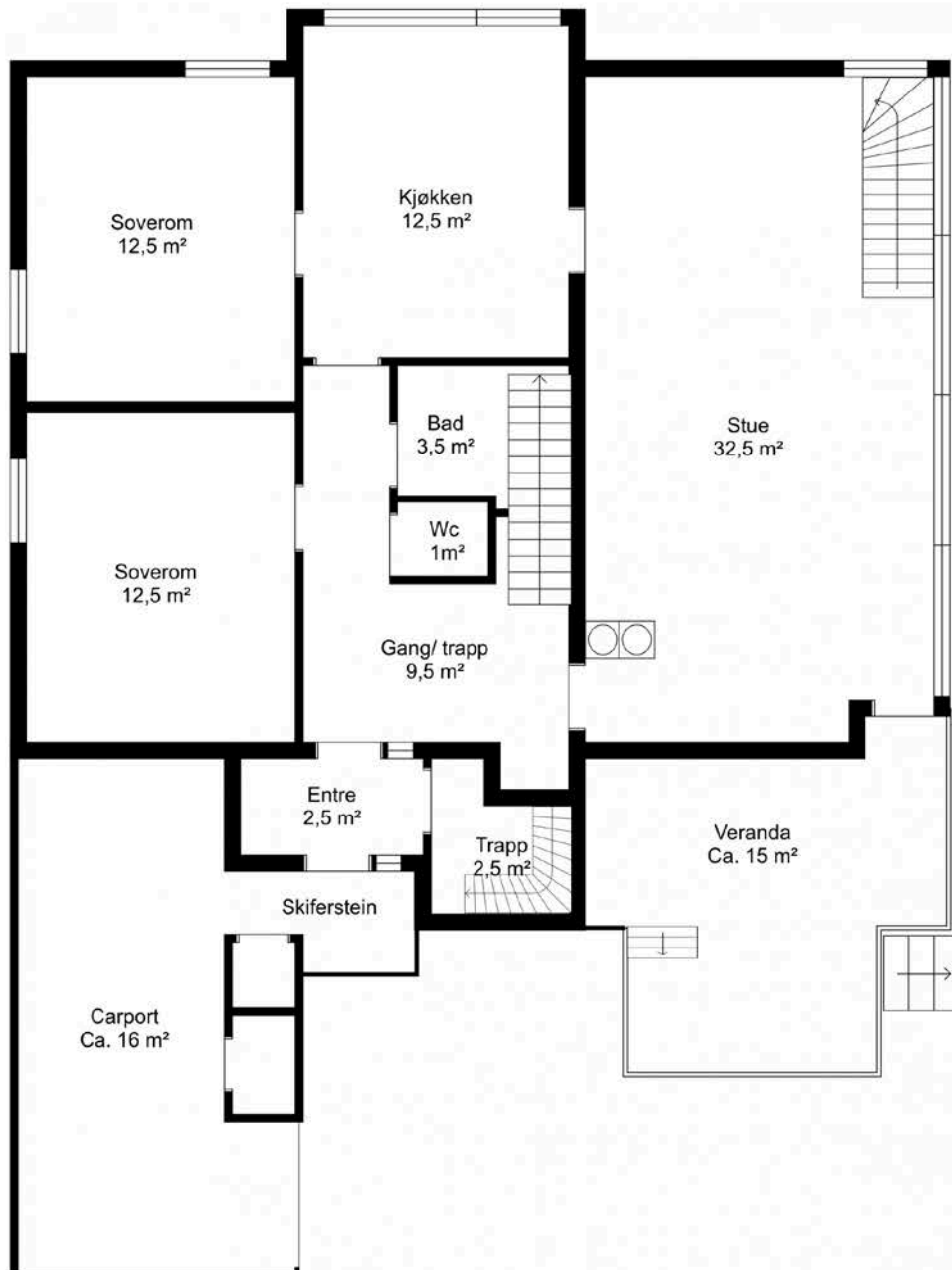
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bård Mo Andreassen	227f799a77d1b82be0d1e10e a844b2e06f474cf7	23.09.2024 12:05:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240135

- 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>

Fjellvegen 4

1. Etasje



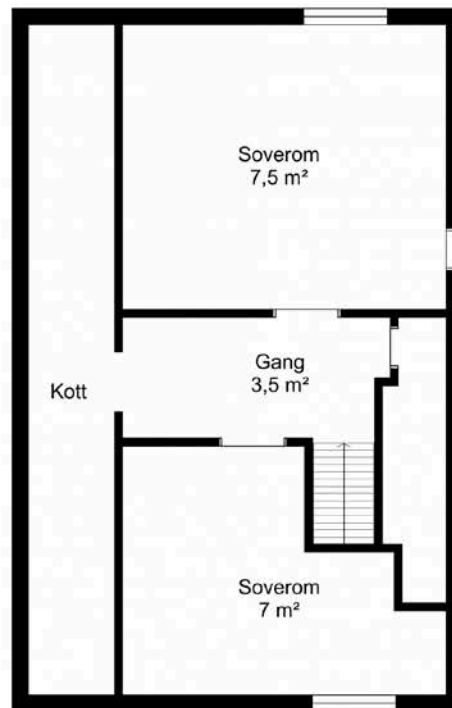
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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.

Fjellvegen 4

2. Etasje/ 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.

Fjellvegen 4

Kjeller



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.

Fjellvegen 4 7350 BUVIKA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1967

BRA: 191 m²

BRA-i: 191 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

11

TG-2

17

TG-3

2

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23361>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det er tydelige tegn på fukt på en bod i kjelleren, noe som kan tyde på svikt i dreneringen i dette området. Forholdet kan også skyldes kondens da rommet tidligere er brukt som kjølerom og har ikke etablert ventiler. Med hensyn til alder er utvendig fuktsikring trolig kun av gudrong/ slemming.

Anbefalte tiltak

Før eventuelle større utbedringer/ tiltak utføres anbefales det å undersøke hva direkte årsak til fukten er, da det i kjeller for øvrig ikke registreres vesentlige/ like store avvik. Uavhengig av dette har bygningsdelen oppnådd forventet levetid og oppgraderinger må påregnes. TG 3 er satt med bakgrunn i synlig fukt i bod/ tidligere kjølerom.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør etableres en slisse/drensåpning slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige tappesteder i rommet vil ha avrenning til sluk.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med hulltaking og bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader på kontrollpunkt. Påforede vegger mot terreng er imidlertid bygget med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øke risikoen for magasinering av fukt med påfølgende skadeutvikling. Videre er fundamenter og kjøllergulv med bakgrunn i byggeår/ byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjøllergulv og grunnmur også trekker fukt.

Det gjøres oppmerksom på synlig fukt på bod/ tidligere kjølerom som tidligere er nevnt under punkt drenering.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser på bod da med tanke på synlig fukt. Forholdet vil likevel ikke være kritisk slik det nå fremstår da vegger og gulv i hovedsak er betongstein.

Det gjøres også oppmerksom på generelt grunnlag at utforede og gjenklede konstruksjoner under terreng erfaringsmessig er å regne som risikokonstruksjoner med tanke på fare for magasinering av fukt, ved evt. kondensering eller svikt i utvendig fuktsikring / drenering. Jevnlig kontroll av overflater i kjeller anbefales.

Vinduer og dører: Byggeåret

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret har følgende aldringsmessige slitasjer. Det blir også registrert sprekk på enkelte glass.

Anbefalte tiltak

En utskifting av vinduer/ ytterdører fra byggeåret anbefales.

Yttervegger: Byggeåret

Oppsummering

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukning og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Kledningen er ikke luftet. Det registreres også stedvis "blæring" i maling som skyldes overmaling på tidligere benyttet linoljemaling som var vanlig å benytte på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger, knevegger. Ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Det gjøres likevel oppmerksom på at det stedvis er tette ved raft, men lufting vurderes likevel å være ivaretatt.

Det registreres synlige misfarginger stedvis på taktro/ sperrer, uten å måle skadelige verdier på befaringsdagen.

TG 2 settes med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging.

Taktekking

Oppsummering

Ingen aktive lekkasjer eller skader ble registrert. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Halvparten av forventet brukstid på metallplater er 25 år og 15 år på papptekking.

TG 2 grunnet alder.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på loft/ stue innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Det er likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Pipa er en teglsteinspipe og det er ikke fremlagt foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår. Eier opplyser at det ene pipeløpet er blendet av.

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. TG 2.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet er fra byggeåret. Ingen vesentlige tilstandsvekkelser blir registrert. Det gjøres likevel oppmerksom på stedvis riss i sementfuger på gulv.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

TG 2 settes med bakgrunn i alder på bygningsdeler og naturlig avtrekk.

Trapp

Oppsummering

Det er for stor avstand mellom trappetrinn på stue og for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Det mangler også håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. En test ble utført ved å skylle ned vann i toalettet samtidig som vannstanden i sluket ble sjekket. Ingen endringer ble registrert i denne prosessen. Med utgangspunkt i disse observasjonene, antas det at lufting av kloakken er tilstrekkelig ivaretatt. Vakuumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken. Dette til orientering.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det er også et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

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 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.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilering av rommet med mekanisk avtrekk anbefales.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.9.2024

Rapportdato
26.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: Per Vidar Andreassen

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Bård Mo Andreassen

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Rune Normannseth Telefon: 47380371
Firma: Takst-Forum Trøndelag Epost: rune@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygnings sakkyndig:
Takstmann/ Tømremester

Informasjon om boligen

Adresse: Fjellvegen 4, 7350 Buvika
Kommunenr: 5029 Gårdsnr: 10 Bruksnr: 57 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1967
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med en kombinasjon av stående og liggende trepanel. Taket har saltaksform på hovedtaket og lett skrånede tak på carporten. Tekket hhv med metallplater og papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

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: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	81	81	0	0	0
1. Etasje	92	92	0	0	48
2. Etasje/ loft	18	18	0	0	0
Totalt m²	191	191	0	0	48

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. Etasje/ loft	26	18	8
Totalt m²	26	18	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	81	58	23	Kjellerstue, innredet-rom, gang, vaskerom, trapperom.	4 boder.
1. Etasje	92	92	0	Entre, trapperom, gang, 2 soverom, bad, toalett, stue, kjøkken.	
2. Etasje/ loft	18	18	0	2 soverom, gang.	
Totalt m²	191	168	23		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	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?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Det er tydelige tegn på fukt på en bod i kjelleren, noe som kan tyde på svikt i dreneringen i dette området. Forholdet kan også skyldes kondens da rommet tidligere er brukt som kjølerom og har ikke etablert ventil. Med hensyn til alder er utvendig fuktsikring trolig kun av gudrong/ slemming.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Før eventuelle større utbedringer/ tiltak utføres anbefales det å undersøke hva direkte årsak til fukten er, da det i kjeller for øvrig ikke registreres vesentlige/ like store avvik. Uavhengig av dette har bygningsdelen oppnådd forventet levetid og oppgraderinger må påregnes. TG 3 er satt med bakgrunn i synlig fukt i bod/ tidligere kjølerom.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser, Byggegrunn av fjell
Byggegrunn opplyses å være en kombinasjon av leire og fjell.	
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kejller er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med hulltaking og bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader på kontrollpunkt. Påforede vegger mot terreng er imidlertid bygget med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øke risikoen for magasinering av fukt med påfølgende skadeutvikling. Videre er fundamenter og kjellergulv med bakgrunn i byggeår/ byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur også trekker fukt.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på synlig fukt på bod/ tidligere kjølerom som tidligere er nevnt under punkt drenering.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ytterligere undersøkelser på bod da med tanke på synlig fukt. Forholdet vil likevel ikke være kritisk slik det nå fremstår da vegger og gulv i hovedsak er betongstein.</p> <p>Det gjøres også oppmerksom på generelt grunnlag at utforede og gjenkledde konstruksjoner under terreng erfaringsmessig er å regne som risikokonstruksjoner med tanke på fare for magasinering av fukt, ved evt. kondensering eller svikt i utvendig fuktsikring / drenering. Jevnlig kontroll av overflater i kjeller anbefales.</p>	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert på ukjent dato.	
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 befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-1
<p>Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.</p> <p>Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.</p>	

6.5 Vinduer og dører: 1996

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer opplyses skiftet i 1996.	
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
<p>Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p>	

6.6 Vinduer og dører: Byggeåret

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer og dører fra byggeåret har følgende aldringsmessige slitasjer. Det blir også registrert sprekk på enkelte glass.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av vinduer/ ytterdører fra byggeåret anbefales.	

6.7 Yttervegger: Byggeåret

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjoner er oppført i tre, utvendig kledd liggende trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Kledningen er ikke luftet. Det registreres også stedvis "blæring" i maling som skyldes overmaling på tidligere benyttet linoljemaling som var vanlig å benytte på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.	

6.8 Yttervegger: 1996

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjoner er oppført i tre, utvendig kledd liggende trepanel.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hoveddelen av kledningen opplyses skiftet i 1996.	
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
Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon oppbygd av sperrer/dragere. Forsvarlig kontroll med tanke på oppbygging lar seg ikke gjøre uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av takkonstruksjonen. Det blir registrert luftespalter ved raft slik at ventileringer av takkonstruksjonen synes å være ivaretatt.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
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-2
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger, knevegger. Ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Det gjøres likevel oppmerksom på at det stedvis er tette ved raft, men lufting vurderes likevel å være ivaretatt.	
Det registreres synlige misfarginger stedvis på taktro/ sperrer, uten å måle skadelige verdier på befaringsdagen.	
TG 2 settes med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplyses skiftet i 1996.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
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
Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser.	

6.12 Taktekking

Type tekking	Metallplater, Papp
Decra takplater på hovedtaket og papp over carport.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen opplyses oppgradert i 1996 av fagfolk.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking**TG-2**

Ingen aktive lekkasjer eller skader ble registrert. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Halvparten av forventet brukstid på metallplater er 25 år og 15 år på papptekking.

TG 2 grunnet alder.

6.13 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****6.14 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på loft/ stue innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Det er likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn, Peis

Vedovn i kjeller og åpen peis på stue.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
<p>Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Pipa er en teglsteinspipe og det er ikke fremlagt foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår. Eier opplyser at det ene pipeløpet er blendet av.</p> <p>Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. TG 2.</p>	

6.16 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
<p>Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
<p>Avtrekket fungerte etter en enkel test.</p>	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.18 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-2

Rommet er fra byggeåret. Ingen vesentlige tilstandsvekkelser blir registrert. Det gjøres likevel oppmerksom på stedvis riss i sementfuger på gulv.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.

TG 2 settes med bakgrunn i alder på bygningsdeler og naturlig avtrekk.

6.19 Trapp

Beskrivelse

Boligen har åpen tretrapp ved stue og lukket tretrapp ved hovedinngangen. Trapp på stue er etablert etter byggeåret.

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

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

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

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

Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
--------------------------------	----

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

Oppsummering av trapp

TG-2

Det er for stor avstand mellom trappetrinn på stue og for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Det mangler også håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Septiktank opplyses fjernet, samt nye avløpsrør fra kommunalt nett til bolig opplyses utført rundt 2018. Utover dette er det ikke utført vesentlige utskiftinger i boligen.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. En test ble utført ved å skylle ned vann i toalettet samtidig som vannstanden i sluket ble sjekket. Ingen endringer ble registrert i denne prosessen. Med utgangspunkt i disse observasjonene, antas det at lufting av kloakken er tilstrekkelig ivaretatt. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken. Dette til orientering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Ny vannrør fra kommunalt nett til boligen opplyses oppgradert rundt 2018.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Blant annet nye sikringer.	
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 utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det er også et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999	
<p>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 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.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe fra rundt 2008 er plassert på stue og pumpe i kjeller fra 2021. Pumpene av typen luft-luft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Jevnlig service.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Det opplyses at anleggene fungerer som tiltenkt. Varmepumper er ikke videre vurdert/ funksjonstestet. Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.	
Levetidsbetraktninger ut fra alder på utstyret og det miljø det brukes i, har ofte stor betydning for det en kan forvente av driftstid. Alt teknisk utstyr har normalt behov for løpende serviceintervaller for å unngå driftstans.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent, eldre dato.	
Størrelse	
Ca. 300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Godkjent løsning på oppføringstidspunktet.	

6.26 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv, våtromsplater og flis(dusjsonen)på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses oppgradert rundt 2005.	
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3
<p>Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.</p> <p>Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
<p>Det bør etableres en slisse/drensåpning slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige tappesteder i rommet vil ha avrenning til sluk.</p>	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.</p> <p>Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.</p> <p>Det er ikke montert bunnlister under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.</p>	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
<p>Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Bedre ventilering av rommet med mekanisk avtrekk anbefales.	

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. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse	
Vaskerommet er fra byggeåret og har malt overflate på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, bereder og stoppekran.	
Sluket er et solisluk og det måles fall mot sluk fra dør.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.	

6.28 Øvrig: Redskapsbod

Beskrivelse

Redskapsboden er en enkel trekonstruksjon oppført på betongsteinfundament. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Gulvarealet måles til ca. 5 m².

Det ble ikke registrert tilstandsvekkelser med behov for tiltak. Det anmerkes likevel noe skader på toppbordet over vindskier. Bygget er ikke videre vurdert.

6.29 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

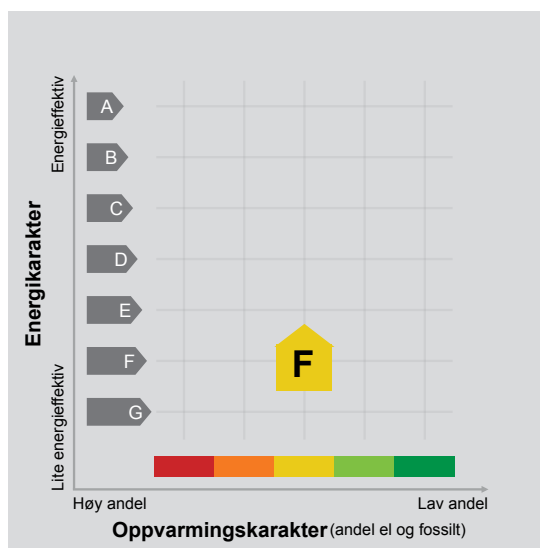
6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellvegen 4
Postnummer	7350
Sted	BUVIKA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15880686
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-30648
Dato	26.09.2024



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.

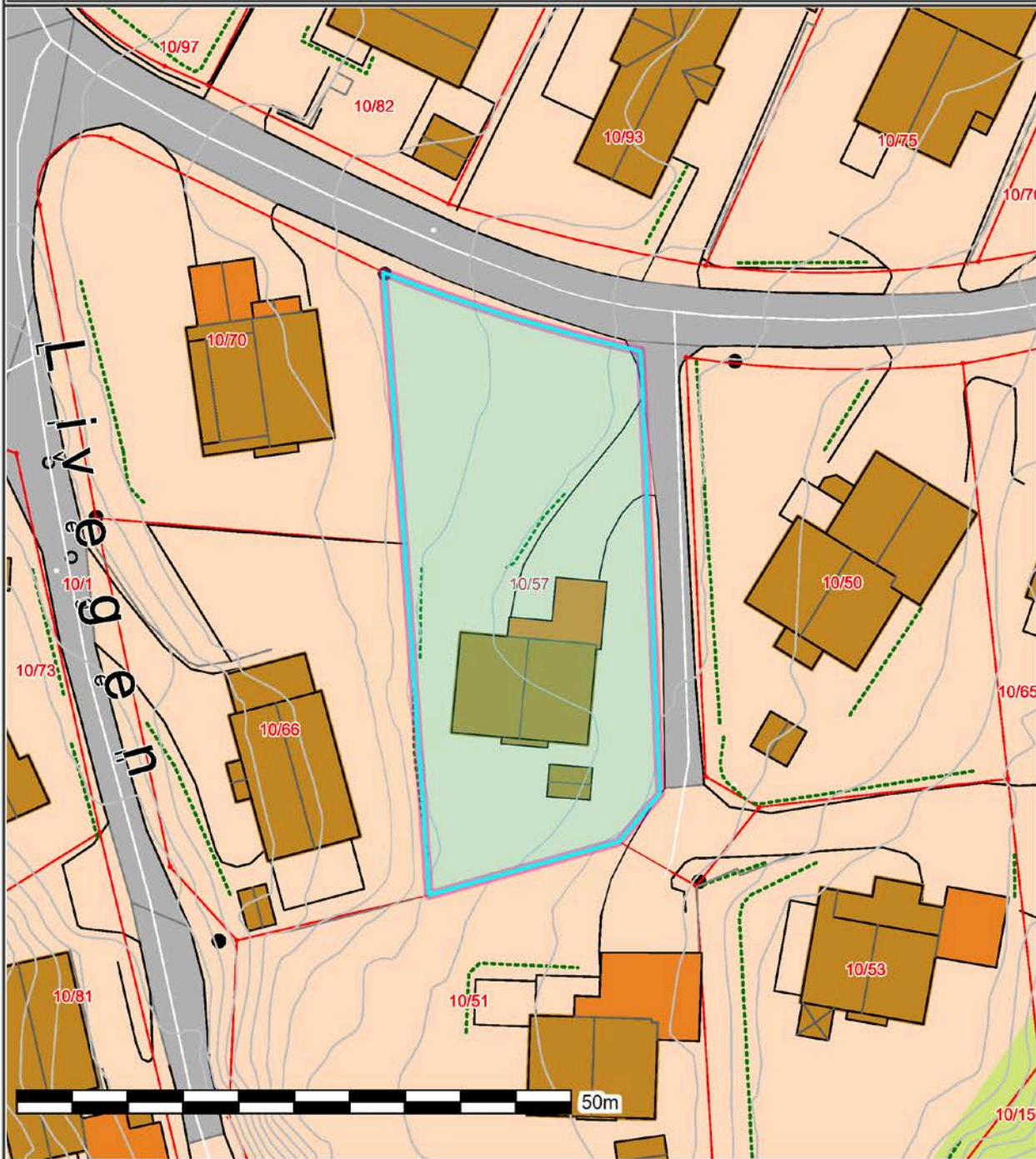
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

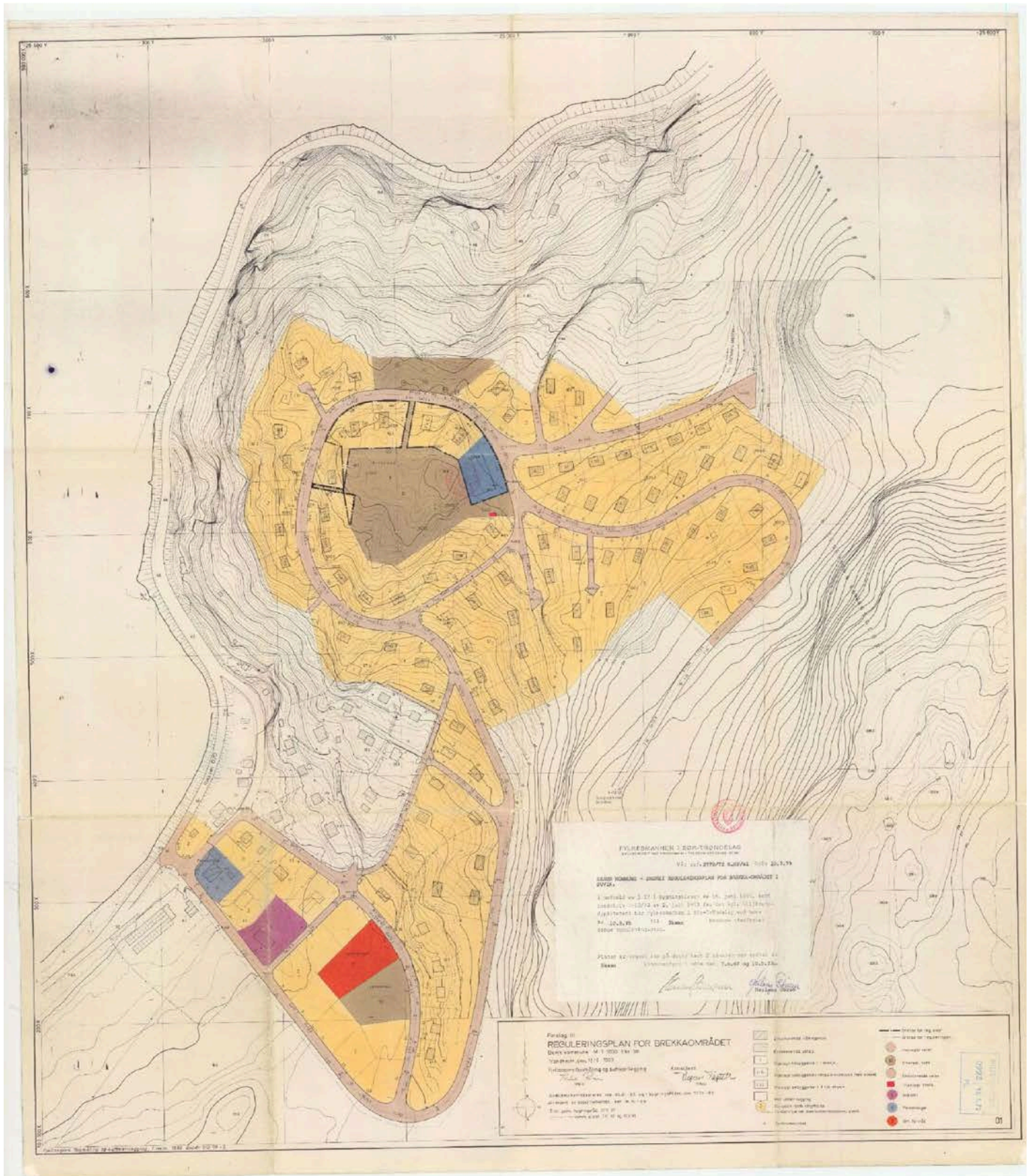
Målt energibruk

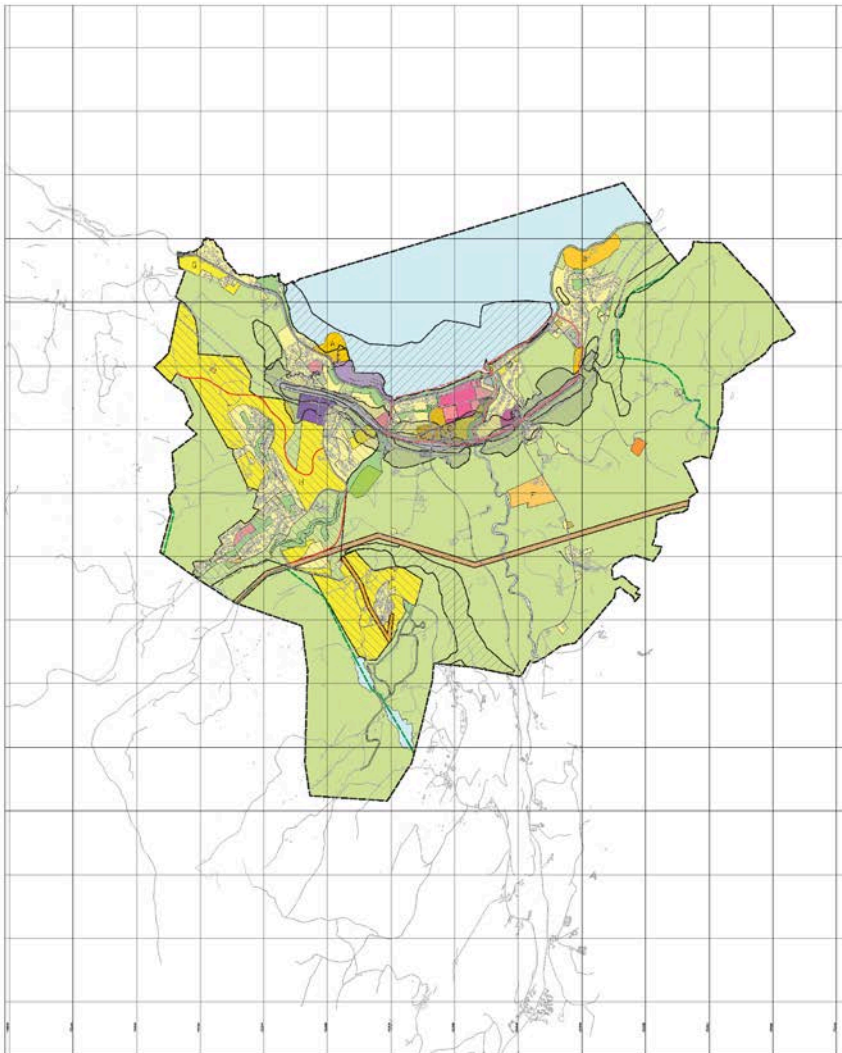
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 57	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Fjellvegen 4, 7350 BUVIKA					
Hj.haver/Fester:		ANDREASSEN PER VIDAR, Buvikvegen 720, 7350 BUVIKA				
SKAUN KOMMUNE	Dato: 23/9-2024 Sign:				Målestokk 1:500	



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 |
| | Samløp |
| | Adkomstveg |

Linjesymbol

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

Koordinatsystem: UTM zone32 eurof89
Høydereferanse: NN 1954

Kartuttrekk pr dato: 16.01.2014
Kilde: Skaun kommune

Ekvidistanse 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:

Plan.id. 302/001

Vedlegg:

Sammendrag av saksgangen i saken er klipt sammen og vedlagt fordi endelig vedtak sier lite om saken.

Vedtak: Kommunestyre 99/1965, 05.03.1965.

Reguleringsbestemmelser

VEDTEKTER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN OVER
BREKKAOMRÅDET I BUVIK KOMMUNE.

1. Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense (rødt strek).
2. Bebyggelsen skal plasseres som inntegnet på planen.
3. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen være åpen med våningshus på ikke over $1\frac{1}{2}$ etasje.
4. Garasjebygg skal oppføres i 1 etasje og skal samarbeides arkitektonisk med den øvrige bebyggelse og må ikke overstige 35 m². Plassering av garasje skal være vist ved byggemeldelsen av våningshuset selv om garasjen skal bygges senere. Hvor bygningsrådet tillater garasje plassert foran byggelinje, skal det være minimum 5 m fra garasje til gate- linje.
5. Gesimshøyden målt fra ferdig terreng for hus i $1\frac{1}{2}$ og 1 etasje må ikke være over 4 m.
6. Bebyggelsen skal utføres med det etasjeantall som står på- ført reguleringsplanen og med takvinkel mellom 15° og 20° for hus i 1 etasje og for hus i 1 etasje med sokkeletasje. For hus i $1\frac{1}{2}$ etasje skal takvinkelen ligge mellom 35° og 40° .
7. Bebyggelse areal skal ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.
8. Takoppbygg kan bare tillates innenfor rammen av bygnings- lovens § 7 når det gis en form som bygningsrådet finner estetisk tilfredsstillende.
9. Bygningens farge skal godkjennes av bygningsrådet.
10. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 0,8 m. høy.
11. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo eller tra- fikken. Slik beplantning kan bygningsrådet kreve fjernet eller beskåret.
12. Naturlig terreng skal bevares mest mulig. Omfattende planering og eventuelle forstøtningsmurer skal godkjennes av bygnings- rådet.

13. Transformatorbokser tillates plassert hvor de er vist på planen.
14. Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.
15. Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

Trondheim den 6.7. 63.
Fjellangers Oppmåling
og luftkartlegging.

Torkel Rian. M.N.I.F.

Rett avskrift :

[Faint handwritten signature]

2
År 1963, 18. november, hadde Buvik formannskap
møte i Herredshuset
Gll: medl. møtte.

126. Vedtaks av reguleringsplan for Brekkeområdet.

Jnr.: 476
Arkiv.: 24/10/63
Særutskrift

Fjellanger Oppmåling og Luftfotografering har
ette oppdrag fra bygningsrådet utarbeidd regulerings-
plan med beskrivelse og forslag til vedtekter for den
vestre del av Brekkeområdet. Bygningsrådet har
vedtatt planer og ettersom den har ligget til offentlig
er innkommet klage uttredt og tatt til følge. Saken
presenteres nå formannskapet.

Formannskapet finner intet å bemerke til plan
og foreslår at den sendes kom. dep. for stadfestning.

År 1963, mandag 25. november, hadde ~~med~~ Buvik
kommunestyre møte i herredshuset etter innmøning
og innkalling av 18. nov.

Følgende medlemmer var fraværende:

Johan Dyrud
Nils Singsaas
Gjörg Tidesen og
Omar Sætres

126. Vedtaks av reguleringsplan for Brekkeområdet.
Formannskapets innst vedtatt einst.

For 1965 den 22. febr. hadde Skarv formann-
skap møte i kommunetokalen, Bissa, etter inn-
kalling av 18. ds. Johan Nyquist hadde forfall, som
varamann møtte Bjørn Salhus.

Reguleringsplan for Bulebarnrådet i Bissid
Som formannskapets innstilling side 99, ust.

91

Stadfestning av

Bulebarnet.

Juli 1965/1966

For 1965, den 5. mars hadde Skarv kommun-
styre møte i kommunetokalen, Bissa, etter inn-
kalling og kunninggjøring av 24. 2. 65.

Medlemmet Terling Berg hadde meldt forfall,
som varamann var innkalt og møtte Perdus
Rasen. Ved nærmere opplyst viste det seg at Terling Berg og Lars Ræid
ikke var møtt opp til forfall tid.

For 29 medlemmer møtte altså 27 (med tode vara-
mann med regnet).

99. Reguleringsplan for Bulebarnrådet i Bissid.

A.N. 504.2

Formannskapet tilier ~~skap~~ kommunestyret
å gjøre slike vedtak:

Det er vist til fylkesmannens brev. av 5. 1. 65
Stadfestes Skarv kommunestyre Bissid
kommunestyrets ust. vedtak i sak nr. 126 i
møte 25. november 1963.



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 eiendoms-megler. 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 risikopplysninger 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: Fjellvegen 4
7350 BUVIKAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius KvalvikTelefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre