



aktiv.

Skogaromvegen 24, 7350 BUVIKA

**Innholdsrik enebolig med
godkjent utleiedel | Dobbelgarasje
med to elbilladere | Stor hage |
Leieinntekt på kr 6 500 pr. mnd.**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 470 000,-
Omkostn.: Kr 138 100,-
Total ink omk.: Kr 5 608 100,-
Selger: Trond Bjerkan
Anne Marit Bjerkan

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 279/366 kvm
Tomtstr.: 1291.2 m²
Soverom: 5
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 33
Oppdragsnr.: 1710250159

Enebolig med godkjent utleiedel | Dobbelgarasje med to elbilladere | Stor inngjerdet hage

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Skogaromvegen 24 - en stor og innholdsrik enebolig med hybel i underetasjen. Eiendommen ligger i et naturskjønt område og har et pent opparbeidet tomt på over 1,2 mål. Det er stor hage, flere terrasser og dobbelgarasje over to plan. Inne venter en familievennlig planløsning med mye boltreplass.

Verdt å merke seg:

- Godkjent utleiedel, leieinntekt på kr 6 500,- pr. mnd
- Hybelen er på ca. 43 kvm
- Inngjerdet hage med stor og flat plen
- Tre stuer, tre bad, eget vaskerom og fire soverom
- Nyoppusset vaskerom fra 2024
- God lagringsplass i utebod og fire kjellerboder
- Gulvvarme i de flere rom
- Store og skjermede uteplasser med gode solforhold
- Dobbelgarasje med to elbilladere
- Ca. 20 min til Trondheim

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	49
Egenerklæring	52
Tilstandsrapport	57
Planskisser	91
Energiattest	93
Byggetegninger	101
Ferdigattest	108
Situasjonskart	110
Matrikkelkart	111
Reguleringskart	117
Situasjonskart	118
Eiendomsgrenser	119
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 279 m²

BRA - e: 87 m²

BRA totalt: 366 m²

TBA: 87 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 132 m² - Gangarealer vaskerom, 2 soverom, gang/trapperom, kjellerstue, vindfang, bad, stue, kjøkken, fem boder og bod under veranda.

BRA-e: 40 m²

1. etasje

BRA-i: 147 m² - Vindfang, 2 stuer, gang, 3 soverom, 2 bad, kjøkken.

BRA-e: 47 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

87 m² - Veranda.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1291.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser og har et areal på 1 291 kvm, hvor hagen utgjør nærmere 500 kvm av disse. Hagen er omkranset av prydbusker, hekk og gjerde, og har en liten lekestue, samt mye plass til trampoline, huskestativ eller annen moro. Mens små og firbente koser seg i hagen, kan de voksne slappe av på en av mange uteplasser. Uteplassene gjør det enkelt å flytte seg etter solen, og består av to terrasser og en veranda som til sammen utgjør hele 97 kvm.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig, sjønært og barnevennlig boligområde i Buvika i Skaun kommune. Det er ca. 2 km til Buvika med matbutikker, skole, idrettsanlegg og flere barnehager. I samme område ligger også Buvikstranda. For den som heller vil bade i ferskvann er det ca. 15 min gange til Nydammen som også byr på godt ørretfiske. Det er 2-3 min gange til bussholdeplass, kort vei til E39 og ca. 25 min kjøring til Trondheim sentrum.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består av stort sett av eneboliger, men det er også større gårdsbruk i området. Litt nærmere Buvika er det bygget ut med nyere boligfelt bestående av rekkehus og eneboliger i kjede. Tettstedet har for tiden stor befolkningsvekst.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i Buvika består av buss og nærmeste holdeplass er Trøveien som ligger ca. 2-3 min gange fra boligen. Buss 310 fra Buvikkrysset E39 og buss 410 fra Havenget har hyppige avganger til og fra Trondheim sentrum i rushtiden. E39 har også sørget for enklere adkomst til tettstedet og de øvrige deler av kommunen.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Csaba Tørø opplyser om følgende byggemåte: Enebolig med utleie er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i betongstein og støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel. Taket er et saltak og er teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2- / og 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Der nytt vaskerom ligger, lå det et gammelt bad, som også hadde en varmtvannsbereder som var innebygd. Denne hadde stått lekk over en tid, slik at det

var råde i veggene. Alt er revet og bygd opp på nytt.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Berghaugen snekker, Solligard rørlegging, Thomas Dahl maler. El-arbeid utført som vennetjeneste av faglært.

Arbeid utført av Berghaugen Byggservice, Solligard og Thomas Dahl

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Avløpsrør flyttet i rommet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Maur. I ca 2015 kom det noe maur i huset. Ble kvitt problemet etter skadedyr var og så på det, med anbefalt tiltak å strø maurmiddel utenfor veggene på huset.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Det aller meste er utført som vennetjeneste av faglært personell. Det er imidlertid utført en grundig El-kontroll nå før salg - hvor alle bemerkninger blir rettet.

Arbeid utført av Frosta Elektro AS, BB Elektro AS, Proff Elektro AS

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse El-kontroll utført nå før salg.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Dobbel ladestasjon oppsatt av faglært person som vennetjeneste.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Eier har selv bygd terrasse ved garasje. Eier selv har byttet noen vinduer.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Egen utleieleilighet med bad, kjøkken, stue, bod og ett soverom.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Usikker - men tror boligen er registrert med 2 boenheter.

21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Radonmåling foretatt i utleieleilighet.

21.1 Radonmåling

År: 2021.

Verdi: 32.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vannskade på kjøkken i 2014. Lekkasje fra oppvaskmaskin. Riving og opptørring foretatt av skadesanneringsfirma. Gjennoppbygging av eier selv.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utbygg over inngangsparti. Kondensproblematikk. Fuktig isolasjon fjernet og kald-loft er bygd opp igjen med tilstrekkelig lufting (etter rådføring med byggmester). Avtrekksvifte på hovedbad har ulyd, burde etterhvert byttes.

Innhold

VINDFANG

Fra veien er det trapp ned til en usjenert terrasse på ca. 25 kvm. Terrassen vender mot nord og øst, og er et deilig sted å søke skygge på de varmeste dagene. Inngangspartiet er overbygd, og en hvit dør fører inn i et innbydende vindfang.

Vindfanget har flislagt gulv, mintfargede vegger og innfelte downlights i himlingen. I tillegg til en plassbygd skyvedørsgarderobe, har vindfanget høytsittende skap, klesoppheng og plass til mer møblement etter behov. Skotørker er montert.

STUE

Stuen er et lyst, luftig og innbydende allrom med mønet himling og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. De skråstilte vinduene følger takets linjer og

forsterker romfølelsen, mens den åpne løsningen mot kjøkken og spiseplass gir naturlig flyt i boligen.

Rommet er enkelt å møblere med flere soner, og en lekker innsatspeis er både et blikkfang og en effektiv varmekilde som bidrar til lun stemning på kjølige dager. Fra stuen er det brede skyvedører i glass ut til verandaen. Verandaen er på ca. 22 kvm og vender mot et vakkert, skogkledd landskap som strekker seg så langt øyet kan se. Den har blant annet overbygg og trapp ned til en terrasse som måler 50 kvm.

KJØKKEN

Boligen har et lekkert kjøkken med rikt utstyrt innredning fra 2014. Innredningen er montert i hesteskoform for god arbeidsflyt, og har god skap- og benkeplass. Frontene er naturtro, mens benkeplatene er i hvit laminat og har planlimt oppvaskkum i kompositt, samt nedfelt koketopp. Veggene bak er beskyttet med sorte glassplater. Øvrige hvitevarer er i form av stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap, oppvaskmaskin og kjøleskap.

TV-STUE

I tillegg til hovedstuen har boligen både tv-stue og kjellerstue. Sistnevnte har enstavs laminatgulv, mintfargede vegger, skyvedørsgarderobe og god plass til sovesofa, stor tv og leker. Tv-stuen er et flott rom med pene overflater, ekstra takhøyde og store vinduer. Rommet har lys, enstavs laminat og vegger malt i en stilig oransjefarge. Tv-stuen egner seg like godt som et ekstra soverom ved behov.

BAD/WC/VASKEROM

Boligen har tre fullverdige bad; to på hovedplan og ett i underetasjen. Hovedbadet er romslig, elegant og påkostet – med varme toner, rikelig lysinnslipp og smakfulle detaljer. Her finner du både et stort hjørnebadekar og en separat dusjsone med glassdører.

Innredningen har to nedfelte servanter, vegghengte skap og et speil med flotte rammedetaljer. Flisene er heltrukket på både gulv og vegger, og det er laget en innfliset benk som fremhever den gjennomførte stilen. Gulvet har varme og det er downlights i himlingen.

BAD 2

Det andre badet på hovedplanet er mindre, men godt utnyttet med dusjkabinett, toalett og mye oppbevaringsplass. I tillegg til et stilig skuffemøblement med heldekkende servant, er det dobbelt speilskap med belysning, samt et treskap. Badet har hvitmalt vegger og gulv med beleg, samt elektrisk varme.

BAD 3 / VASKEROM

Badet i underetasjen var nytt i 2024 og har stilren utførelse med innredning og overflater som harmonerer godt. Innredningen er montert langs den ene vegg og har

slette, grå fronter, sort laminatbenkeplate og nedfelt vask i kompositt. Under benken er det nisje til oppvaskmaskin og tørketrommel. Toalettet er vegghengt og dusjhjørnet har innfellbare dører i glass. Videre har badet grått gulvbelegg, marmorimiterte veggplater, varme i gulvet og downlights i himlingen.

SOVEROM & GARDEROBE

Boligen har fire innbydende soverom på henholdsvis ca. 9,5, 11 og 14 kvm. Felles for soverommene er godt lysinnslipp og ulike, pene overflater som gir hvert rom sitt personlige preg. Det ene soverommet ligger i suiteløsning med hovedbadet, og har i tillegg skyvedørsgarderobe. Boligen har for øvrig gode lagringsmuligheter med bodareal på ca. 22,5 kvm. Det er fire boder i kjelleren og en ute.

HYBEL

Boligen har en 2-roms hybel i underetasjen. Hybelen måler ca. 43 kvm og inneholder vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, soverom og bod. Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, som har hvit innredning med laminatbenkeplater. Det er nedfelt oppvaskkum, ventilator over komfyrplassen og avsatt plass til kjøleskap. Badet er flislagt og utstyrt med hvit servantinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Standard

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 enkelte riss / sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur for å hindre fuktinntrekk/frostspreng.

STØTTEMUR

Det er ikke etablert rekkverk i topp av støttemur.

Anbefalte tiltak: Rekkverk bør etableres, med tanke på sikkerhet.

ROM UNDER TERRENG

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu, klaffventiler og åpningsvindu.

Anbefalte tiltak: Bedre ventilering bør etableres.

BALKONG, TERRASSE, PLATTING: VERANDA

Det ble ikke registreres skjevheter av vesentlig betydning.

Rekkverket blir målt til 85 cm som er under anbefalt høyde på oppføringstidspunktet og er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på

100 cm.

VINDUER OG DØRER

Det registreres punktert glass i sokkel. Med tanke på oppnådd alder på vindu fra byggeåret er ytterligere punkteringer av glass i tiden som kommer påregnelig.

Videre registreres det har de tettelisten og stedvis behov for utvendig puss / tetting ved heller av skifer som er benyttet som beslagsløsning under vindu.

Ytterdør inn til sokkelleilighet er det ene glassfeltet erstattet med en plate. Døren har et etterslep på vedlikeholdet og en utskifting er påregnelig.

Tidligere bi inngang til sokkel er ytterdøren innvendig skjult bak veggkledning. Dette er en uheldig løsning da det kan oppstå kondensskader på utlektet veggkonstruksjon ved døren.

Utover dette har vinduer og dører normal bruksslitasje.

Anbefalte tiltak: Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Videre anbefales det vedlikehold av dør inn til sokkelleilighet eller å skifte døren som også her kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Dør inn til bod krever vedlikehold / justering og innebygd dør ved tidligere bi-inngang krever jevnlig tilsyn grunnet innvendig gjenkledning.

YTTERVEGGER

Som tidligere nevnt er det enkelte riss / sprekker på pussede grunnmursflater.

Videre registreres det enkeltbord med lokale fukt og råteskader.

Ved stikkprøvekontroll registreres det at det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak: Kledning med fukt og råteskade anbefales skiftet og i den forbindelse foreta en kontroll av bakenforliggende konstruksjoner for eventuelle følgeskader, noe som ikke kan utelukkes.

TAKTEKKING

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak: Rengjøring av takflater anbefales.

ILDSTED/SKORSTEIN

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Pipa er og teknet med beslag over yttertak.

Anbefalte tiltak: Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale ved sotluke må utføres. Videre etablere en ildfast plate på gulv ved sotluke.

INNENDIG TRAPP

Rekkverket er kledd med plexiglass plater.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for

små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

UTVENDIGE TRAPPER

Det anmerkes at det er helning / skjevheter på trapper og det er lave "opptrinn".

Videre er avslutning på trappevange på trapp ved sokkelinngang ikke avslutt på en håndverksmessig god måte.

Optimalt bør utformingen endres og rekkverk på trapp avsluttes mot vegg slik at det i tillegg blir etablert rekkverk på støttemur, som tidligere omtalt.

Anbefalte tiltak: Endring / oppretting kan med fordel vurderes.

AVLØPSRØR

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

VANNLEDNINGER

Hovedstoppkran er fra opprinnelig byggeår og ble ikke funksjonstestet.

Over denne er det etablert en stoppekran av nyere årgang med normal funksjon.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Anbefalte tiltak: Det registreres stedvis behov for innfesting av røropplegget.

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

ELEKTRISK

Det er foretatt en kontroll av anlegget i boligen av autorisert elektroinstallatør og påviste feil er i ettertid utbedret. Dokumentasjon på kontrollen og feilretting foreligger.

Deler av el.anlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak: Da deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret uten dokumentasjon kan det med fordel vurderes en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

VARMESENTRAL

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak: For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre

nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

VARMTVANNBEREDER

En av bereder er plassert i rom med sluk, men det er skade på vinylbelegget slik at det ved en lekkasje vil kunne trenge vann inn under vinylbelegget.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Videre er det en bereder som er av nyere årgang som har kontrollert avløp fra trykkregulator. Bereder lot seg ikke forsvarlig kontrollere grunnet lagrede gjenstander.

Anbefalte tiltak: Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert med tanke på at gulvet ikke har tilstrekkelig vannsikkerhet.

VENTILASJON

Anlegget lot seg ikke vurdere.

Anbefalte tiltak: Service på ventilasjonsanlegget må påregnes om anlegget skal tas i bruk.

VÅTROM - BAD VED HOVEDSOVEROM

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Gulvet er tilnærmet flatt. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Bruken må tilegnes deretter for å unngå skade. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det ble ikke registrert fukt eller kondesskader. Badet har et innebygget badekar uten inspeksjonsmulighet av sluk / avrenning fra badekaret. Videre er det ikke etablert ventilering under badekaret. I tillegg er avløp fra servanter innebygget og lar seg ikke kontrollere og / eller rengjøre.

Anbefalte tiltak: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det etablering av spalte under Som et forebyggende tiltak anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Dette med tanke på badets alder. Tiltak for å sikre permanent mulighet for kontroll av vann og avløpsrør under servanter og badekar, anbefales.

Sluk / avløp under badekar / servanter lar seg ikke kontrollere. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak: Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak: Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning. Alternativt å fremskaffe dokumentasjon av annen godkjent

løsning for innebygget sisterner.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

VÅTROM - DUSJROM 1. ETASJE

Gulvet er tilnærmet flatt. Vinylbelegget har oppbrett mot dørterskel slik at vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt.

Anbefalte tiltak overflater: Veggflater tåler ikke fuktbelastning og vinylbelegget er ikke et våtromsbelegg. Dusjrommet fungerer med dagens oppbygning, men på grunn av påviste forhold anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett. Rørgjennomføringer i vegg er kun tett med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak: Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

VÅTROM - BAD I SOKKEL

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Avtrekket var tildekket med teip og lot seg ikke forsvarlig inspisere.

Anbefalte tiltak: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering. Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på

våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Om membran / tettesjikt er forsvarlig klemmt ned i sluk med klemring, lot seg ikke kontrollere.

Anbefalte tiltak: Fortsatt bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig renhold av sluket for å sikre god avrenning.

Forhold som har fått TG3:

DRENERING

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen og garasjen. Dette kan føre til fuktskade i boligen

Det ble påvist fuktskade i garasjens underetasje.

Videre registreres det at grunnmursplasten stedvis mangler overfallslist og deler av grunnmursplasten er avsluttet under terreng.

Anbefalte tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft. Videre anbefales det komplettering av toppliste og vurdere tiltak slik at grunnmursplasten avsluttes over terreng.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Installert to elbilladere i garasjen
- Bad/wc/vaskerom nytt i 2024
- Kjøkkeninnredning fra 2014
- Flere vinduer byttet 2007-2021
- Ytterdør fra 2011
- Bad fra 2009 og 2003

Parkering

På eiendommen er det asfaltert biloppstillingsplass for to biler, en gruset hengerparkering utenfor hagen og dobbelgarasje. Øvrig parkering er etter områdets gjeldende bestemmelser. Garasjen er oppført over to plan og har elektrisk port, samt to elbilladere.

Forsikringsselskap

Landkreditt Forsikring

Polisenummer

30719913

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling i 2021 og målinger viser en verdi på 32 Bq/m³.

Diverse

AREAL

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

D-NUMMER

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

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

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming er hovedsakelig med elektrisk gulvvarme, supplert med innsatspeis i stuen. Det er gulvvarme i følgende rom: kjøkken, stue, tv-stue, tre soverom og trapperommet. Kjellerstuen har varmekabler som ikke er tilkoblet. Videre har boligen varmepumpe, men denne har ikke vært i bruk de siste årene.

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 5 470 000

Kommunale avgifter

Kr 39 016

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beregnet årsbeløp for 2025 er kr. kr 39 016,-. Eiendomsskatten utgjør p.t. ca. kr 11 869,- per år. Skaun kommune fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer per år:

- Vann abonnement bolig: kr 4 619
- Kloakk abonnement bolig: kr 5 428
- Vann abonnement bolig: kr 4 250
- Vann variabel del stipulert: kr 4 034
- Kloakk abonnement bolig: kr 5 428
- Kloakk variabel del stipulert: kr 5 505
- Kloakk variabel del stipulert: kr 5 065
- Feiing hvert 4. år, inkl. tilsyn hvert 4. år: kr 737
- Eiendomsskatt, bolig og fritid: kr 11 869

I tillegg betales det et årlig gebyr til Remidt for renovasjon og slam på 12 794 fordelt på fire terminer. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 11 869

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 737 786

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 951 142

Formuesverdi sekundær år

2023

Årlig velavgift

Kr 300

Velforening

Det er frivillig medlemskap i Ilhaugen Velforening. Selger opplyser om at det koster 300,- i året.

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 3, bruksnummer 33 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:

5029/3/33:

28.04.1980 - Dokumentnr: 2017 - Rettigheter iflg. skjøte

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

04.05.1982 - Dokumentnr: 2174 - Erklæring/avtale

BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 17.03.2010

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger:

I sokkel / underetasje på hoveddel er rom med benevnelse "klær og mat" inkludert tilstøtende toalettrom ombygd til et vaskerom. Videre er disprom innredet og benyttes som et soverom. På hovedplanet er inngangspartiet utvidet og utgjør en del av stue / spisestue. Tegninger av kjeller under tilbygd del er ikke vedlagt i mottatte dokumenter

fra kommunalt arkiv.

Megler har ikke blitt forelagt tegninger av påbygget, og har derfor ikke hatt mulighet til å kontrollere om dagens planløsning er i samsvar med eventuelle godkjenninger fra kommunen. Megler er heller ikke kjent med hvorvidt tilbygget er godkjent for varig opphold.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.03.2010.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert av kommuneplanens arealdel 2024 til 2036.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med bestemmelser mm. kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

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

Sokkelleilighet leies p.t. ut for 6 500,- pr. mnd. Såfremt annet ikke avtales, selges boligen med eksisterende leieforhold og det er ny eiers ansvar å etablere ny leiekontrakt – evt. oppsigelse av leietaker. Det gis ingen garanti for at leietaker fortsetter leieforholdet ved salg. Ta kontakt med megler ved evt. spørsmål om leieforholdet.

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 tinglysing 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 470 000 (Prisantydning)

Omkostninger

136 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

138 100 (Omkostninger totalt)

154 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

156 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 608 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 624 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 626 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 100

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg 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 4 900/5 100/5 800 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, oppgjørsgebyr kr

5 990, 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

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23

7037 Trondheim

Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

13.06.2025



Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Skogaromvegen 24!



Rundt eiendommen er det vakkert, skogkledd landskap så langt øyet kan se.



Dobbelgarasjen er over to plan og har elektrisk port, samt to elbilladere.



Dobbelgarasjen er over to plan og har elektrisk port, samt to elbilladere.



Inne venter et vindfang som danner et godt førsteinntrykk.



Stuen er et nydelig allrom med lys og luftig atmosfære.



Store vindusflater sørger for godt lysinnslipp, som gir god atmosfære i rommet.



Innsatspeisen er både blikkfang og en effektiv varmekilde på kjølige dager. Det er også gulvvarme for ekstra komfort.



Den åpne romløsningen gir naturlig flyt i boligen.



Her er det hyggelig å dekke bord til både familie og venner.



Kjøkkeninnredningen var ny i 2014, og i forbindelse med oppgraderingen ble vannrørene fornyet.



Innredningen er montert i hesteskoform for god arbeidsflyt.



Med såpass god benkeplass kan flere hjelpe til med matlagingen.



Det er integrert stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap, induksjonstopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Utenfor boligen er det to terrasser og en veranda på til sammen ca. 97 kvm.



Varmtvann er fra en 200 liters bereder plassert i den ene kjellerboden.



Boligen har en stilfull tv-stue med enstavs laminat og gulvvarme.



Tv-stuen kan også benyttes som gjesterom eller permanent soverom.



Store vinduer gir pent lysinnslipp og hyggelig utsikt.



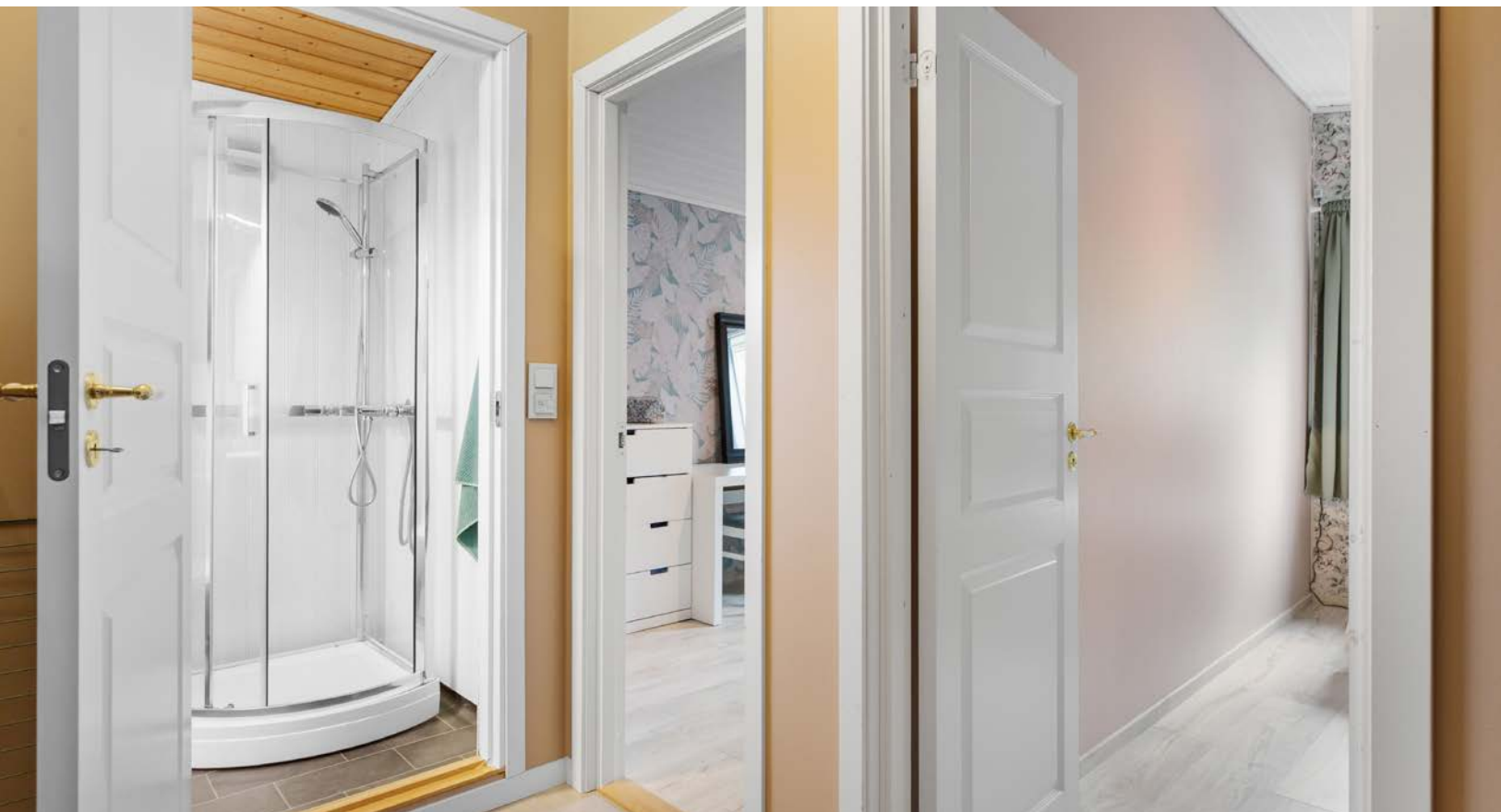
Gangen mellom tv-stuen og soverommene er et ypperlig hjemmekontor.



Boligen har fire soverom på ca. 9,5, 11 og 14 kvm. Tre av soverommene ligger i første etasje.



Soverommene har ulike overflater for å gi hvert rom sitt personlige preg.



Det ene badet er strategisk plassert ved soverommene og tv-stuen.



Badet ble oppgradert i 2009 og har godt utnyttet areal.



Boligen holder en gjennomført stil med smakfulle overflater.



Hovedbadet byr på spa-følelse og ekstra luksus i hverdagen.



Badet har både hjørnebadekar og regnfallsdusj, og overflatene bidrar til en varm og innbydende atmosfære.



Innredningen har to nedfelte servanter, vegghegte skap og et speil med flotte rammedetaljer.



Badet har adkomst fra gangen og det ene soverommet.



Soverommet ligger i suiteløsning og har skyvedørgarderobe.



Det er mye lagringsplass i fire kjellerboder og en utebod.



Badet i underetasjen var nytt i 2024 og har praktisk vaskesone.



Alle våtrommene har gulvvarme og mekanisk avtrekk.



Soverommet i underetasjen byr på god størrelse, mye lysinnslipp og gulvvarme.



Med mange soverom er det med andre ord god plass for storfamilien.



Kjellerstuen er perfekt for filmkvelder og gaming!



Her har man mange muligheter til å innrede som man vil.



Inngangsdøren var ny i 2011 og har kodelås.



Boligen har hybel i underetasjen med egen inngang.



Hybelen er på ca. 43 kvm og har ett soverom.



Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, slik at det er plass til både hjørnesofa og spisebord.



Kjøkkeninnredningen har oppvaskkum, ventilator over komfyrplassen og avsatt plass til kjøleskap.



Badet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyleløsning.



Eiendommen er på 1 291 kvm.



Utenfor husveggene mot sør og vest er det veranda på ca. 22 kvm med videre adkomst til en terrasse.



Terrassen er rundt 50 kvm stor, så her er det bare å møblere med spisebord, sofagruppe og solsenger.



Eiendommen ligger i et rolig, sjønært og barnevennlig boligområde i Buvika.



Her er det bare å nyte sommerdagene i frodige omgivelser.



Overbygget sørger for behagelig skygge på de varmeste dagene.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Skogaromvegen 24 - Nabolaget Snøfugl/Ilhaugen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ilhaugen Linje 515	5 min 0.4 km
Melhus skystasjon Linje R60, R70	17 min 14.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	29 min 27.5 km
Trondheim Værnes	47 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 429 elever, 26 klasser	5 min 3.5 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 33 klasser	10 min 9.3 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	15 min 12.6 km
Melhus videregående skole 560 elever	15 min 12.9 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

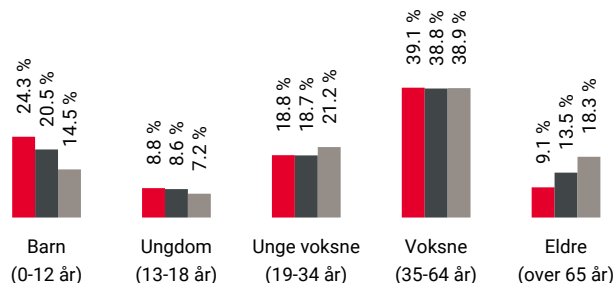
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	4 min 2.3 km
Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	4 min 2.3 km
Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	11 min 9.5 km

Dagligvare

Kiwi Buvika	5 min
Coop Extra Buvika	5 min
Post i butikk, PostNord	3.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



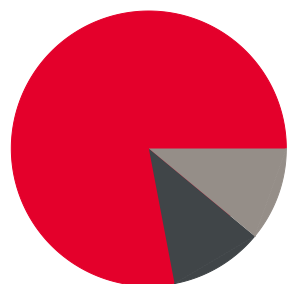
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

⚽ Ilhaugen- Myrabanen	6 min 🚶
Ballspill	0.5 km
⚽ Skaunhallen	5 min 🚗
Aktivitetshall	3 km
🚴 Max-gym Buvika	5 min 🚗
🚴 Fitnesspoint Børse	10 min 🚗

Boligmasse



■ 78% enebolig
■ 11% rekkehus
■ 11% annet

Varer/Tjenester



Melhus Kjøpesenter

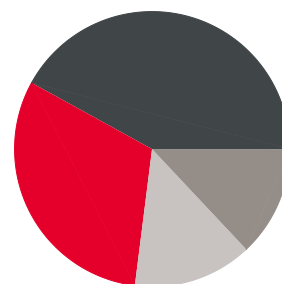
15 min 🚗



Boots apotek Buvika

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



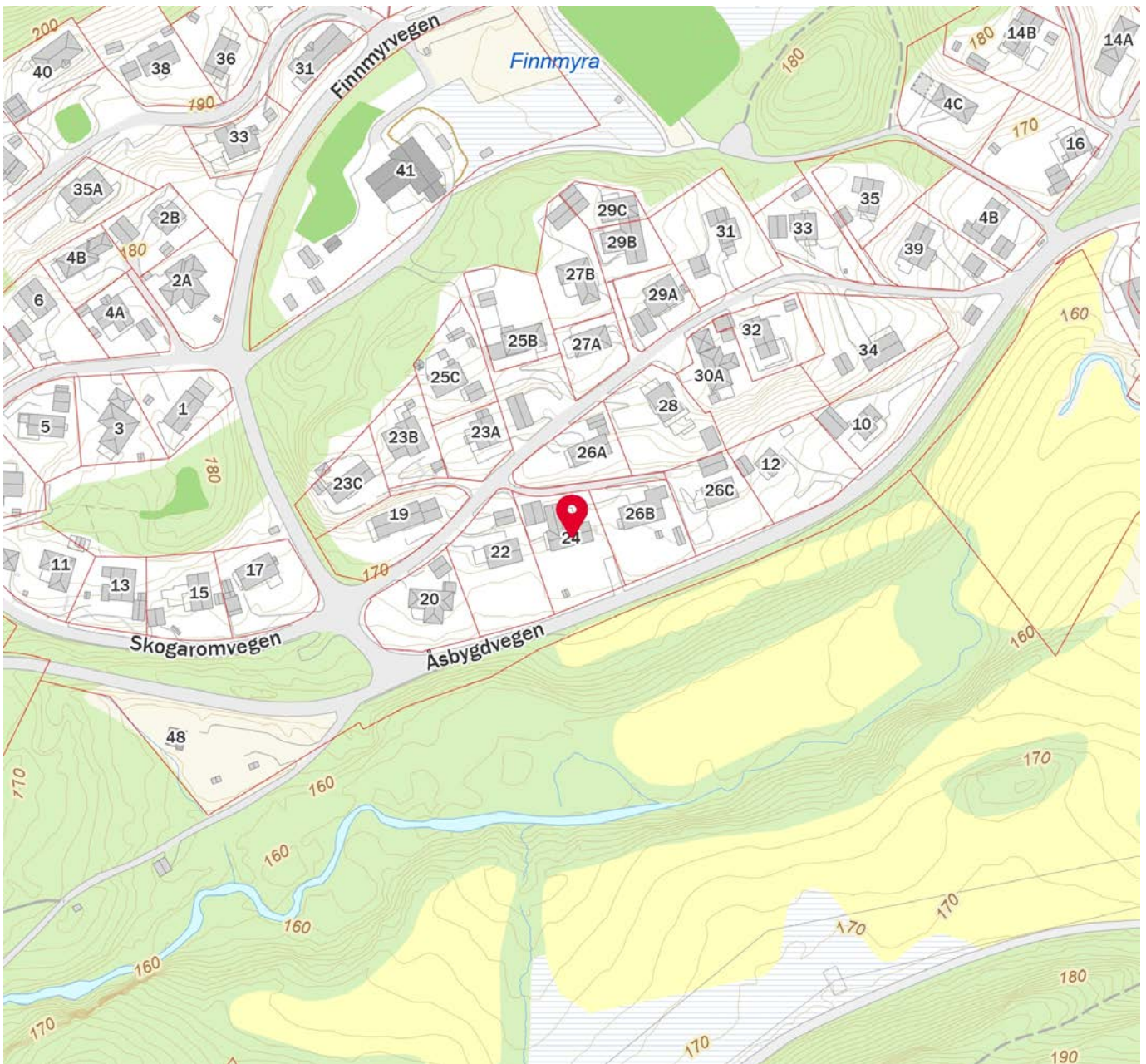
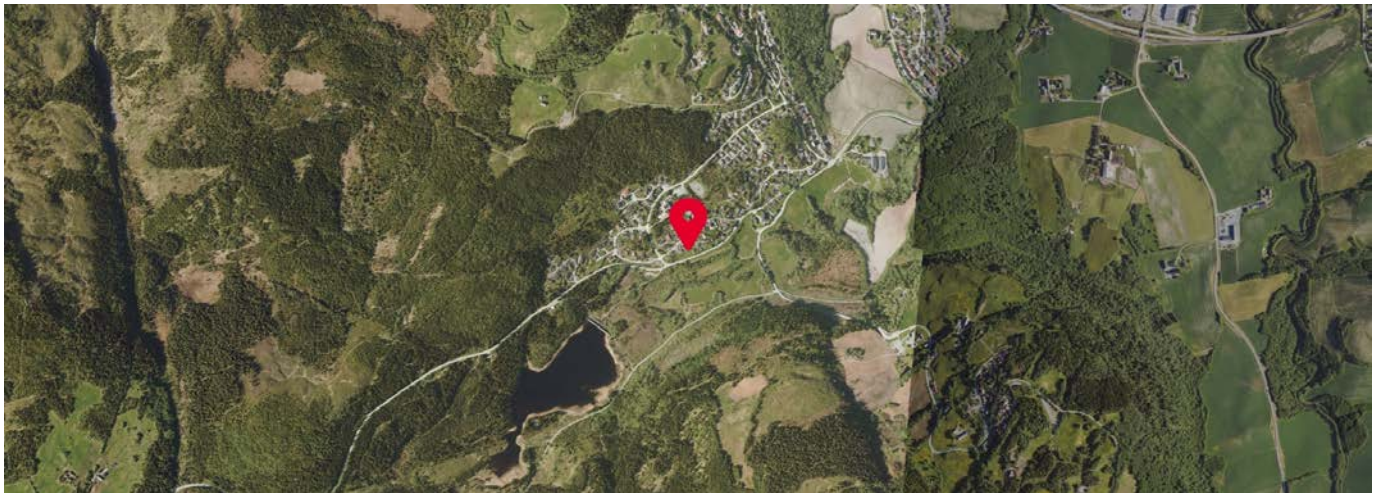
0%

43%

■ Snøfugl/Ilhaugen
■ Buvika/Ilhaugen
■ Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250159	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Marit Bjerkan	Trond Bjerkan
Gateadresse	
Skogaromvegen 24	
Poststed	Postnr
BUVIKA	7350
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Landkreditt Forsikring
Polise/avtalnr.	30719913

Document reference: 1710250159

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

Beskrivelse

Der nytt vaskerom ligger, lå det et gammelt bad, som også hadde en varmtvannsbereder som var innebygd. Denne hadde stått lekk over en tid, slik at det var råte i veggene. Alt er revet og bygd opp på nytt.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Berghaugen snekker, Solligard rørlegging, Thomas Dahl maler. El-arbeid utført som vennetjeneste av faglært.

Arbeid utført av

Berghaugen Byggservice, Solligard og Thomas Dahl

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Avløpsrør flyttet i rommet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Maur. I ca 2015 kom det noe maur i huset. Ble kvitt problemet etter skadedyr var og så på det, med anbefalt tiltak å strø maurmiddel utenfor veggene på huset.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det aller meste er utført som vennetjeneste av faglært personell. Det er imidlertid utført en grundig El-kontroll nå før salg - hvor alle bemerkninger blir rettet.

Arbeid utført av

Frosta Elektro AS, BB Elektro AS, Proff Elektro AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-kontroll utført nå før salg.

Document reference: 1710250159

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dobbel ladestasjon oppsatt av faglært person som vennetjeneste.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Eier selv bygd terrasse ved garasje. Eier selv har byttet noen vinduer.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egen utleieleilighet med bad, kjøkken, stue, bod og ett soverom.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Usikker - men tror boligen er registrert med 2 boenheter.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Radonmåling foretatt i utleieleilighet

21.1 Radonmåling

År

2021

Verdi

32

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannskade på kjøkken i 2014. Lekkasje fra oppvaskmaskin. Riving og opptørring foretatt av skadesanneringsfirma. Gjennoppbygging av eier selv.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utbygg over inngangsparti. Kondensproblematikk. Fuktig isolasjon fjernet og kald-loft er bygd opp igjen med tilstrekkelig lufting (etter rådgøring med byggmester). Avtrekksvifte på hovedbad har ulyd, burde etterhvert byttes.

Document reference: 1710250159

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250159

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Marit Bjerkan	d3df1079f460775e88ba3 63fe3bd510f4128b829	01.06.2025 13:30:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Bjerkan	28e9b8ff193932f2019274 dc6bb7e9e8679c01d3	01.06.2025 12:48:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250159

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Skogaromvegen 24 7350 BUVIKA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1979

BRA: 366 m²

BRA-i: 279 m²

Samlet vurdering

TG-0

10

TG-1

12

TG-2

24

TG-3

1

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31881>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Terrangforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen og garasjen. Dette kan føre til fuktskade i boligen uten at dette ble påvist på befaringsdagen.

Det ble påvist fuktskade i garasjens underetasje.

Videre registreres det at grunnmursplaten stedvis mangler overfallslist og deler av grunnmursplaten er avsluttet under terreng.

Anbefalte tiltak

Etablere fall vekk fra garasje / bolig eller etablere en ledegrøft.

Videre anbefales det komplettering av toppliste og vurdere tiltak slik at grunnmursplaten avsluttes over terreng.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres enkelte riss / sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur for å hindre fuktinntrekk/frostspreng.

Støttemur

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i topp av støttemur.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres, med tanke på sikkerhet.

Rom under terreng

Oppsummering

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu, klaffventiler og åpningsvindu.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering kan med fordel etableres.

Balkong, terrasse, platting: Veranda

Oppsummering

Det ble ikke registreres skjevheter av vesentlig betydning.

Rekkverket blir målt til 85 cm som er under anbefalt høyde på oppføringstidspunktet og er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører: Fra byggeår.

Oppsummering

Det registreres punktert glass i sokkel. Med tanke på oppnådd alder på vindu fra byggeåret er ytterligere punkteringer av glass i tiden som kommer påregnelig.

Videre registreres det harde tettelister og stedvis behov for utvendig puss / tetting ved heller av skifer som er benyttet som beslagsløsning under vindu.

Ytterdør inn til sokkelleilighet er det ene glassfeltet erstatten med en plate. Døren har et etterslep på vedlikeholdet og en utskifting er påregnelig.

Tidligere bi inngang til sokkel er ytterdøren innvendig skjult bak veggkledning. Dette er en uheldig løsning da det kan oppstå kondensskader på utlektet veggkonstruksjon ved døren.

Utover dette har vinduer og dører normal bruksslitasje.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Videre anbefales det vedlikehold av dør inn til sokkelleilighet eller å skifte døren som også her kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Dør inn til bod krever vedlikehold / justering og innebygd dør ved tidligere bi-inngang krever jevnlig tilsyn grunnet innvendig gjenkledning.

Yttervegger

Oppsummering

Som tidligere nevnt er det enkelte riss / sprekker på pussede grunnmursflater.

Videre registreres det enkeltbord med lokale fukt og råteskader.

Ved stikkprøvekontroll registreres det at det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Kledning med fukt og råteskade anbefales skiftet og i den forbindelse foreta en kontroll av bakenforliggende konstruksjoner for eventuelle følgeskader, noe som ikke kan utelukkes.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak

Rengjøring av takflater anbefales.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale ved sotluke må utføres. Videre etablere en ildfast plate på gulv ved sotluke.

Trapp: Innvendig trapp

Oppsummering

Rekkverket er kledd med plexiglass plater.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: Utvendige trapper.

Oppsummering

Det anmerkes at det er helning / skjevheter på trapper og det er lave "opptrinn". Videre er avslutning på trappevange på trapp ved sokkelinngang ikke avsluttet på en håndverksmessig god måte. Optimalt bør utformingen endres og rekkverk på trapp avsluttes mot vegg slik at det i tillegg blir etablert rekkverk på støttemur, som tidligere omtalt.

Anbefalte tiltak

Endring / oppretting kan med fordel vurderes.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Hovedstoppkran er fra opprinnelig byggeår og ble ikke funksjonstestet. Over denne er det etablert en stoppekran av nyere årgang med normal funksjon.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Anbefalte tiltak

Det registreres stedvis behov for innfesting av røropplegget.

Vannledninger fra byggeår bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av blant annet våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er foretatt en kontroll av anlegget i boligen av autorisert elektroinstallatør og påviste feil er i etttertid utbedret. Dokumentasjon på kontrollen og feilretting foreligger.

Deler av el.anlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak

Da deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret uten dokumentasjon kan det med fordel vurderes en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

En av bereder er plassert i rom med sluk, men det er skade på vinylbelegget slik at det ved en lekkasje vil kunne trenge vann inn under vinylbelegget.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Videre er det en bereder som er av nyere årgang som har kontrollert avløp fra trykkregulator. Bereder lot seg ikke forsvarlig kontrollere grunnet lagrede gjenstander.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert med tanke på at gulvet ikke har tilstrekkelig vannsikkerhet.

Ventilasjon

Oppsummering

Anlegget lot seg ikke vurdere.

Anbefalte tiltak

Tilgang til sentral anbefales etablert og service på ventilasjonsanlegget må påregnes.

Våtrom: Bad ved hovedsoverom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Gulvet er tilnærmet flatt. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Bruken må tilegnes deretter for å unngå skade.

Avtrekksskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det ble ikke registrert fukt eller kondesskader.

Badet har et innebygget badekar uten inspeksjonsmulighet av sluk / avrenning fra badekaret. Videre er det ikke etablert ventilering under badekaret.

I tillegg er avløp fra servanter innebygget og lar seg ikke kontrollere og / eller rengjøre.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det etablering av spalte under

Som et forebyggende tiltak anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Dette med tanke på badets alder.

Tiltak for å sikre permanent mulighet for kontroll av vann og avløpsrør under servanter og badekar, anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk / avløp under badekar / servanter lar seg ikke kontrollere.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreinsåpning. Alternativt å fremskaffe dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Dusjrom 1. etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet er tilnærmet flatt. Vinylbelegget har oppbrett mot dørterskel slik at vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt.

Anbefalte tiltak overflater

Veggflater tåler ikke fuktbelastning og vinylbelegget er ikke et våtromsbelegg. Dusjrommet fungerer med dagens oppbygning, men på grunn av påviste forhold anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørgjennomføringer i vegg er kun tettet med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Våtrom: Bad i sokkel

Oppsummering av overflater

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Avtrekket var tildekket med teip og lot seg ikke forsvarlig inspisere.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Om membran / tettesjikt er forsvarlig klemt ned i sluk med klemring, lot seg ikke kontrollere.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig renhold av sluket for å sikre god avrenning.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

I sokkel / underetasje på hoveddel er rom med benevnelse "klær og mat" inkludert tilstøtende toalettrom ombygd til et vaskerom.

Videre er disprom innredet og benyttes som et soverom.

På hovedplanet er inngangspartiet utvidet og utgjør en del av stue / spisestue.

Tegninger av kjeller under tilbygd del er ikke vedlagt i mottatte dokumenter fra kommunalt arkiv.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.6.2025

Rapportdato
13.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Trond Bjerkan
Navn: Anne Marit Bjerkan

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring signert 1. juni 2025 er fremlagt.

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Egne premisser:

Det er tidligere utarbeidet en tilstandsrapport i 2010 i forbindelse med nåværende eiers kjøp av eiendommen. Etter avtale er enkelte opplysninger innhentet fra denne rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: Skogaromvegen 24, 7350 Buvika
Kommunenr: 5029 Gårdsnr: 3 Bruksnr: 33 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1979 - Opplysninger innhentet fra matrikkel
Boligtype: Bolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med utleie er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i betongstein og støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2- / og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
1990	Tilbygg

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	194	147	47	0	87
U. etasje	172	132	40	0	0
Totalt m²	366	279	87	0	87

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	147	147	0	Vindfang, 2 stuer, gang, 3 soverom, 2 bad, kjøkken.	
U. etasje	132	104	28	Gangarealer vaskerom, 2 soverom, gang/trapperom, kjellerstue, vindfang, bad, stue, kjøkken.	5 boder og bod under veranda
Totalt m²	279	251	28		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Utvendig drenering / fuktsikring av boligen er fra respektive byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen og garasjen. Dette kan føre til fuktskade i boligen uten at dette ble påvist på befaringsdagen. Det ble påvist fuktskade i garasjens underetasje. Videre registreres det at grunnmursplasten stedvis mangler overfallslist og deler av grunnmursplasten er avsluttet under terreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere fall vekk fra garasje / bolig eller etablere en ledegrøft. Videre anbefales det komplettering av topplst og vurdere tiltak slik at grunnmursplasten avsluttes over terreng.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Betongstein
Grunnmuren på hoveddel er oppført av betongstein. Tilbygd del har grunnmur av støpt betong. Inngangsparti er oppført på punktfundamenter.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres enkelte riss / sprekker i grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur for å hindre fuktinntrekk/frostspreg.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Det er oppført en støttemur av stablestein i tilknytning til inngangsparti til sokkelleilighet.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-2
Det er ikke etablert rekkverk i topp av støttemur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk bør etableres, med tanke på sikkerhet.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Hoveddel av kjeller / underetasje er innredet.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Innredningen er fra respektive byggeår. Det er kun foretatt mindre endringer i form av etablering av en bod i tilbygd del.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Ventilering av rom med spalteventiler i vindu, klaffventiler og åpningsvindu.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering kan med fordel etableres.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda

Type	Terrasse
Boligen har en veranda med utgang fra stue på hovedplanet. Verandaen ligger over bod i underetasjen og det er montert metallplater under veranda med avrenning til renne og nedløp.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det ble ikke registreres skjevheter av vesentlig betydning. Rekkverket blir målt til 85 cm som er under anbefalt høyde på oppføringstidspunktet og er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.6 Vinduer og dører: Fra byggeår.

Beskrivelse	
Vinduer har 2-/ og 3-lags glass fra byggeåret. Ytterdør i tilknytning til underetasjen er med og uten glass. Dør inn til bod under veranda er i tett utførelse. Innvendige dører i finert utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres punktert glass i sokkel. Med tanke på oppnådd alder på vindu fra byggeåret er ytterligere punkteringer av glass i tiden som kommer påregnelig. Videre registreres det harde tettelisten og stedvis behov for utvendig puss / tetting ved heller av skifer som er benyttet som beslagsløsning under vindu. Ytterdør inn til sokkelleilighet er det ene glassfeltet erstattet med en plate. Døren har et etterslep på vedlikeholdet og en utskifting er påregnelig. Tidligere bi inngang til sokkel er ytterdøren innvendig skjult bak veggkledning. Dette er en uheldig løsning da det kan oppstå kondensskader på utlektet veggkonstruksjon ved døren. Utover dette har vinduer og dører normal bruksslitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt. Videre anbefales det vedlikehold av dør inn til sokkelleilighet eller å skifte døren som også her kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt. Dør inn til bod krever vedlikehold / justering og innebygd dør ved tidligere bi-inngang krever jevnlig tilsyn grunnet innvendig gjenkledning.	

6.7 Vinduer og dører: av nyere årgang.

Beskrivelse	
Vinduer har 2-lags glass fra tidsperioden 2007 - 2021 Skyvedør ut til veranda har 2-lags glass fra 2005 og ytterdør fra 2011 Innvendige formpressede dører på hovedplanet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører har normal funksjonalitet og slitasje, alder tatt i betraktning.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Murpuss, Liggende kledning
Boligen har pusset overflate i sokkel og stående / liggende kledning over sokkel / kjeller.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Utover periodisk overflatebehandling er ytre fasader fra respektive byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
Som tidligere nevnt er det enkelte riss / sprekker på pussede grunnmursflater. Videre registreres det enkeltbord med lokale fukt og råteskader. Ved stikkprøvekontroll registreres det at det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kledning med fukt og råteskade anbefales skiftet og i den forbindelse foreta en kontroll av bakenforliggende konstruksjoner for eventuelle følgeskader, noe som ikke kan utelukkes.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Hoveddel av boligen har skrå kledde himlingsflater. Deler har flat himling med blindareal over.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
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)	
Ved visuell kontroll av fritt eksponerte flater ble det ikke registrert tegn til avvik eller symptomer til skade.	

6.10 Renner og nedløp

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

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Renner og nedløp fremstår å være av nyere årgang og fra byggeår på tilbygd del.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det ble ikke registrert tegn som tilsier svikt.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket har saltaks form	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Fra bakkenivå ble det ikke registrert tegn til svikt.	

6.12 Takteking

Type teking	Metallplater
Taket er tekket med Decra.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyses at taktekingen er fra midten av 1990-tallet.	
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?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring av takflater anbefales.

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-0
--------------------------------------	-------------

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
------	--------------

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

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

Ved stikkprøvekontroll ble lingen vesentlige avvik registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
-----------	---------

Pipa er av Leca og er tekket med beslag over yttertak.

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Det er montert en vedovn på stue på hovedplanet som er av nyere årgang.

Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

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

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
--------------------------------------	------------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
--	-----

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale ved sotluke må utføres. Videre etablere en ildfast plate på gulv ved sotluke.	

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
Kjøkkeninnredningen er fra 2014 og har glatte fronter og laminerte benkeplater. Innredningen fremstår å være i tilfredsstillende stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerte ved en enkel funksjonstest.	

6.17 Kjøkken: Sokkel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredningen er av ukjent alder og har glatte fronter og laminerte benkeplater. Innredningen har normal bruksslitasje og vurderes å være i bruksmessig tilfredsstillende stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over stekesonen.	

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerte ved en enkel funksjonstest men det registreres treghet i	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
I sokkel / underetasje på hoveddel er rom med benevnelse "klær og mat" inkludert tilstøtende toalettrom ombygd til et vaskerom. Videre er disprom innredet og benyttes som et soverom. På hovedplanet er inngangspartiet utvidet og utgjør en del av stue / spisesue. Tegninger av kjeller under tilbygd del er ikke vedlagt i mottatte dokumenter fra kommunalt arkiv.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse datert des. 1980 og ferdigattest datert mars 2010, foreligger.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Trapp: Innvendig trapp

Beskrivelse	
Tretrapp fra byggeåret med åpen løsning.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverket er kledd med plexiglass plater. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.20 Trapp: Utvendige trapper.

Beskrivelse	
Utvendige trapper er av tre og er anlagt direkte på grunn.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Det anmerkes at det er helning / skjevheter på trapper og det er lave "opptrinn". Videre er avslutning på trappevange på trapp ved sokkelinngang ikke avslutt på en håndverksmessig god måte. Optimalt bør utformingen endres og rekkverk på trapp avsluttes mot vegg slik at det i tillegg blir etablert rekkverk på støttemur, som tidligere omtalt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Endring / oppretting kan med fordel vurderes.	

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av enkelte våtrom og kjøkken	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av enkelte våtrom og kjøkken	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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
Hovedstoppekran er fra opprinnelig byggeår og ble ikke funksjonstestet. Over denne er det etablert en stoppekran av nyere årgang med normal funksjon. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Fordelerskap er plassert på vaskerom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det registreres stedvis behov for innfesting av røropplegget. Vannledninger fra byggeår bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av blant annet våtrom/kjøkken.	

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
---	-----

Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap i gang på hovedplanet og i bod, i kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er foretatt en kontroll av anlegget i boligen av autorisert elektroinstallatør og påviste feil er i ettertid utbedret. Dokumentasjon på kontrollen og feilretting foreligger. Deler av el.anlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Da deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret uten dokumentasjon kan det med fordel vurderes en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.	

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er opplyst at anlegget er fra 2008.	
Når var siste service på anlegget?	
Eier opplyser at det ikke er utført service på anlegget og varmepumpen har ikke vært i bruk de senere år.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-2**

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 – 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bereder er plassert i rom som tidligere ble benyttet som et vaskerom men som i dag benyttes som en bod. Videre er det en bereder plassert i kjellerbod.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2001

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

En av bereder er plassert i rom med sluk, men det er skade på vinylbelegget slik at det ved en lekkasje vil kunne trenge vann inn under vinylbelegget. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Videre er det en bereder som er av nyere årgang som har kontrollert avløp fra trykkregulator. Bereder lot seg ikke forsvarlig kontrollere grunnet lagrede gjenstander.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert med tanke på at gulvet ikke har tilstrekkelig vannsikkerhet.

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Boligen har et mekanisk avtrekk fra hovedbadet. Sentral er ikke tilgjengelig for inspeksjon.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det foreligger ingen opplysninger om anlegget.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Anlegget lot seg ikke vurdere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilgang til sentral anbefales etablert og service på ventilasjonsanlegget må påregnes.	

6.27 Våtrom: Bad ved hovedsoverom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses at badet er fra 2003.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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-2
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Gulvet er tilnærmet flatt. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Bruken må tilegnes deretter for å unngå skade. Avtrekksskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det ble ikke registrert fukt eller kondesskader. Badet har et innebygget badekar uten inspeksjonsmulighet av sluk / avrenning fra badekaret. Videre er det ikke etablert ventilering under badekaret. I tillegg er avløp fra servanter innebygget og lar seg ikke kontrollere og / eller rengjøre.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det etablering av spalte under Som et forebyggende tiltak anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Dette med tanke på badets alder. Tiltak for å sikre permanent mulighet for kontroll av vann og avløpsrør under servanter og badekar, anbefales.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluk / avløp under badekar / servanter lar seg ikke kontrollere. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Nedfelte servanter i flislagt benk, innebygget badekar, veggmontert toalett og dusjhjørne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drensåpning. Alternativt å fremskaffe dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det ble ikke registrert fuktavvik ved kontroll i vegg ved dusjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på oppbygning / utførelse.	

6.28 Våtrom: Dusjrom 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og malte panelplater på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses at rommet ble oppgradert i 2009.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet er tilnærmet flatt. Vinylbelegget har oppbrett mot dørterskel slik at vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt.	
Anbefalte tiltak overflater	
Veggflater tåler ikke fuktbelastning og vinylbelegget er ikke et våtromsbelegg. Dusjrommet fungerer med dagens oppbygning, men på grunn av påviste forhold anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Sluket er plassert under dusjkabinettet.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Rørgjennomføringer i vegg er kun tett med fugemasse / silikon.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med servant, toalett og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredningen fremstår med normal bruksslitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Veggmontert avtrekksvifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekket fungerte tilfredsstillende ved en enkel funksjonstest.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking ble utført fra tilstøtende stue.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på oppbygning / utførelse.	

6.29 Våtrom: Vaskerom i sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at vaskerommet er fra 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det ble ikke registrert fukt eller kondens.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Slukrist er fastskrudd følgelig ble det ikke foretatt forsvarlig kontroll. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Nedfelt skyllekum i benkeplate, opplegg for vaskemaskin, veggontert toalett og dushjørne. Rør i rør skap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
Innredningen fremstår uten tegn til skade.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Fuktstyrt veggmontert avtrekksvifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekket fungerte ved en enkel funksjonstest.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Eier opplyser at rommet ble oppgradert delvis med egeninnsats og faglært bistand.	

6.30 Våtrom: Bad i sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses at badet er fra 2003 / 04	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-2	
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Avtrekket var tildekket med teip og lot seg ikke forsvarlig inspisere.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
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	
Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Om membran / tettesjikt er forsvarlig klemmt ned i sluk med klemring, lot seg ikke kontrollere.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Fortsatt bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig renhold av sluket for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-1	
Innredningen fremstår med normal bruksslitasje.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Avtrekket var ikke i funksjon på befaringsdagen.	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett følgerig er fuktbelastningen på gulv og vegger begrenset. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på tilgjengelige overflater på badet, uten å registrere symptomer på fukt avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på oppbygning eller utførelse.	

6.31 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
Garasjen er oppført med en underetasje og et hovedplan på 1980-tallet og senere ombygd i 2004 iflg. tegninger i kommunalt arkiv. Grunnmuren er oppført av betongstein og etasjeskille er av støpt betong. Over dette en trekonstruksjon som er utvendig kledd med stående / liggende kledning. Taket har saltaks form og er tekket med metallplater. Det er montert vindu med 2-lags glass ytterdører i tett utførelse og leddport. Terrenget ved innkjøring til garasjen har helning inn mot drengs list ved garasjeporten. I garasjens underetasjen som er delvis innredet med panelte veggflater, ble det registrert fuktinntrengning og råteskade i utlektede konstruksjoner / kledning. Dette som en indikasjon på at det tidvis oppstår inntrenging av overflatevann fra utvendig terreng. Viser til tidligere omtale i punkt vedr. boligens drenering. Det ble i tillegg registrert at det er skade flislagt gulv i garasjedel. Garasjen fremstår med et vedlikeholdsbehov.

6.32 Kryp kjeller

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

6.33 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Skogaromvegen 24

Underetasje



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

Skogaromvegen 24

1. Etasje

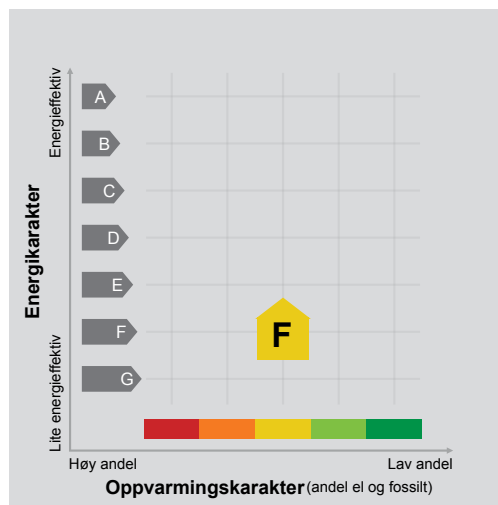


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Skogaromvegen 24
Postnummer	7350
Sted	BUVIKA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15878134
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-132564
Dato	09.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Tenancy Agreement

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



Tenancy agreement

Made by the Norwegian Consumer Council

This agreement and the Tenancy Act (husleieloven) regulate the Tenant's and the Lessor's rights and obligations in the tenancy. A rental agreement must be drawn up in writing.

You can fill out the contract electronically or on print. Print at least two copies of the contract and sign by the landlord (s) and tenant (s).

The Tenancy Act takes precedence over any contractual terms and conditions. No less favourable terms to the tenant can be agreed upon.

If you fill out the contract electronically, you may sign with Bank-ID in [Posten's solution for e-signing](#).

Read more here (in Norwegian): www.forbrukerradet.no/forside/bolig/husleie
Contact information: www.forbrukerradet.no/contact-us

1. Parties in the agreement



If lessor or tenant is under age 18, a proxy (delegated authority) must sign the agreement.

Address: Skogaromvegen 24

Postal code/City: 7350 BUVIKA

Lessor's proxy (delegated authority) or lessor No. 2

Name:

Address:

Postal code/City:

E-mail:

Telephone:

Date of birth/opt Company reg. No:

Tenant (s)



If you are more than two tenants, add on separate paper. Everyone must sign to have an equal financial obligation to the landlord (joint and several liability).

Postal code/City: 7350 BUVIKA

Tenant's proxy (delegated authority) or tenant No. 2

Name:

Address:

Postal code/City:

E-mail:

Telephone:

Date of birth/opt Company reg. No:

2. Property

Address: Skogaromvegen 24, 7350 Buvika

Cadastral ref.: 3 Title No.: 33 Section: Apartment No.:

Municipality:

3. The agreement applies to

☐ A: House or apartment

☒ B: Loft or basement dwelling, or dwelling in a semi-detached house (in which the owner lives in the same house)

☐ C: Single room and from which the Tenant has access to another's dwelling

! The Tenant has fewer rights than normal, among them reduced tenant protection rights.
(Landlord & Tenant Act §§ 9-5 section 3, 9-6 section 2, item 1, 9-7 section four, 9-8 section 3.)

☐ D: Dwelling that the Lessor has used as his/her own dwelling, which is rented out due to temporary absence up to 5 years.

! The Tenant has fewer rights than normal. (Landlord & Tenant Act § 11-4)

☐ E: Storage area/Other

No. rooms: 2 ☒ Bathroom ☒ Kitchen No. storage rooms: 1 Parking space: 1

The accommodation is let:

☐ Furnished ☒ Unfurnished ☐ Inventory list attached

Special notes - specify:

! The Regulations on Radiation Protection and Use of Radiation require that the lessor measures the level of radon in the rental housing. Read more here www.dsa.no/en/radon.

Has radon been measured? ☐ No ☒ Yes If yes, when was radon measured? (dd.mm.yyyy):

! All dwellings for rent or sale in Norway must have an energy performance certificate. Read more here www.enova.no/energimerking/bolig.

Does the dwelling have an energy performance certificate? ☒ No ☐ Yes If yes, provide a copy of the certificate to the tenant.

4. Rental payment

! Apart from electricity/heating and/or water/sewage, no further charges can be levied, beyond the agreed monthly rental.

Agreed rental payment is per month NOK: 6 500

Rent shall be paid in advance each month within this date: 01.

The Norwegian Consumer Council's tenancy agreement, last update 10.02.2024

Initials:

3

4. Rental payment cont.

Electricity and heating

- ☐ A: Included in the monthly rental payment
- ☐ B: Shall be paid in addition to the monthly rental payment. An advance payment due at the same time as the monthly rent. The advance payment account will be settled at least once per year. The landlord must document the actual costs.

The advance payment per month (NOK):

- ☒ C: Not included in the rental payment.

The Tenant has a separate meter and must subscribe to a separate account from (Date):

Water and sewage fees

- ☒ A: Included in the monthly rental payment
- ☐ B: Calculated according to actual consumption due to be paid in addition to the monthly rental payment. The advance payment account is settled at least once per year. The Lessor shall document the actual costs.

The advance payment per month (NOK):

TV/Internett

- ☐ Cable-TV is included
- ☒ Internet is included

5. Type of tenancy agreement and duration

- ☒ A: Ongoing (Open) Agreement

The agreement continues until it is terminated by either party and commences on (date and time): 01.03.2023

Period of notice of termination is effective from the first day of the next calendar month, and is (how many months): 3

Or

- ☐ B: Fixed term agreement

 A fixed-term tenancy agreement, in accordance with the Landlord & Tenant Act, cannot be less than 3 years. If the agreement concerns a loft or basement accommodation in a house or semi-detached house, and the Lessor lives in the same house the minimum period may be 1 year. The Act's regulations concerning minimum periods does not apply to agreements that are for rental of dwellings that the Lessor him/herself has used as his/her own dwelling and which are rented out during temporary absence for up to 5 years (c.f. item 3 D).

The tenancy agreement commences on (date and time):

The tenancy agreement is valid, without termination, until (date and time):

- ☐ Check if the parties have agreed upon a mutual right to terminate the agreement.

- ☐ Check if the agreement cannot be terminated by either party during the agreed upon rental period.

Notice of termination is effective from the first day of the next month and must be given (how many months ahead):

5. Type of tenancy agreement and duration continue

B: Fixed term agreement – shorter lease

! A shorter rental period than the minimum of 3 or 1 year due to the Landlord & Tenant Act, may be agreed upon. The reason must be stated in writing:

☐ A: At the end of the rental period, the accommodation will be used as a dwelling by the Lessor himself or another member of his/her household.

☐ B: The Lessor has other justifiable grounds for the limitation of the tenancy period.

Specify:

6. Deposit/guaranty

! The Lessor covers the costs of establishing a separate deposit account in the Tenant's name. The deposit / guaranty can be a maximum of 6 months' rent. No party should be able to withdraw money from the account on their own.

? Deposit / guaranty is a security for due rent, damage to rooms/furniture, lack of cleaning when moving out and other requirements in connection with the agreement.

☐ A: Deposit

Deposit (NOK): 12 000 Deposited in Account No.:

Or

☐ B: Guaranty

Guaranty (NOK): Guaranty declaration (attached) issued by:

7. House rules

! The Tenant must treat the living space with due care and in accordance with the agreement. The Tenant shall adhere to common house rules and reasonable requests from the Lessor. The Lessor must inform the Tenant regarding the house rules in housing cooperatives / condominium.

Are pets permitted? ☒ No ☐ Yes If yes, which animals are permitted?

Is smoking indoors allowed? ☒ No ☐ Yes

Other special issues - Specify:

.....

8. Eviction and special grounds for enforcement

! The Tenant accepts that eviction (enforced termination) may be demanded if the rent is not paid within 14 days after a written notification has been sent (the Enforcement Act § 4-18). The notification may be sent at the earliest on the due date, cf. the Enforcement Act §13-2, section three, litera a. The notification shall state that eviction proceedings will be instigated if the claim is not met and that eviction can be avoided if the rental payment is paid in full, in addition to any interest due, before eviction takes place. The Tenant accepts that eviction proceedings may also be instigated after the rental period has expired, cf. the Enforcement Act §13-2, section three, litera b. Eviction according to the Enforcement Act § 13-2 (tvangsloven), section three, litera c, can be sent directly to the enforcement officer (namsmannen) for effectuation.

9. Special term

! If the property is rented «as is», it means that the Tenant assumes much of the risk of latent defects to the property. If the Tenant finds defects after entering into the agreement, the defect does not normally constitute a breach of contract unless the Lessor has provided incorrect or insufficient information about the defect, or if the property is in a substantially worse condition than the Tenant had reason to expect when taking the rental price and other circumstances into account.

☒ The accommodation is let "as it is"

Other - Specify:

10. No. of Copies/Attachments

No. of signed copies: 2 No. of attachments:

11. Signatures

! The Consumer Council urges both parties to read the entire Tenancy agreement before signing.
When filling out the contract electronically, you may sign with Bank-ID in [Posten's solution for e-signing](#).

City: Buvika Date: 13.06.2025

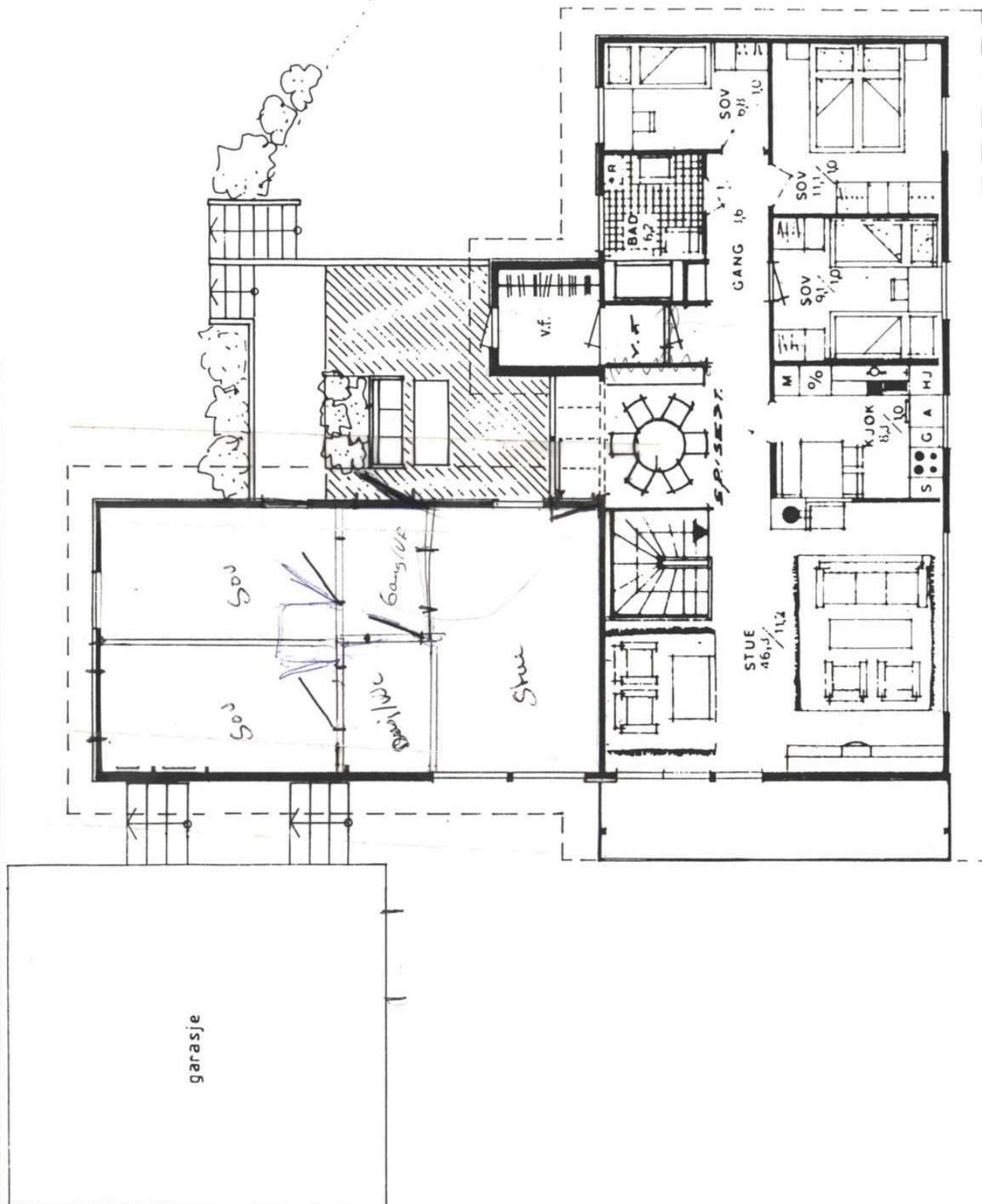
Lessor's/Lessor's proxy's signature:

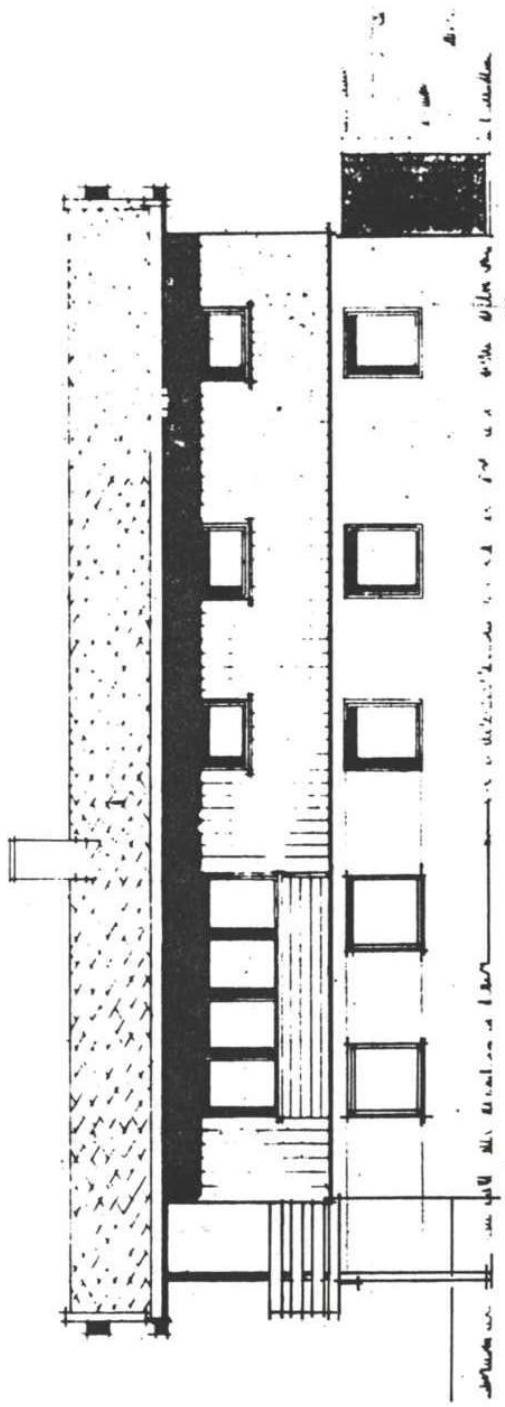
Tenant's/Tenant's proxy's signature:

Lessor's signature (if more):

Tenant's signature (if more):

! New legislation may necessitate revisions of the standard terms, and there might be periods of time when the terms have not yet been revised to reflect new legislation. The Norwegian Consumer Council does not take any responsibility for any errors or omissions or insufficient revision of the standard terms. Contact the Norwegian Consumer Council at 23 400 500 if you have any questions to the agreement. Or go to www.forbrukerradet.no/contact-us.



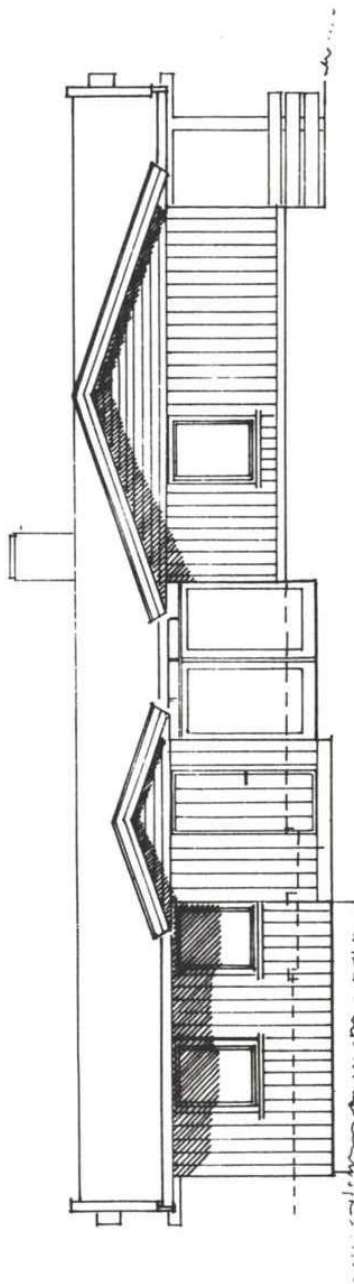


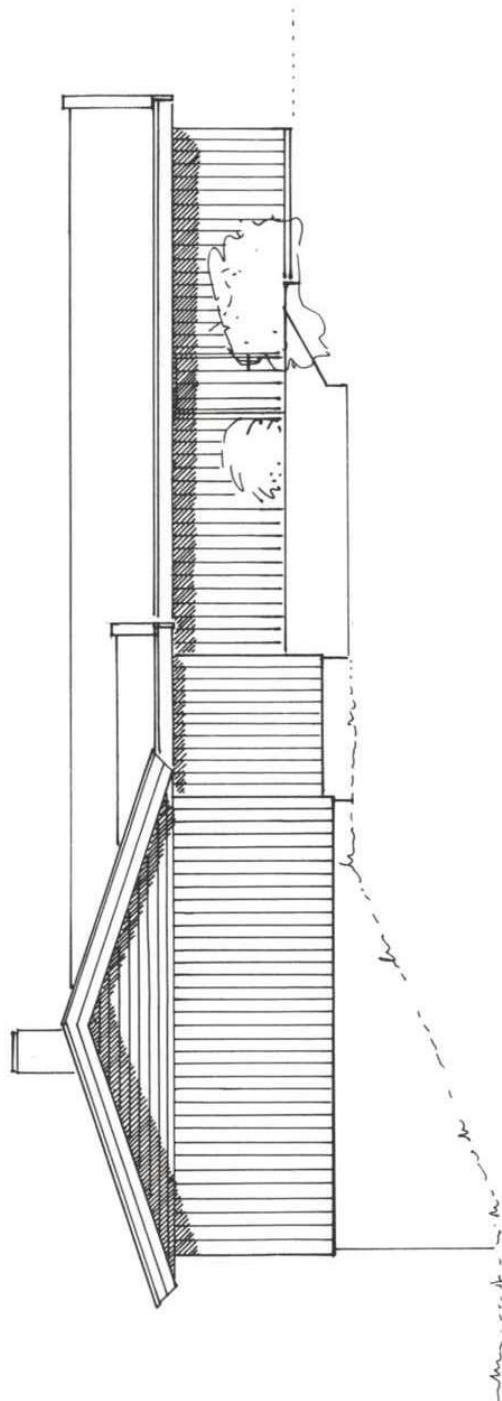
INNHOLD:
 ny fasade
 nord

OPPDRAG:
 Birger Myren
 Skogaromv 24

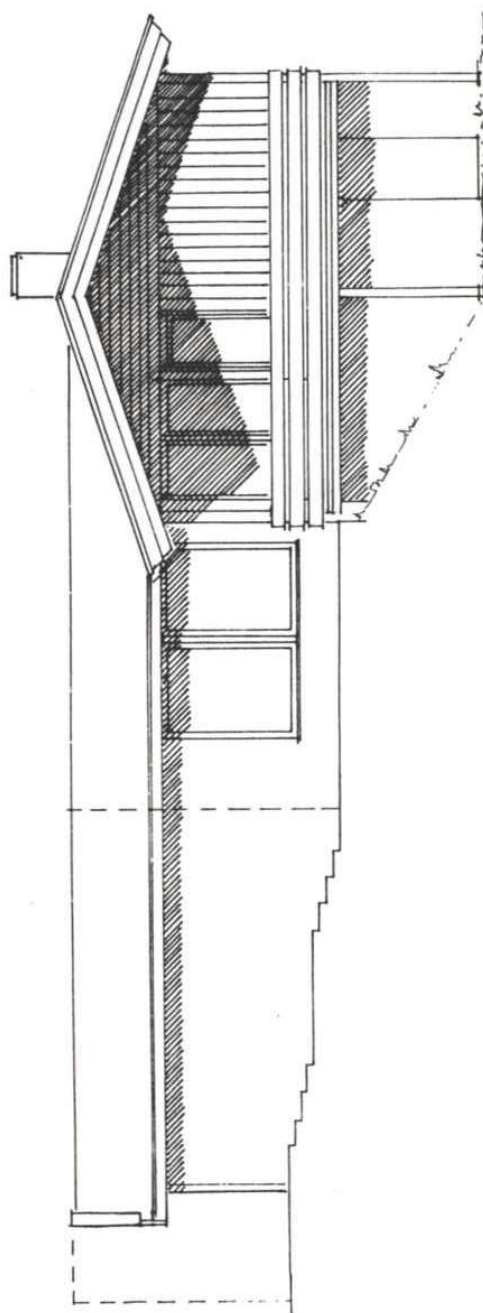
MÅL: 1:100
 DATO: 11.06.87
 TEGN. AV: LH
 SAKSBEH.: SH

OPPDRAGS NR.: 86032
 REVISJON:
 TEGN. NR.: 03
 ARKIV NR.:





OPDRAGSNR.: 86032 MAL: 1:100
AKIVNR.: DATO: 11.06.87
TEGN.NR.: 05 TEGN. AV: LH
REVISION: SAKSBEH.: SH
OPDRAG: INNHOLD: ny fasade
Bilger Myren Skogaromv 24 vest



ANMERKNING:

Terræn:

opprinnelig planer 1:1000

Leitascaler: hovedetallet 94,38

Enebolig med hybel-leilighet i sokkeleig. Skra himling og overbygget uteplass. Inngang mot syd.

*Passer for skranende terreng.

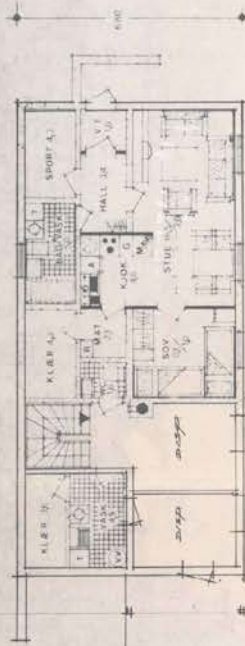
2. 11. 1979
KORR. 15.11.79
DATO 15.9.78
MAL 1199-11000

MESTERHUS

Modell: MILJØ 304+
Byggherre: BILSKER HVERF

Sak:

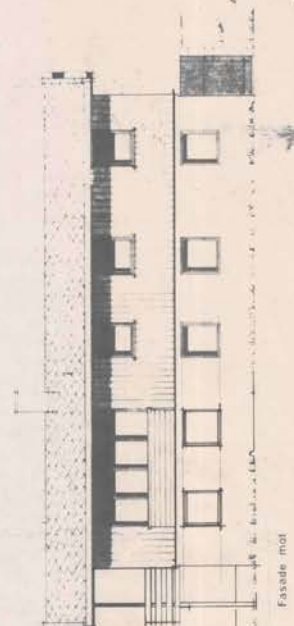
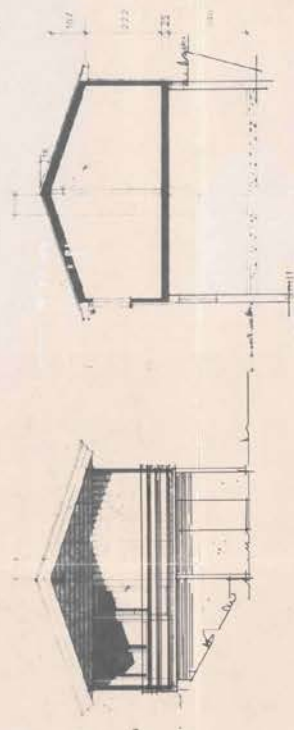
HB.reg.nr. 028-79



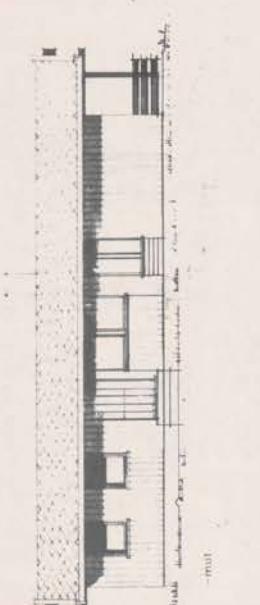
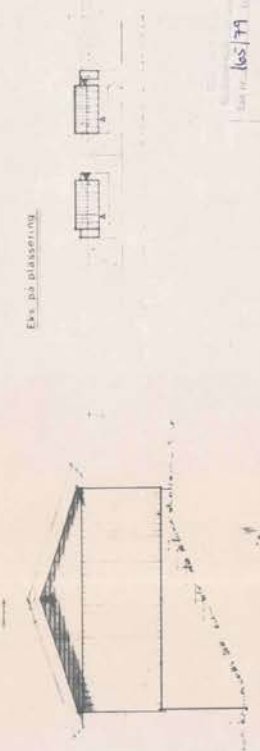
Plan 1. etg



Plan 2. etg



Fasade mot

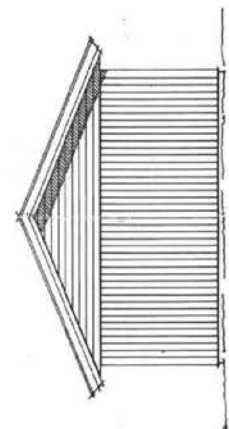
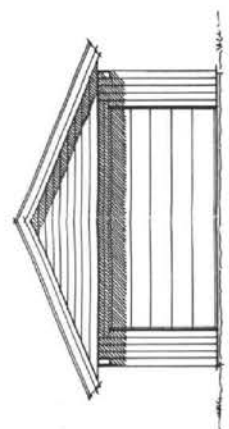
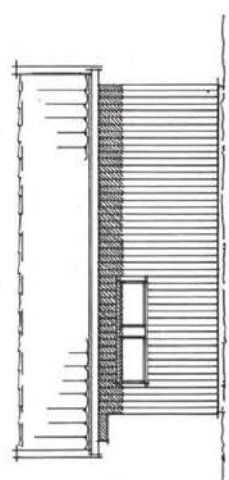
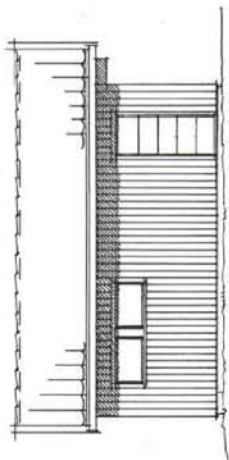
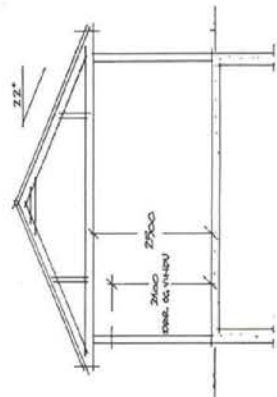
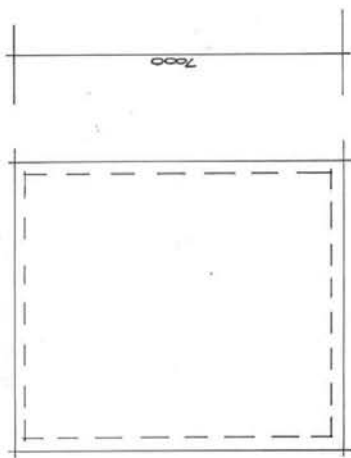
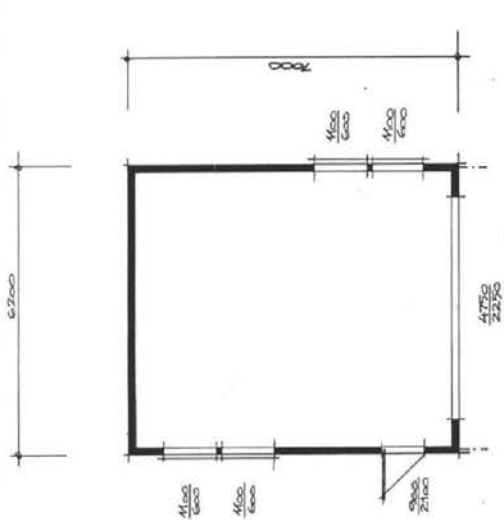


Ex. på plassering

15/9-79

Husplanner 15/9-79
C. H. F.

E-1



godkjent 19.03.04
SKAUJN KOMMUNE
Teknisk kontor
7353 BØRSA gbl

XY

BYGGERIE		GEIR MORTEN MYREN	
BYGGERIPLANS		BØYVÅ	
CADASJE		TEGNING	156
BYGGERI PLANS		DATE	17.03.04
PLAN - SNITT - FASADER		WALL	1:100
		SIGN	Tundt Nannig

Takst-Forum
v/Jan Arve Ræder
Sorgenfriveien 9
7037 TRONDHEIM

Vår ref.
10/481-2/SIE

Arkivkode
EA 3/33

Deres ref.

Dato
17.03.2010

FERDIGATTEST
EIENDOMMEN SKOGAROMVEGEN 24, GNR. 3 BNR. 33

Ferdigmelding med anmodning om ferdigattest for hele tiltaket er mottatt 11.03.2010.
Igangsettingstillatelse er gitt 12.09.1979. Midlertidig brukstillatelse er gitt 17.12.1980.

Eiendommen: 3/33, gnr./bnr. Skaogromvegen 24
Gjelder: Hele tiltaket
Bygningstype: 112 enebolig med sokkel og 181 garasje
Bygningsnr.: 15878134 og 184600153
Byggested: Skaogromvegen 24,
Tiltakshaver: Michael Almli
Ansvarlig søker: Takst-Forum

Kontroll:

Kontrollerklæring(er) fra ansvarlige foretak i henhold til tillatelse er mottatt 11.03.2010.
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven.

Vann/avløp:

Tilkobling til kommunalt vann-/avløpsnett er kontrollert og godkjent av Skaun kommune.

Merknader:

Tiltak nevnt under merknader i midlertidig brukstillatelse datert 17.12.1980 er bekreftet utført.

Ferdigattest:

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

Bruk/bruksendring:

Skaun kommune • Teknisk kontor • Rådhuset • 7353 Børse

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

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

Bankgiro:
4214 07 41528
6345 06 16577 skatt

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

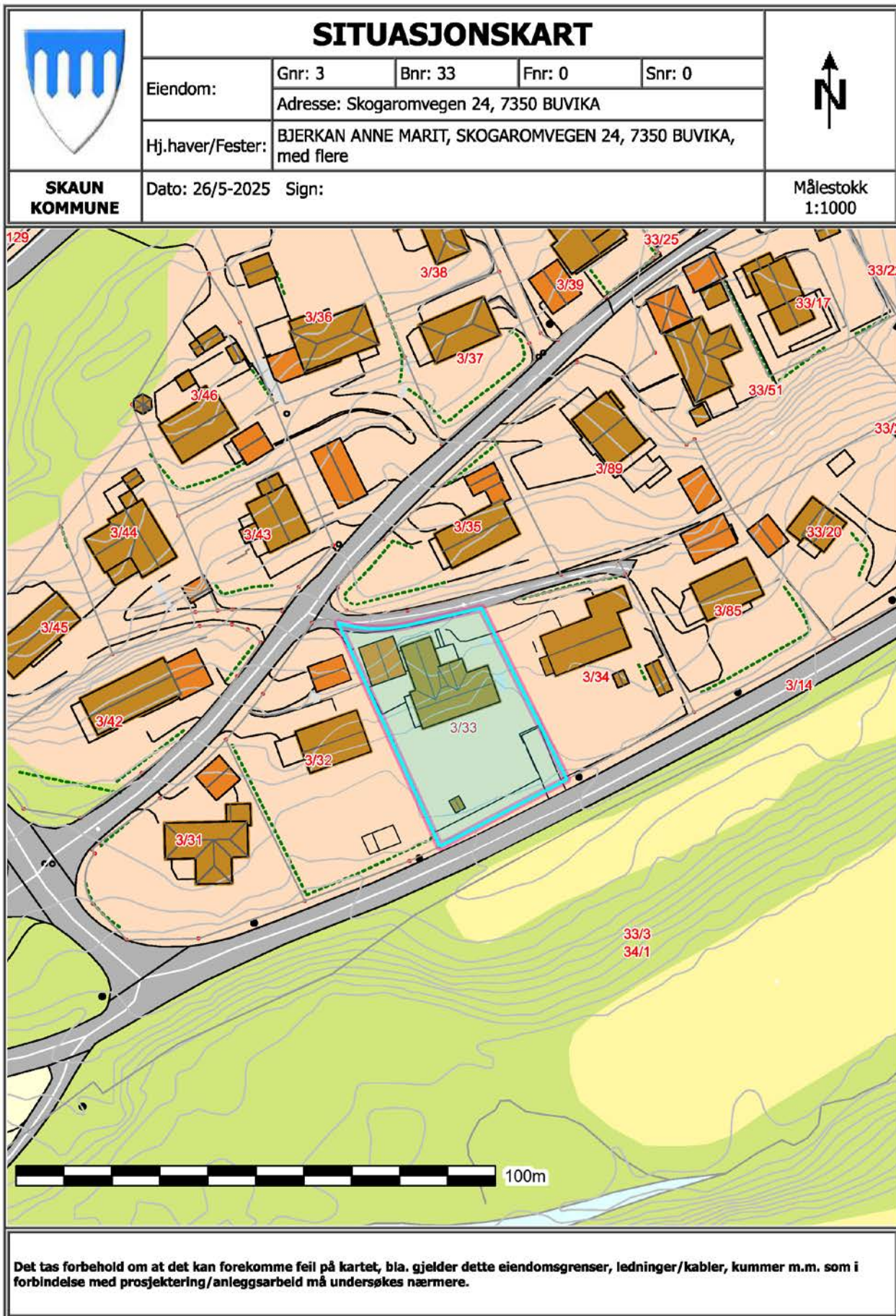
Med hilsen



Svein Ivar Espås
saksbehandler

Direkte innvalg: 72867242

Kopi til: Driftskontoret
Folkeregisteret
Tiltakshaver
HAMOS



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 3, Bruksnr 33	Kommune:	5029 Skaun
Adresse:		Grunnkrets:	206 Snøfugl
Veiadresse:	Skogaromvegen 24, gatenr 1580	Valgkrets:	1 Buvik
	7350 Buvika	Kirkesogn:	9060502 Buvik
Oppdatert:	29.12.2017	Tettsted:	6668 Buvika/Ilhaugen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Skogaromvegen 24	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	16.11.1979	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 291,2 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5029/3/33	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Skylddeling	Forretning:	16.11.1979	Avgiver	5029/3/14	-1 292,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5029/3/33	1 292,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skogaromvegen 24	U0101	Bolig	89,0				
Skogaromvegen 24	H0101	Bolig	149,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	238,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	17.03.2010
Oppvarming:		BRA totalt:	238,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	15878134			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		89,0		89,0				
H01	1		149,0		149,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	19.03.2004
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	25.03.2004
Energikilde:		BRA annet:	39,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	39,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.08.2004
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	184600153			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				39,0	39,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

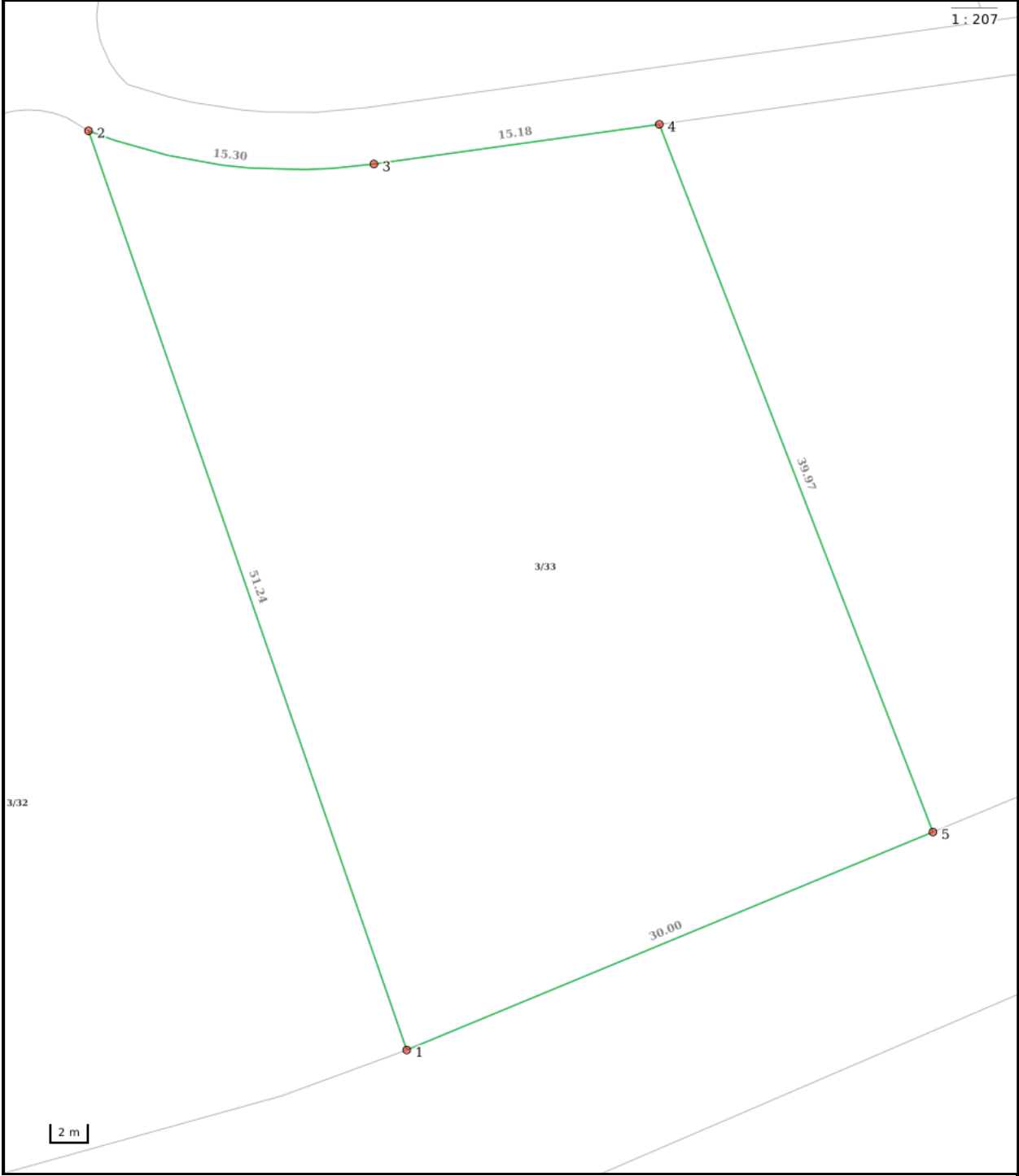
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne

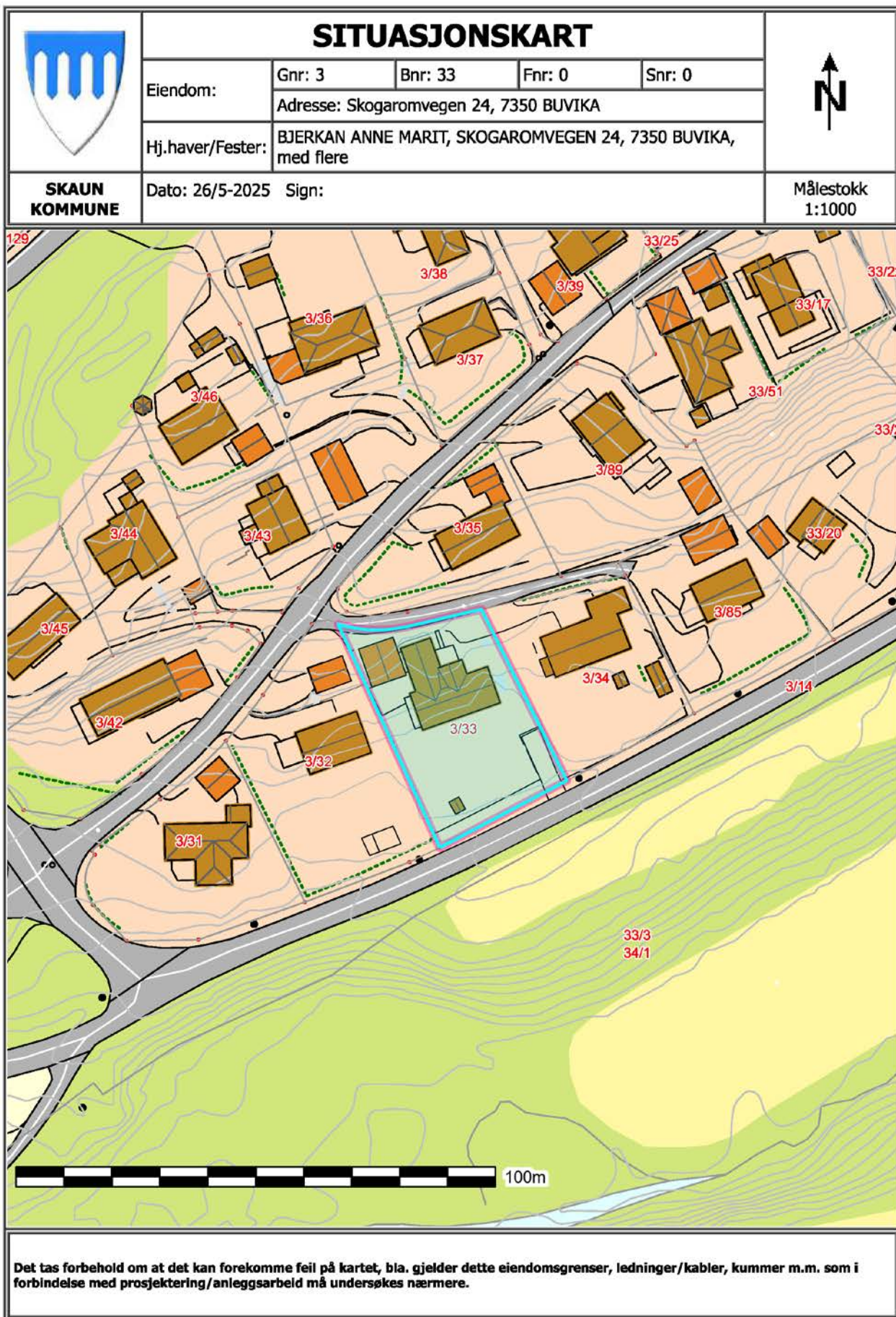
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 1 291,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 019 497,49	557 398,35	51,24m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 019 544,13	557 377,14	15,30m	Terrengmålt	14	-29,69	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 019 543,79	557 392,27	15,18m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 019 547,28	557 407,04	39,97m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 019 511,51	557 424,87	30,00m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Eiendomsgrenser

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





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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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: Skogaromvegen 24
7350 BUVIKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre