



aktiv.

Ørabakken 12, 7350 BUVIKA

**Sentrumsnær enebolig med
garasje | Uteplasser med flott
utsikt mot Buvikbukta og gode
solforhold | Hage | Barnevennlig**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 480 000,-
Omkostn.: Kr 113 350,-
Total ink omk.: Kr 4 593 350,-
Selger: Ingrid Rise Holberg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 241/241 kvm
Tomtstr.: 1136.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 29
Oppdragsnr.: 1710250060

Velkommen til Ørabakken 12!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Ørabakken 12.

Dette er en stor og pen enebolig over tre plan, med sentral og sjønær beliggenhet i Buvika. Her bor man rett ved butikker, barneskole og fine idrettsanlegg. Hagen innbyr til lek for de minste, og stuen har utgang til en stor terrasse med nydelig utsikt over Buvikbukta. Parkeringen er god; i en carport, i en integrert garasje og i en singlet innkjørsel.

Verdt å merke seg:

- Garasje og carport
- Rolig og barnevennlig
- Lagring i underetasjen
- Delvis inngjerdet hage
- Taket ble skiftet av fagfolk i 2018
- Oppvarming via bl.a. peis og varmepumpe
- Familievennlig enebolig med praktisk beliggenhet
- Gangavstand til bussholdeplass med mange avganger daglig til Trondheim og Orkanger

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	39
Egenerklæring	42
Plantegninger	47
Tilstandsrapport	50
Energiattest	77
Byggetegninger	78
Situasjonskart	83
Reguleringskart	85
Reguleringsbestemmelser	86
Matrikkelkart	97
Eiendomskart	103
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 241 m²

BRA totalt: 241 m²

TBA: 120 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 115 m² - Gang/ trapp, toalett, soverom, fem boder, garasje.

1. etasje:

BRA-i: 85 m² - Entré, gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken, trapperom.

2. etasje:

BRA-i: 41 m² - Gang/ trapp, 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

117 m² - Terrasse.

2. etasje:

3 m² - Balkong.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 49 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1136.4 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er ideell for barnefamilier, i trygge og rolige omgivelser med kort gangavstand til barneskole og fritidsaktiviteter. Plasseringen til huset gir nydelig utsikt over sjøen og det naturskjønne landskapet rundt. Tomten er opparbeidet med gressplen, gjerde, gangstier og en singlet innkjørsel for parkering. Hagen byr på godt med boltreplass for de yngste, og her kan man enkelt sette opp en trampoline eller leke med venner etter skolen.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et barnevennlig, landlig og sentralt boligområde på i Buvika. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til Buvika barneskole. Det er også skolebussordning til Skaun ungdomsskole i området. Hammerdalen barnehage ligger ca. 1 km unna boligen.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Det er kort vei til fotballbane og lekeplass, samt Maxgym treningssenter. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra, alternativt Kiwi. Det er kort kjørevei til Børsa med legerkontor og apotek. Skulle du ønske en shoppingtur tar det ca. 15 min til Melhus, ca. 15 min til City Syd på Tiller, ca. 18 min til Amfi på Orkanger og ca. 20 min med bil til Trondheim sentrum. Fra eiendommen er det kort vei til gode tur- og rekreasjonsområder. Under 200 meter fra eiendommen kan du følge den idylliske strandpromenaden langs Buvikbukta og rett nedenfor boligen renner lakseelva Vigda. Nydammen ligger ca. 4 kvm unna og er et populært badevann i Buvika.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i Buvika består av buss og nærmeste holdeplass er Tangen som ligger under 100 meter fra boligen. Her er det hyppige avganger til og fra Trondheim sentrum i rushtiden. Herfra går det også busser med retning Orkanger. E39 som ligger med ca. 6 minutters gangavstand fra boligen har også sørget for enklere adkomst til Trondheim og Orkanger.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Enebolig er oppført i

to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført med betonghulestein. Veggkonstruksjoner er oppført i mur, med utvendige malte/ pussede overflater. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 1-lagsglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja: Etter innflytting i 2012 kom det opp avløpsvann i sluk i kjeller. Hentet inn kontroll fra K. Lund. Avløpsrørene utenfor huset bort til de kommunale rørene var ødelagt. Disse ble skiftet ut med plastrør, slik at avløpene nå er i orden. Arbeidet ble gjort av K. Lund AS Trondheim.

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

Ja, kun av faglært: Skiftet ut avløpsrør ute fra huset bort til kommunale rør. Arbeid utført av K. Lund.

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

Ja: Litt fukt vist i kjeller ved vegg ut mot Ørabakken 10 ved forrige takst før vi kjøpte huset. Etter det er drenering lagt på denne siden. Har ikke opplevd fukt etter det.

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

Ja: Ved mye nedbør/snøsmelting kan det komme fukt fra veranda ned til garasjen.

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

Ja: Fikk pålegg om rehabilitering av skorstein ved sjekk i 2024. Skorsteinen ble rehabilitert med stålrør 14. desember 2024.

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

Ja: Sprekk i grunnmur som har vært siden før vi flyttet inn i 2012. Ingen endring i tiden vi har bodd her.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad: Lagt ny strømkurs til rom i kjeller. Hadde elkontroll i etterkant, godkjent.

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

Nei.

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

Ja: Hadde kontroll for ca 5 år siden, fikk utbedret noen småfeil av faglært elektriker og anlegget ble godkjent.

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

Ja, kun av faglært: Lagt nytt tak i 2018 av Takdesign AS Trondheim, ved Mathias Kunze. Arbeid utført av Takdesign AS.

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

Ja: Innredet hobbyrom/kjellerstue i kjeller.

Innhold

ENTRÉ

Velkommen inn i et romslig og innbydende familiehjem. Ytterdøren er overbygd, og vel inne har boligen en liten entré med tilliggende gang. Begge rommene er innredet med panelvegger malt i lys terrakotta og varme under flislagt gulv. I gangen ryddes yttertøyet enkelt bort i et stort garderobeskap med dels speilfronter og tilhørende hylle for dekor.

STUE

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent allrom, med klart avdelte soner og fint lysinnslipp fra alle retninger. Vinduene i front er store, og ivaretar en strålende utsikt over fjorden. Stuen har utgang til en herlig terrasse over to nivåer, der sjøutsikten viser seg fra sin beste side. Uteplassen strekker seg til inngangen og har et samlet areal på ca. 117 kvm.

Atmosfæren i stuen er lun og god, med både murt peis og nyere varmepumpe. Parkett er lagt på gulvet, mens veggene er kledd med panel malt i hvitt og en dyp jordtone. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og utenfor kjøkkenet samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger tilbaketrukket fra deler av stuen, noe som gir mulighet for både sosial matlaging og skjermet arbeidsro. Plassen er godt utnyttet, der en pent holdt innredning er oppført i en smart u-form med gode oppbevaringsmuligheter. Innredningen har hvite, profilerte fronter, vinhyller, vitrineskap og dobbel oppvaskkum nedfelt i benkeplaten.

Belysning og lysegrå mosaikkfliser er montert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator. På kjøkkenet er det oppvaskmaskin, og integrert i innredningen er det platetopp, stekeovn, kjøleskap og mikrobølgeovn. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

BAD/WC/VASKEROM

I hovedetasjen har boligen et stort bad og et eget vaskerom, og i underetasjen finner man et ekstra wc-rom. På badet er det både en dusjnisje og et innfliset badekar med dusjløsning, der førstnevnte har regnfallsdusj og svingbar glassdør.

Gulv og vegger er kledd med lysegrå fliser i ulik størrelse, og badet er utstyrt med varmekabler og vegghengt toalett. En flislagt og plassbygget benk har hvite underskap, to toppmonterte servantskåler og to tilhørende speilskap med belysning.

VASKEROM

Vaskerommet er innredet med flislagt gulv og pastellblå panelvegger. Det er montert arbeidsbenk, utslagsvask og en rekke hyller, og under benken har rommet opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

SOVEROM OG GARDEROBE

Boligen har til sammen fire soverom, fordelt med ett i underetasjen som ikke er godkjent for varig opphold og tre sammen i andre etasje. Soverommet nede måler ca. 22 kvm, mens rommene oppe er tildelt arealer på henholdsvis ca. 5,5, 6,5 og 13,5 kvm.

På hovedsoverommet er det egen balkong med fint utsyn, og langs den ene kneveggen har rommet mye oppbevaring i en stor og plassbygget skyvedørsgarderober med dels speilfronter. Gangen i første etasje er innredet med skap, og boligen har rikelig med lagringsplass i garasjen og i hele fem boder i underetasjen.

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:

DRENERING

I nedre del på fritt eksponerte murflater indikeres det noe fukt. Fukten vurderes å ikke være kritisk fordi etasjen i dette området er uinnredet. Drenering er delvis av eldre dato og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Kontrollen av fallforhold på terrenget ble begrenset på grunn av terrasser. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette til orientering.

TG 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen.

Anbefalte tiltak: Jevnlig kontroll anbefales.

GRUNNMUR OG FUNDAMENT

Det registreres riss/ sprekkdannelser i grunnmur/ puss. Årsak er trolig setninger etter byggeåret. Deler av grunnmuren er ikke kontrollert grunnet isopor/ puss og

fasadeplater.

TG 2 settes med bakgrunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

ROM UNDER TERRENG

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med hulltaking og bruk av fuktindikator.

Det registreres synlig fukt i himlingen i garasje da grunnet utettheter på takterrassen mellom dekke og vegg. Videre er det noe utslag i nedre del på grunnmuren.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader i utført vegg.

Fundamenter og kjellergulv er også med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på drenering.

Anbefalte tiltak: Tiltak vedrørende fukt/ lekkasje i forbindelse med garasje anbefales utbedret. Ytterligere omtalt i punkt "Balkong/ terrasse".

BALKONG, TERRASSE, PLATTING: UTKRAGET BALKONG

Det anmerkes en generell slitasje av terrassebord. Videre er det mistanke om fuktskader på bjelkelaget. Dette er kun observert fra bakkenivå og bør undersøkes nærmere. Rekkverkshøyden er målt til 83 cm som er lavere enn dagens forskriftskrav på 100.

Anbefalte tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales vedrørende fuktskader på bjelker. Tiltak vurderes deretter.

VINDUER OG DØRER

Vinduer av eldre dato har følgelig bruksmessige slitasjer/ værslitte karmen. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Videre kan kjøkkenvindu kun være i luftet stilling. Det anmerkes også en uheldig løsning/ åpning ved vindu/ balkongdør på loft der fuktskader kan oppstå.

Balkongdør på loft tar også i karm/ vanskelig å åpne/ lukke og har synlige slitasjer.

TG 2 er satt med bakgrunn i slitasje/ alder (isolerglass over 30 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

TG 1 på nyere vinduer.

Anbefalte tiltak: Utskiftinger av vinduer/ dører av eldre dato er påregnelig og anbefales.

YTTERVEGGER

Det registreres stedvis sprekker i pusslaget med påfølgende fare for ytterligere utvikling.

Anbefalte tiltak: Tiltak (pussing/ overflatebehandling) må påregnes for å etablere en vanntett overflate.

LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGGING)

Takkonstruksjonen er hovedsakelig en lukket konstruksjon. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger, knekott og et mindre kaldloft. Kaldloftet ble kun kontrollert fra luke. Ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Det blir ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen, da med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader.

TG 2 settes med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging.

Anbefalte tiltak: Ved en eventuell oppgradering av etasjen anbefales det å etablere plast/diffusjonssperre i himlingen/ taket.

TAKKONSTRUKSJON

Ved en visuell kontroll av taket utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser.

Begynnede fuktskader blir registrert i nedre del av vindskier og raftkasser.

Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må det utføres tiltak på vindskier og raftkasser.

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

TOALETTROM

Toalettrommet er fra ukjent dato og rommet fremstår med synlige slitasjer. Videre anmerkes det at wc er løs og at rommet kun har naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak: En oppgradering av rommet er påregnelig.

TRAPP

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) og lavt rekkverk (90 cm).

Det mangler også håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak: Tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

VANNLEDNINGER

Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert og fungerte som tiltenkt. Stedvis for dårlig innfesting på vannrør. Samlestokk er plassert på rom uten sluk.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å montere waterguard eller kontrollert avrenning til avløp eller sluk på rommet der samlestokken er plassert da skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

ELEKTRISK

Det er gjennomført en elkontroll dokumentert rettet avvik datert 12.06.2019. Ingen

vesentlige avvik blir registrert. Det gjøres likevel oppmerksom på løs ledning på utforet vegg i sokkel/ soverom. Til orientering er det krav til at ledninger skal kunne skiftes ut enkelt.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må det gjennomføres en elkontroll uten avvik som er under 5 år.

VÅTROM – OVERFLATER

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Tilnærmet flatt utenfor dusjsonen. Begrenset lokalt fall i dusjsonen. Fallforhold under badekar er ikke utført.

Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen.

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

VÅTROM – MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Sluket i dusjsonen er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuksikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Sluk under badekar er ikke kontrollert. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

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

Anbefalte tiltak: Tilgang til sluk under badekar for inspeksjon og rengjøring anbefales.

ØVRIG: VASKEROM

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, da det er benyttet festet fotlist i overgang gulv/ vegg. Forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Videre blir det registrert stedvis bom i gulvflis. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak: Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås.

Forhold som har fått TG3:

BALKONG, TERRASSE, PLATTING - TAKTERRASSE

Det registreres synlige lekkasjer i himling/ taket i garasjen grunnet utettheter på takterrassen mellom dekke og vegg. Også omtalt i punkt "rom under terreng".

Videre anmerkes det manglende rekkverk på et området ved utetrapp.

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes på

selve terrassen og omfattes av normalt vedlikehold. Overflatebehandling er likevel stedvis anbefalt.

Anbefalte tiltak: Ytterligere undersøkelser/ tiltak bør utføres mellom støpt dekke/ vegg. Videre må rekkverk etableres med tanke på barns sikkerhet/ krav.

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

- Popen ble rehabilitert med nytt stålrør i 2024.
- Rekkverksbord fra 2020 på terrassen.
- Gjennomført el-kontroll uten avvik i 2019.
- Taktekkingen ble skiftet av fagfolk i 2018.
- Kledningen på huset ble sist malt i 2018.
- Det er utvendige stikkledninger fra 2013.
- Soverommet i u. etasjen ble innredet i 2014.
- En ca. 300 liters varmtvannsbereder fra 2009.
- Terrassen oppført over garasjen i 2008/09.
- Mekanisk ventilasjon etablert i 2006 - 2009.
- Vinduer fra 2008 mot carporten i u. etasjen.
- Innvendige vann- og avløpsrør skiftet i 2007.
- En ny støttemur av betong ble etablert i 2007.
- Vaskerommet i huset ble oppgradert i 2006.
- Kjøkkeninnredningen ble oppgradert i 2005.
- Badet pusset opp samme år som kjøkkenet.
- Dreneringen er skiftet på gavelvegg mot sør.
- Huset har renner og nedløp av nyere dato.

Parkering

Det er parkering i en integrert garasje på ca. 34 kvm, med direkte inngang til underetasjen - her går man tørrskodd inn i all slags vær. En singlet innkjørsel og en carport ved garasjen gir mulighet for ytterligere parkering på tomten. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

81818529

Diverse**AREAL**

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

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

D-NUMMER

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

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

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

Energi**Oppvarming**

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og en varmepumpe fra 2018 i stuen, supplert av gulvvarme på badet, i entreen og i gangen i første etasje. For

vedfyring er det en peis i stuen.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 480 000

Kommunale avgifter

Kr 25 618

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er fordelt på følgende utgiftsposter:

Vann abonnement bolig: kr 4 619

Vann variabel del stipulert: kr 6 569

Kloakk abonnement bolig: kr 5 428

Kloakk variabel del stipulert: kr 8 247

Feiing hvert 2. år, inkl. tilsyn hvert 4. år: kr 756

Eiendomsskatt, bolig og fritid: kr 6 604

I tillegg betales det et årlig gebyr til Remidt for renovasjon og slam på 5 562,- fordelt på fire terminer.

Skaun kommune fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer pr år. Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan variere avhengig av bruk og at de kommunale avgiftene som er oppgitt er et beregnet årsbeløp for 2025.

Eiendomsskatt

Kr 6 604

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 960 876

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 843 502

Formuesverdi sekundær år

2023

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 5, bruksnummer 29 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:

5029/5/29:

15.02.1958 - Dokumentnr: 1068 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:5 Bnr:3

Bestemmelse om kloakkledning

14.10.1974 - Dokumentnr: 4446 - Erklæring/avtale

BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND.

04.12.1974 - Dokumentnr: 5345 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:5 Bnr:30

30.04.2018 - Dokumentnr: 708576 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:5 Bnr:28

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Det er avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk av boligen:

Underetasje - Vegg mellom verkstedrom og øvrig rom i underetasje er flyttet, og det er i dag innredet soverom og bod på dette arealet. Tidligere dusj er omgjort til bod. Vegg til tidligere WC er fjernet og nåværende WC er etablert i rom utenfor gang. Det er etablert vegg mellom dette rommet og etablert bod. Matkjeller og potetkjeller er omgjort til en stor bod.

Megler har ikke blitt forelagt tegninger for øvrige etasjer fra Skaun kommune, og kan således ikke gjøre rede for eventuelle avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk av boligen.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt områdereguleringsplan for Buvika.

Reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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

4 480 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 000 (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))

113 350 (Omkostninger totalt)

129 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 593 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 609 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 612 050 (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 113 350

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.

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

25.04.2025



































Vedlegg

Nabolagsprofil

Ørabakken 12 - Nabolaget Buvika/Havenget - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tangen Linje 410, 4101	1 min 0.1 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	14 min 9.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	24 min 24.3 km
Trondheim Værnes	43 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 429 elever, 26 klasser	2 min 0.1 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 33 klasser	9 min 7.9 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	12 min 9.5 km
Melhus videregående skole 560 elever	13 min 9.7 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Buvika	9 min
Uno-X Buvika	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

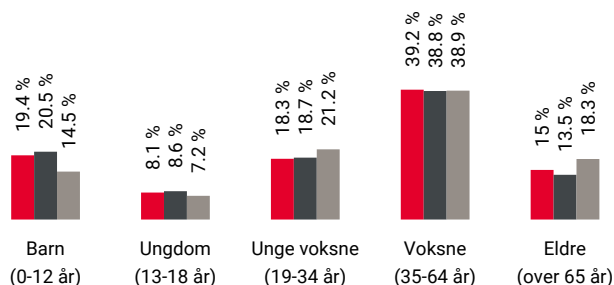
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Buvika/Havenget	1 612	687
Buvika/Ilhaugen	3 361	1 351
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	15 min 1.1 km
Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	25 min 1.8 km
Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	9 min 7.9 km

Dagligvare

Kiwi Buvika	8 min
Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

	Buvik stadion Ballspill, fotball	1 min	0.1 km
	Skaunhallen Aktivitetshall	3 min	0.2 km
	Max-gym Buvika	7 min	
	Fitnesspoint Børse	8 min	

Boligmasse

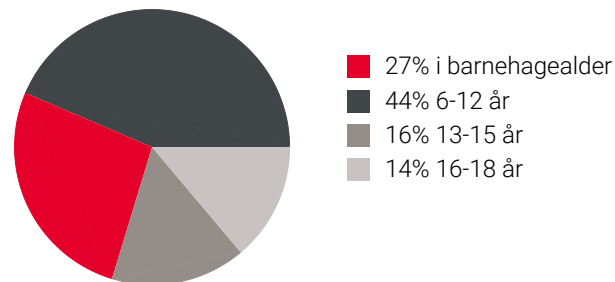


65% enebolig
9% rekkehus
3% blokk
23% annet

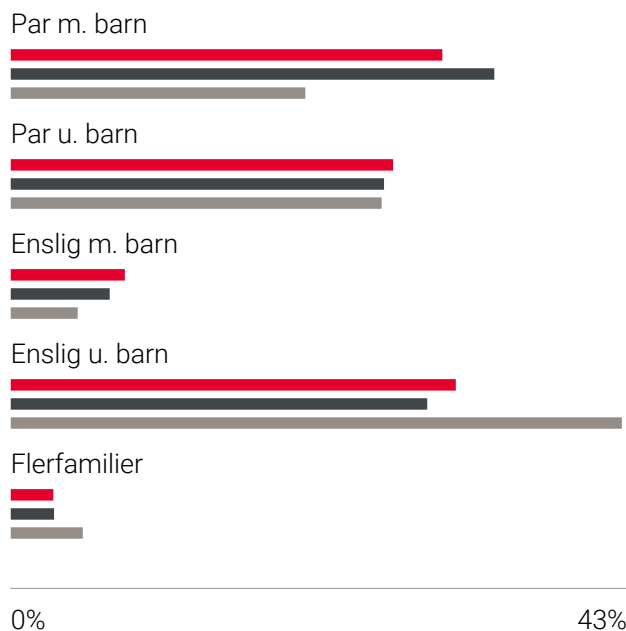
Varer/Tjenester

	Melhus Kjøpesenter	13 min
	Boots apotek Buvika	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

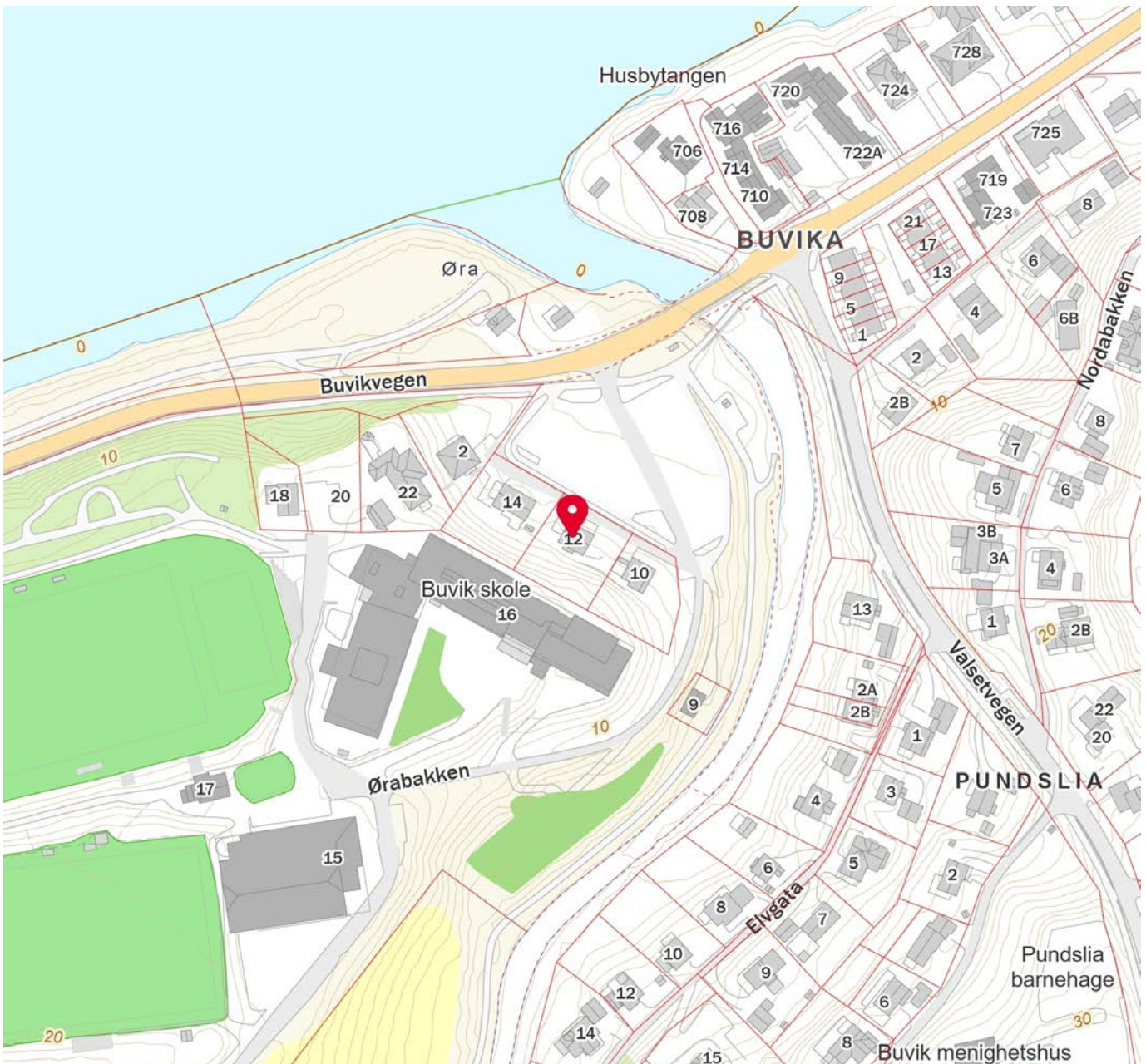
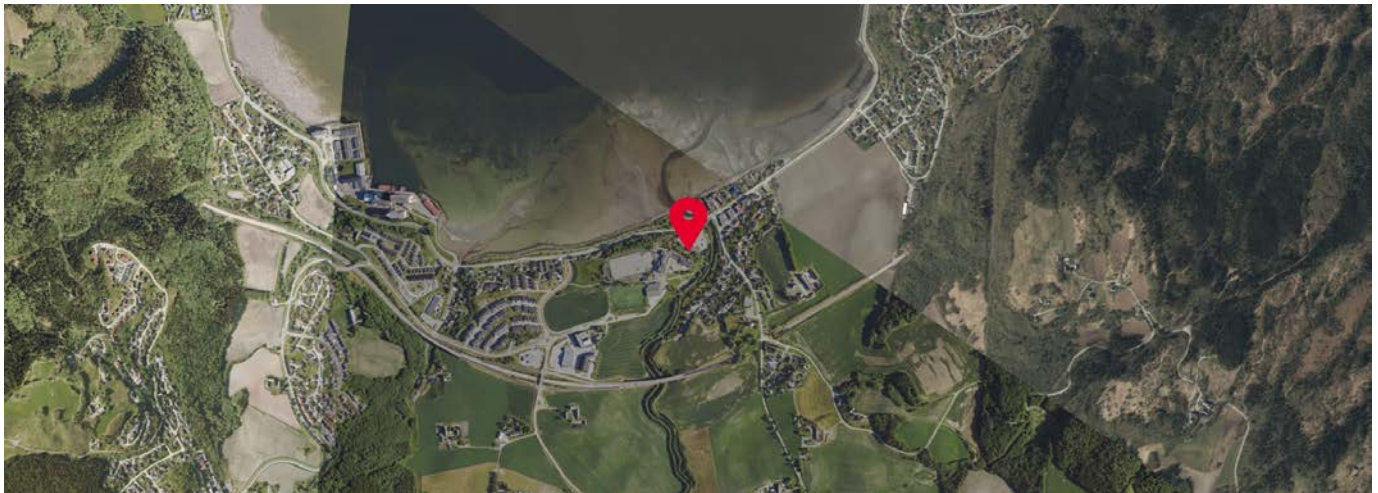


0% 43%

Buvika/Havenget
Buvika/Ilhaugen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250060	

Selger 1 navn
Ingrid Rise Holberg

Gateadresse	
Ørabakken 12	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250060

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IRH

1

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Etter innflytting i 2012 kom det opp avløpsvann i sluk i kjeller. Hentet inn kontroll fra K. Lund. Avløpsrørene utenfor huset bort til de kommunale rørene var ødelagt. Disse ble skiftet ut med plastrør, slik at avløpene nå er i orden. Arbeidet ble gjort av K. Lund AS Trondheim.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet ut avløpsrør ute fra huset bort til kommunale rør.

Arbeid utført av

K. Lund

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt fukt vist i kjeller ved vegg ut mot Ørabakken 10 ved forrige taksrapport før vi kjøpte huset. Etter det er drenering lagt på denne siden. Har ikke opplevd fukt etter det.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved mye nedbør/snøsmelting kan det komme fukt fra veranda ned til garasjen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fikk pålegg om rehabilitering av skorstein ved sjekk i 2024. Skorsteinen ble rehabilitert med stålrør 14. desember 2024.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i grunnmur som har vært siden før vi flyttet inn i 2012. Ingen endring i tiden vi har bodd her.

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært 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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt ny strømkurs til rom i kjeller. Hadde elkontroll i etterkant, godkjent.

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

Hadde kontroll for ca 5 år siden, fikk utbedret noen småfeil av faglært elektriker og anlegget ble godkjent.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt nytt tak i 2018 av Takdesign AS Trondheim, ved Mathias Kunze

Arbeid utført av

Takdesign AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innredet hobbyrom/kjellerstue i kjeller.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250060

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: 1710250060

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Rise Holberg	4716001cf10fb804c80dcdda 021b5e349d5466f3	06.03.2025 06:45:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250060

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

Ørabakken 12

Sokkel



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.

Ørabakken 12

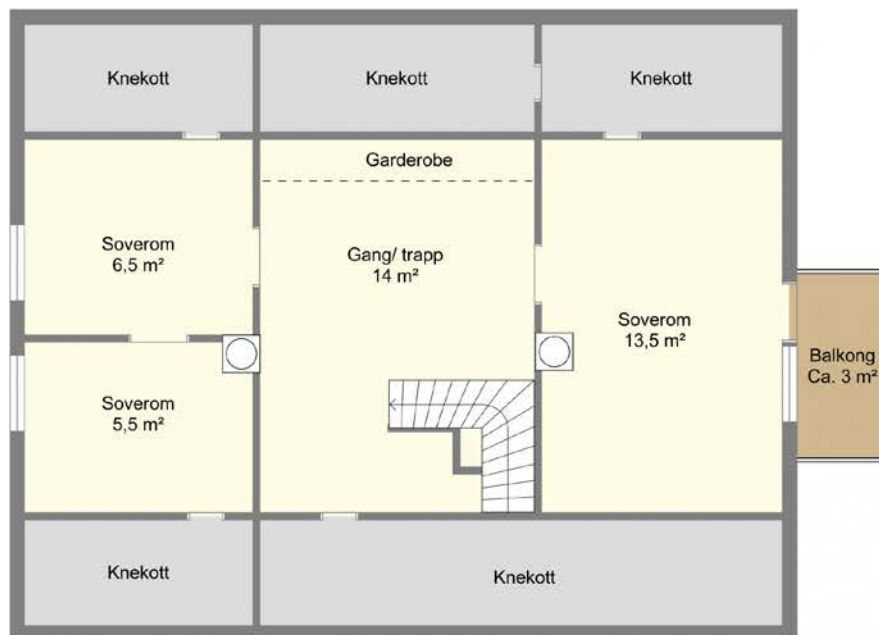
1. Etasje



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.

Ørabakken 12

Loft



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.

Ørabakken 12

7350 BUVIKA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1957

BRA: 241 m²

BRA-i: 241 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

16

TG-3

1

TG-IU

0



GNR: 5 BNR: 29

Rune Normannseth
Takst-Forum Trøndelag

rune@tft.no
47380371

Ørabakken 12
7350 Buvika

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/27805>

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

Balkong, terrasse, platting: Takterrase

Oppsummering

Det registreres synlige lekkasjer i himling/ taket i garasjen grunnet utettheter på takterrassen mellom dekke og vegg. Også omtalt i punkt "rom under terreng".

Videre anmerkes det manglende rekkverk på et området ved utetrapp

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes på selve terrassen og omfattes av normalt vedlikehold. Overflatebehandling er likevel stedvis anbefalt.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser/ tiltak bør utføres mellom støpt dekke/ vegg. Videre må rekkverk etableres med tanke på barns sikkerhet/ krav.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

I nedre del på fritt eksponerte murflater indikeres det noe fukt. Fukten vurderes å ikke være kritisk fordi etasjen i dette området er uinnredet. Drenering er delvis av eldre dato og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Kontrollen av fallforhold på terrenget ble begrenset på grunn av terrasser. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette til orientering

TG 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll anbefales.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekkdannelser i grunnmur/ puss. Årsak er trolig setninger etter byggeåret. Deler av grunnmuren er ikke kontrollert grunnet isopor/ puss og fasadeplater.

TG 2 settes med bakgrunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med hulltaking og bruk av fuktindikator. Det registreres synlig fukt i himlingen i garasje da grunnet utettheter på takterrassen mellom dekke og vegg. Videre er det noe utslag i nedre del på grunnmuren. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader i utført vegg.

Fundamenter og kjellergulv er også med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på drenering.

Anbefalte tiltak

Tiltak vedrørende fukt/ lekkasje i forbindelse med garasje anbefales utbedret. Ytterligere omtalt i punkt "Balkong/ terrasse".

Balkong, terrasse, platting: Utkraget balkong

Oppsummering

Det anmerkes en generell slitasje av terrassebord. Videre er det mistanke om fuktskader på bjelkelaget. Dette er kun observert fra bakkenivå og bør undersøkes nærmere. Rekkverkshøyden er målt til 83 cm som er lavere enn dagens forskriftskrav på 100.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales vedrørende fuktskader på bjelker. Tiltak vurderes deretter.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer av eldre dato har følgelig bruksmessige slitasjer/ værslitte karmen. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Videre kan kjøkkenvindu kun være i luftet stilling. Det anmerkes også en uheldig løsning/ åpning ved vindu/ balkongdør på loft der fuktskader kan oppstå.

Balkongdør på loft tar også i karm/ vanskelig å åpne/ lukke og har synlige slitasjer.

TG 2 er satt med bakgrunn i slitasje/ alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

TG 1 på nyere vinduer.

Anbefalte tiltak

Utskiftinger av vinduer/ dører av eldre dato er påregnelig og anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis sprekker i pusslaget med påfølgende fare for ytterligere utvikling.

Anbefalte tiltak

Tiltak(pussing/ overflatebehandling) må påregnes for å etablere en vanntett overflate.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Takkonstruksjonen er hovedsakelig en lukket konstruksjon. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger, knekott og et mindre kaldloft. Kaldloftet ble kun kontrollert fra luke. Ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Det blir ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen, da med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader.

TG 2 settes med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging.

Anbefalte tiltak

Ved en eventuell oppgradering av etasjen anbefales det å etablere plast/diffusjonssperre i himlingen/ taket.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ved en visuell kontroll av taket utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser.

Begynnede fuktskader blir registrert i nedre del av vindskier og raftkasser.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det utføres tiltak på vindskier og raftkasser.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrommet er fra ukjent dato og rommet fremstår med synlige slitasjer. Videre anmerkes det at wc er løs og at rommet kun har naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

En oppgradering av rommet er påregnelig.

Trapp

Oppsummering

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) og lavt rekkverk(90 cm). Det mangler også håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert og fungerte som tiltenkt.

Stedvis for dårlig innfesting på vannrør. Samlestokk er plassert på rom uten sluk.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere waterguard eller kontrollert avrenning til avløp eller sluk på rommet der samlestokken er plassert da skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Elektrisk

Oppsummering

Det er gjennomført en elkontroll dokumentert rettet avvik datert 12.06.2019. Ingen vesentlige avvik blir registrert. Det gjøres likevel oppmerksom på løs ledning på utforet vegg i sokkel/ soverom. Til orientering er det krav til at ledninger skal kunne skiftes ut enkelt.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det gjennomføres en elkontroll uten avvik som er under 5 år.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Tilnærmet flatt utenfor dusjsonen. Begrenset lokalt fall i dusjsonen. Fallforhold under badekar er ikke utført.

Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket i dusjsonen er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Sluk under badekar er ikke kontrollert. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk under badekar for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, da det er benyttet festet fotlist i overgang gulv/ vegg. Forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Videre blir det registrert stedvis bom i gulvflis. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås.

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

Takhøyden i underetasjen måles til ca. 2 meter. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak. Dette til orientering.

Videre gjøres det oppmerksom på at to soverom på loft er mindre en anbefale størrelse på 7 m².

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.3.2025

Rapportdato
14.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **HOLBERG INGRID RISE**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:
Takstmann/ Tømrermester

Informasjon om boligen

Adresse: **Ørabakken 12, 7350 Buvika**

Kommunenr:	5029	Gårdsnr:	5	Bruksnr:	29	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1957 - Tilbygd med garasje/ carport i 2007.						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført med betonghulestein. Veggkonstruksjoner er oppført i mur, med utvendige malte/ pussede overflater. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 1-lagsglass.

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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	115	115	0	0	0
1. Etasje	85	85	0	0	117
2. Etasje/ loft	41	41	0	0	3
Totalt m²	241	241	0	0	120

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. Etasje/ loft	49	41	8
Totalt m²	49	41	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	115	34	81	Gang/ trapp, toalett, soverom.	5 boder, garasje.
1. Etasje	85	85	0	Entre, gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken, trapperom.	
2. Etasje/ loft	41	41	0	Gang/ trapp, 3 soverom.	
Totalt m²	241	160	81		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering/ fuktsikring ble etablert i forbindelse med tilbygging av garasje. Videre opplyses det at dreneringen ble skiftet på gavelvegg mot sør. Utover dette er det ingen historikk på at drenering er skiftet.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-2	
I nedre del på fritt eksponerte murflater indikeres det noe fukt. Fukten vurderes å ikke være kritisk fordi etasjen i dette området er uinnredet. Drenering er delvis av eldre dato og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.	
Kontrollen av fallforhold på terrenget ble begrenset på grunn av terrasser. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette til orientering	
TG 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll anbefales.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Grunnmuren er oppført av betonghulstein.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres riss/ sprekkdannelser i grunnmur/ puss. Årsak er trolig setninger etter byggeåret. Deler av grunnmuren er ikke kontrollert grunnet isopor/ puss og fasadeplater.	
TG 2 settes med bakgrunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong fra 2007.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1
Ingen vesentlige tilstandsvekkelser blir registrert. Kun et mindre sprang på et området.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjelleren er i hovedsak en grovkjeller med fritt eksponerte flater mot terreng. Et rom er innredet.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Et rom i kjeller opplyses innredet i 2014.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med hulltaking og bruk av fuktindikator. Det registreres synlig fukt i himlingen i garasje da grunnnet utettheter på takterrassen mellom dekke og vegg. Videre er det noe utslag i nedre del på grunnmuren. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader i utført vegg.

Fundamenter og kjellergulv er også med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak vedrørende fukt/ lekkasje i forbindelse med garasje anbefales utbedret. Ytterligere omtalt i punkt "Balkong/ terrasse".

6.5 Balkong, terrasse, platting: Utkraget balkong

Type	Balkong
Boligen har en utkraget balkong i loftsetasjen med utgang fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert av tidligere eier på 1990-tallet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
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 teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

Det anmerkes en generell slitasje av terrassebord. Vider er det mistanke om fuktskader på bjelkelaget. Dette er kun observert fra bakkenivå og bør undersøkes nærmere. Rekkverkshøyden er målt til 83 cm som er lavere enn dagens forskriftskrav på 100.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales vedrørende fuktskader på bjelker. Tiltak vurderes deretter.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type	Takterrasse
Takterrasse over garasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takterrasse oppført av tidligere eier i 2008/ 09. Rekkverksbord opplyses skiftet i 2020.	
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 befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-3	
Det registreres synlige lekkasjer i himling/ taket i garasjen grunnet utettheter på takterrassen mellom dekke og vegg. Også omtalt i punkt "rom under terreng".	
Videre anmerkes det manglende rekkverk på et området ved utetrapp	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes på selve terrassen og omfattes av normalt vedlikehold. Overflatebehandling er likevel stedvis anbefalt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser/ tiltak bør utføres mellom støpt dekke/ vegg. Videre må rekkverk etableres med tanke på barns sikkerhet/ krav.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er hovedsakelig fra perioden 1970 - 1980. Vinduer mot carport i sokkel er fra 2008. Utover dette er det også vinduer fra byggeåret.	
Balkongdør på loft er fra 1979. Ytterdører forøvrig er ukjent, men enkelte dører er trolig fra 2007.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
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
Vinduer av eldre dato har følgelig bruksmessige slitasjer/ værslitte karmen. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Videre kan kjøkkenvindu kun være i luftet stilling. Det anmerkes også en uheldig løsning/ åpning ved vindu/ balkongdør på loft der fuktskader kan oppstå. Balkongdør på loft tar også i karm/ vanskelig å åpne/ lukke og har synlige slitasjer. TG 2 er satt med bakgrunn i slitasje/ alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. TG 1 på nyere vinduer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftninger av vinduer/ dører av eldre dato er påregnelig og anbefales.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Murpuss
Veggkonstruksjoner er oppført i mur, utvendig tekket med malt/ armert puss og isopor.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Opplyses sist overflatebehandlet rundt 2018.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis sprekker i pusslaget med påfølgende fare for ytterligere utvikling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak(pussing/ overflatebehandling) må påregnes for å etablere en vanntett overflate.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Hovedsakelig en lukket konstruksjon med et mindre kaldloft via luke i gang. Deler av konstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledd himlingsflater. Dette forutsettes en riktig oppbygning med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av eventuell dampspørre og ventilerings av konstruksjonen. Det registreres at det er etablert luftesjikt over isolasjonen og taktro slik at lufting synes å være ivarettatt.	
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 tilstrekkelig ventilerings av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Takkonstruksjonen er hovedsakelig en lukket konstruksjon. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger, knekott og et mindre kaldloft. Kaldloftet ble kun kontrollert fra luke. Ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	
Det blir ikke registrert bruk av dampspørre (plastfolie) i konstruksjonen, da med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader.	
TG 2 settes med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved en eventuell oppgradering av etasjen anbefales det å etablere plast/diffusjonssperre i himlingen/ taket.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp er oppført i metall av ukjent, men nyere dato.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Ved en visuell kontroll av taket utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser.	
Begynnede fuktskader blir registrert i nedre del av vindskier og raftkasser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må det utføres tiltak på vindskier og raftkasser.	

6.12 Taktekking

Type tkking	Metallplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen opplyses skiftet i 2018 av fagfolk.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tektekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-1
Ingen aktive lekkasjer eller skader ble registrert.	

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

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Etasjeskillere er støpt ned mot kjelleretasjen og i tre opp mot loftsetasjen.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Boligen har to teglpipe, men det er kun en som er funksjonell og i bruk.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Pipa er en teglsteinspipe og det er fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt rehabilitering med nytt stålrør i 2024.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Pipa er innkledd på loft, men kravet utgår med nytt innvendig stålrør.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen ble oppgradert av tidligere eier i 2005 og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.	

Avtrekk

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

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Takhøyden i underetasjen måles til ca. 2 meter. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak. Dette til orientering.	
Videre gjøres det oppmerksom på at to soverom på loft er mindre en anbefale størrelse på 7 m².	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrommet er fra ukjent dato og rommet fremstår med synlige slitasjer. Videre anmerkes det at wc er løs og at rommet kun har naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En oppgradering av rommet er påregnelig.	

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) og lavt rekkverk(90 cm). Det mangler også håndløper på veggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Tidligere eier opplyste at innvendige avløpsrør ble skiftet i 2007. Utvendig stikkledninger fra bolig til kommunalt anlegg opplyses skiftet 2013.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Tidligere eier opplyste at utvendige stikkledninger og innvendige vannrør ble skiftet i 2007.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert og fungerte som tiltenkt.	
Stedvis for dårlig innfesting på vannrør. Samlestokk er plassert på rom uten sluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere waterguard eller kontrollert avrenning til avløp eller sluk på rommet der samlestokken er plassert da skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.	

6.22 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er gjennomført en elkontroll dokumentert rettet avvik datert 12.06.2019. Ingen vesentlige avvik blir registrert. Det gjøres likevel oppmerksom på løs ledning på utforet vegg i sokkel/ soverom. Til orientering er det krav til at ledninger skal kunne skiftes ut enkelt.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må det gjennomføres en elkontroll uten avvik som er under 5 år.	

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Varmpumpe fra 2018 er plassert på stue og er av typen luft-luft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Kun rengjørin.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	
TG-1	
Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmpumpe er ikke videre vurdert/funksjonstestet. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.	
Levetidsbetraktninger ut fra alder på utstyret og det miljø det brukes i, har ofte stor betydning for det en kan forvente av driftstid. Alt teknisk utstyr har normalt behov for løpende serviceintervaller for å unngå driftstans. Dette til orientering.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2009	
Størrelse	
Ca. 300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
TG-1	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken som styres via bryter ved bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Etablert i perioden 2006/ 09.	
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år.	

6.26 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert av tidligere eier i 2005.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-2	
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Tilnærmet flatt utenfor dusjsonen. Begrenset lokalt fall i dusjsonen. Fallforhold under badekar er ikke utført.	
Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen.	

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluket i dusjonen er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Sluk under badekar er ikke kontrollert. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk under badekar for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilerings Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse	
Vaskerommet ble oppgradert av tidligere eier i 2006 og har	
Sluket er et plastsluk og det måles fall mot sluk fra dør. Memnran er ikke synlig på slike sluk.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, da det er benyttet festet fotlist i overgang gulv/vegg. Forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Videre blir det registrert stedvis bom i gulvflis. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås.	

6.28 Kryp kjeller

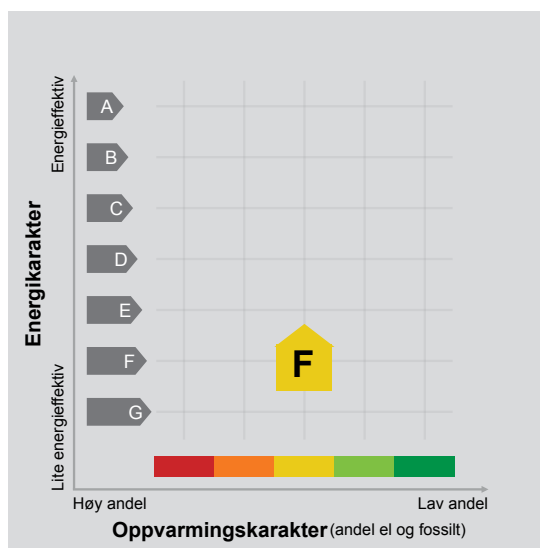
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Vannbåren varme

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ørabakken 12
Postnummer	7350
Sted	BUVIKA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15879424
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-88678
Dato	07.03.2025



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.

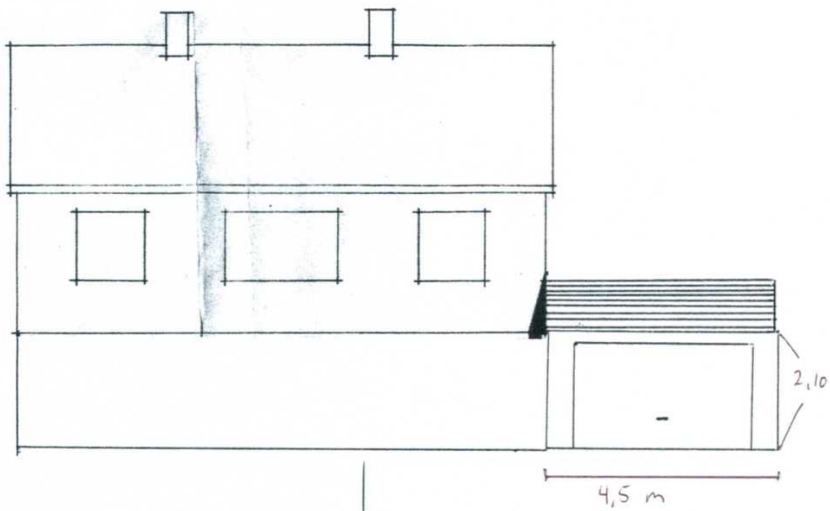
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

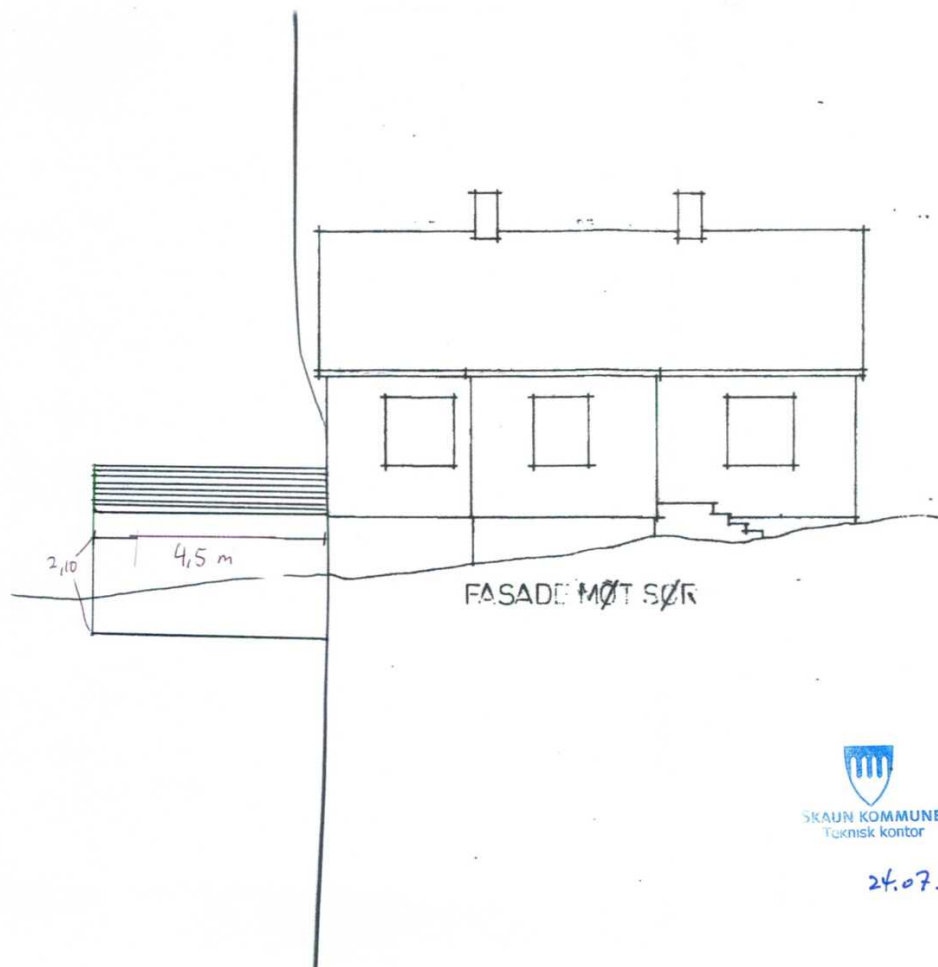
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

FASADE NORD



SKAUN KOMMUNE
Teknisk kontor
24.07.07

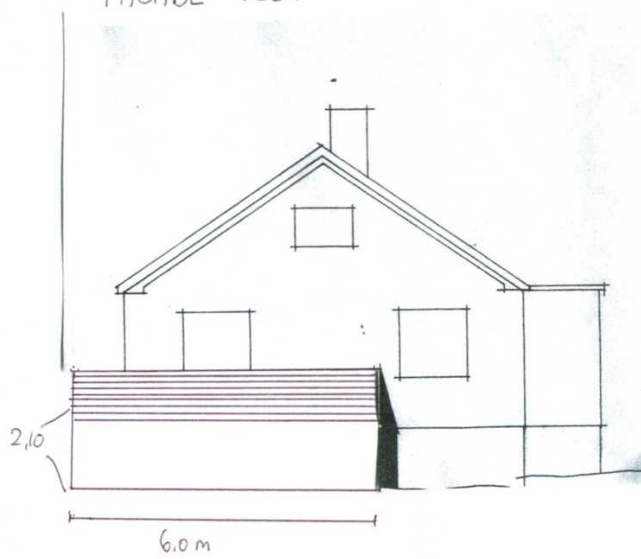


SKAUN KOMMUNE
Teknisk kontor

Yoshi

24.07.07

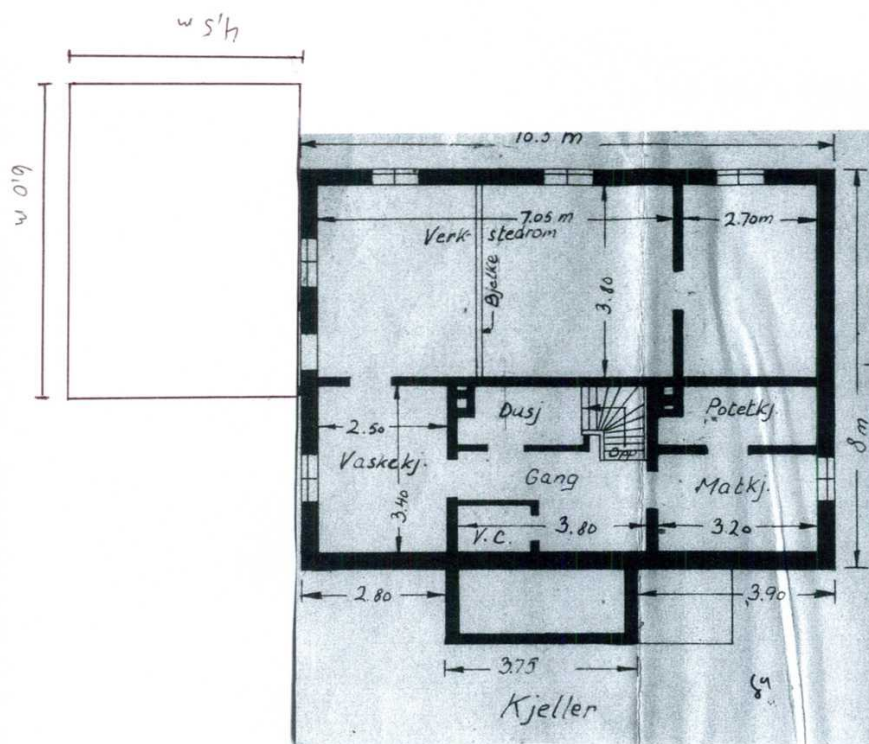
FASADE VEST



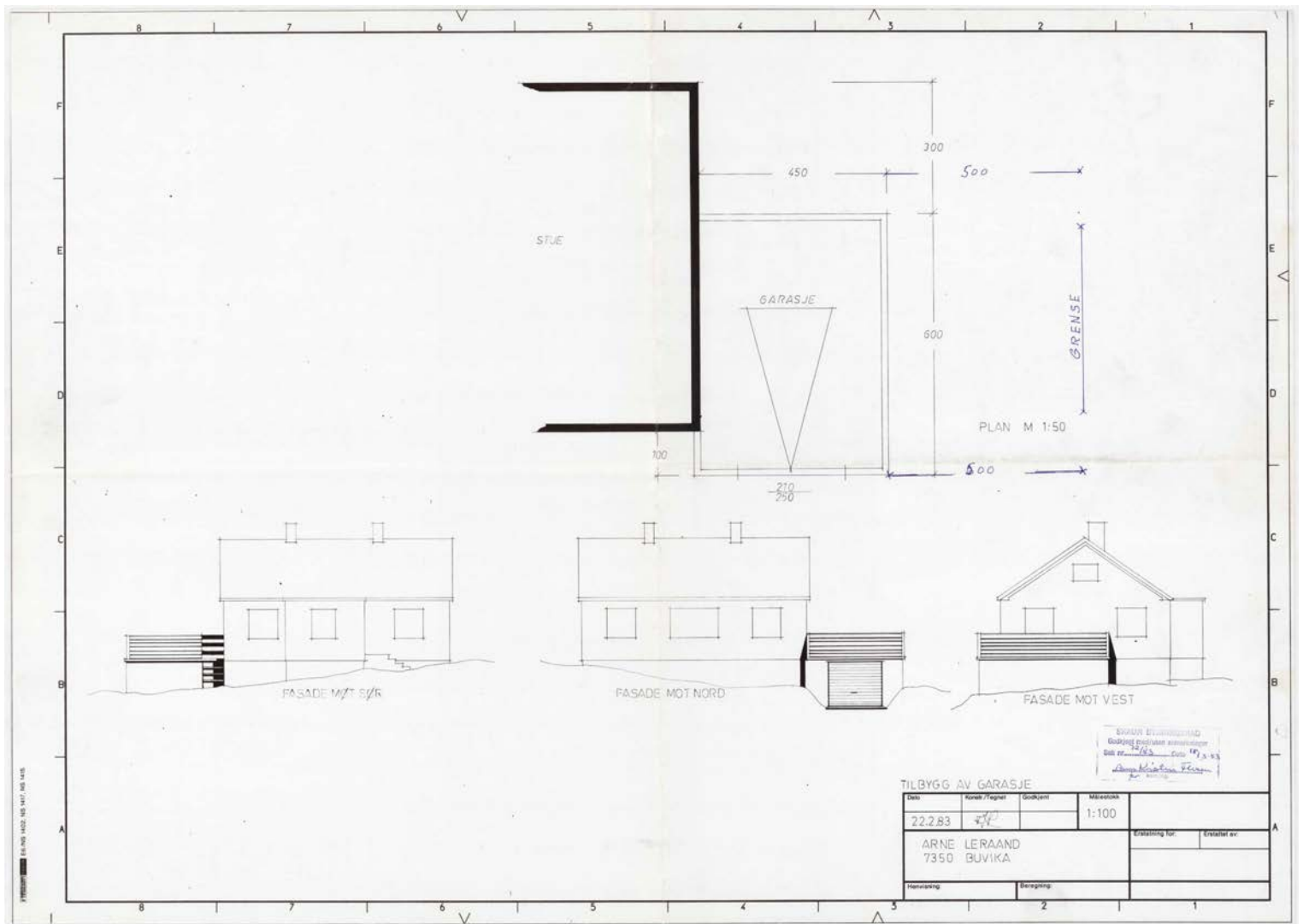

SKAUN KOMMUNE
Teknisk kontor

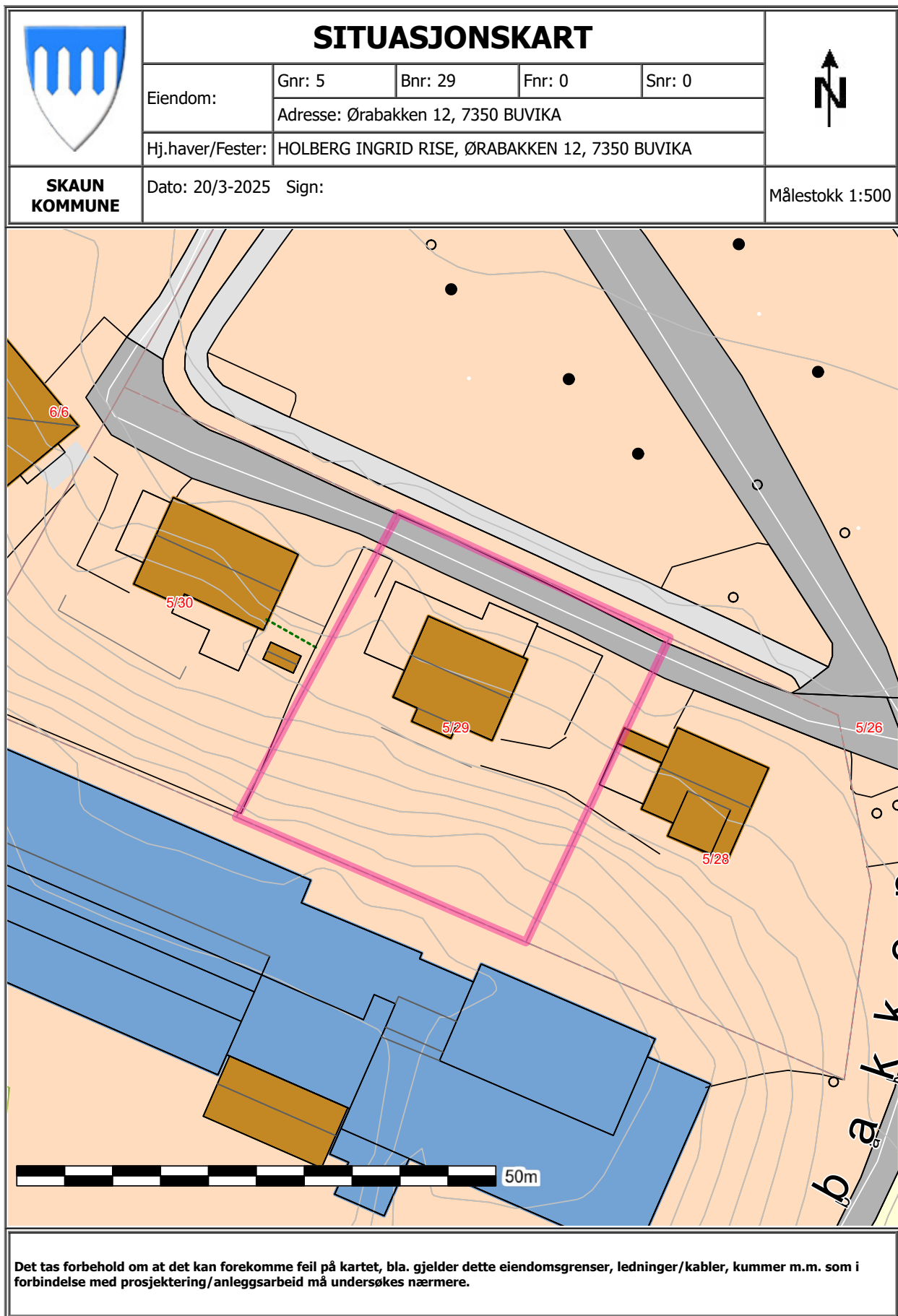
Yohani

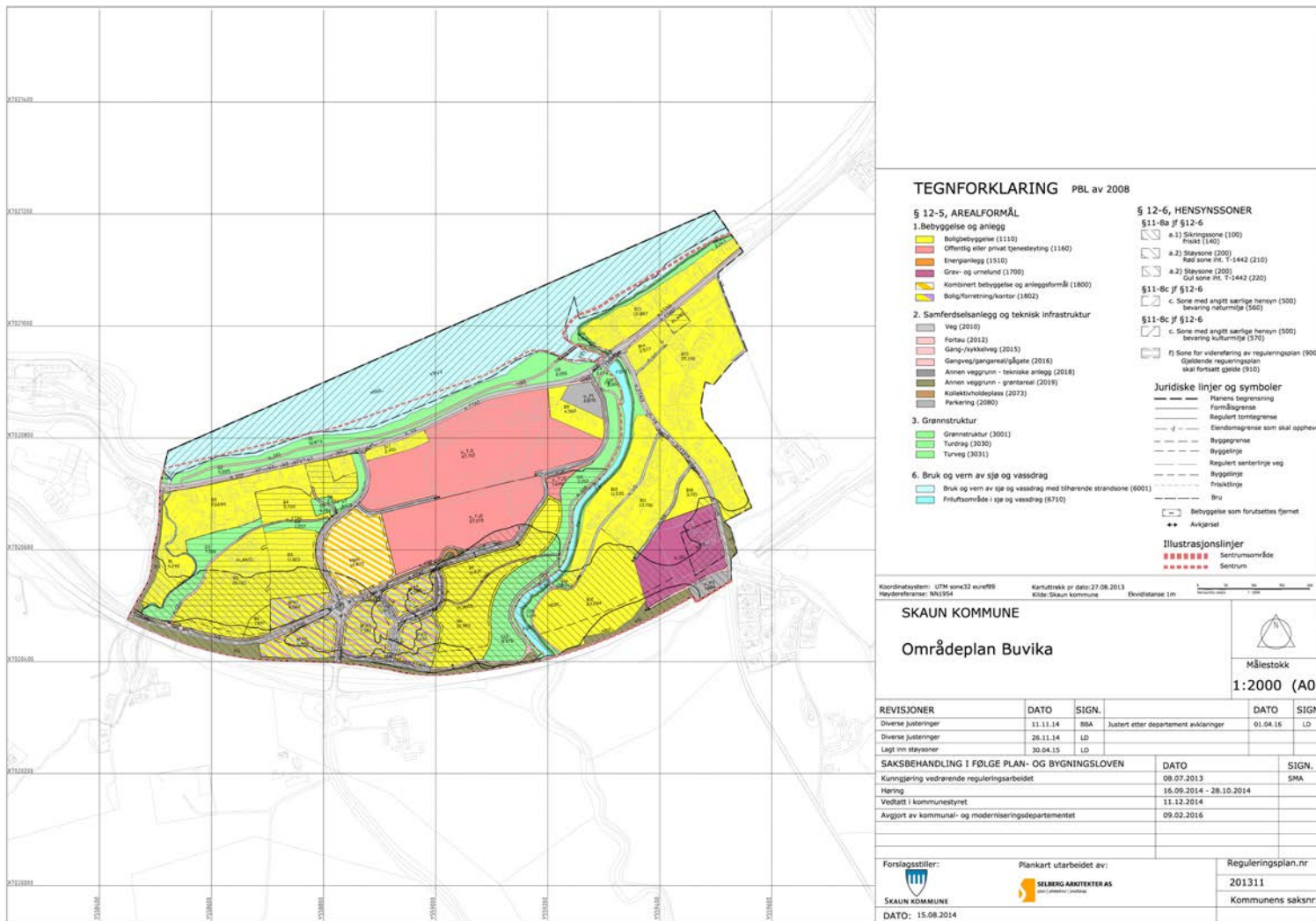
24.07.07



PLANTEGNING







OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR BUVIKA

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon : 01.04 2016

Dato for godkjenning av kommunestyret : 11.12.14

Avgjørelse av byggegrense E 39 i
kommuneplanens arealdel, etter vedtak i
Kommunal- og moderniseringsdepartementet : 09.02.16

Bestemmelsene for områdeplanen, slik de er tatt inn nedenfor, vil på enkelte punkter bli utfyllt av retningslinjer som står i kursiv. Bestemmelsene legges til grunn i kommunens behandling av planforslag og søknader om tiltak. Retningslinjene utfyller bestemmelsene, og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen.

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet utarbeidet av Selberg Arkitekter AS og datert 15.08.2014, sist endret 01.04.16.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse	B	1110
Offentlig tjenesteyting	o_TJ	1160
Energianlegg	o_E	1510
Grav- og urnelund	o_GU	1700
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	KBA	1800
Bolig/forretning/Kontor	BFK	1802

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg	V	2010
Fortau	FTA	2012
Gang - / sykkelveg	o_GS	2015
Gangveg	o_GG	2016
Annen veggrunn – tekniske anlegg	VT	2018
Annen veggrunn - grøntareal	VG	2019
Kollektivholdeplass	o_KHP	2073
Parkering	o_P	2080
Parkeringsplasser	o_P	2082

3. GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur	G	3001
Turdrag	o_TU	3030
Turveg	o_TV	3031

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	VBV	6001
Friluftsområde i sjø og vassdrag	FSK2	6710

§3 FELLES BESTEMMELSER**§3.1 INNHOLDET I UTBYGGINGSAVTALER, JFR. § 17-2**

I forbindelse med plan- og byggetiltak hvor det forutsettes inngått utbyggingsavtale skal slik avtale være inngått før igangsettingstillatelse gis. Avtalen skal som minimum regulere ansvar, organisering og kostnader for utbygging av nødvendig teknisk infrastruktur. Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan være opparbeidelse av teknisk – og grønn infrastruktur samt eventuelle nødvendige geotekniske stabiliseringstiltak o.l.

Dersom tiltak involverer flere utbyggere, og man ikke gjennom en utbyggingsavtale blir enig om fordelingen av kostnader, kan kommunen stille krav om jordskifte for deling av arealverdier og/eller kostnader ved ulike felles tiltak innenfor angitt infrastrukturene som vist på plankartet, iht. Jordskifteloven §2 bokstav h, jfr. §5 andre ledd.

§3.2 INFRASTRUKTURFOND

I områder som i kommuneplanen er angitt som soner med særskilte krav til infrastruktur vil kommunen opprette egne infrastrukturfond for å finansiere særlig kostnadskreven infrastrukturtiltak. For å muliggjøre utbygging av slike utbyggingsområder med særlig kostnadskreven infrastrukturtiltak som rekkefølgebestemmelser vil kommunen vurdere dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene dersom utbygger inngår utbyggingsavtale med kommunen, hvor utbygger aksepterer innbetaling av et anleggsbidrag til infrastrukturfondet. Midlene på fondet øremerkes konkrete infrastrukturtiltak i samme utbyggingsområder.

Skaun kommune kan benytte midlene selv eller inngå avtale med private utbyggere eller andre for gjennomføring av tiltakene. Midler til fondet innbetales av private utbyggere i henhold til inngåtte utbyggingsavtaler, i forbindelse med planer eller dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven. Størrelsen på innbetalingen avtales i hvert enkelt prosjekt gjennom utbyggingsavtalen, men skal ligge innenfor plan- og bygningslovens krav til forholdsmessighet.

§3.3 SONE MED SÆRLIG KRAV TIL INFRASTRUKTUR

Ved krav til deling av arealverdier og kostnader til teknisk infrastruktur skal hensynssoner vist i arealplanen legges til grunn.

§3.3.1 Krav om deling av arealverdier og kostnader, jfr. Pbl. §12-7 nr. 13

Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §11-7 og §12-7 i angitte soner med særskilte krav til infrastruktur, må det ved skriftlig utbyggingsavtale mellom

berørte parter eller ved jordskifte i henhold til jordskifteloven §2 bokstav h, jfr. §5 annet ledd, ha kommet i stand en ordning med fordeling av arealverdier og/eller kostnader ved ulike felles tiltak innenfor angitte infrastruktursoner som vist i arealdel.

§3.4 UTOMHUSPLAN

§3.4.1 Utomhusplan for byggetiltak med plankrav, detaljregulering

Der det stilles krav til reguleringsplan, skal det sammen med søknad om tillatelse til tiltak innsendes detaljert utomhusplan for hele delfeltet. Planen skal vise avkjørsler, adkomster, parkeringsplasser, avfallsanlegg, uteoppholdsarealer, nærlekeplasser og interne stier. Møblering, forstøtningsmurer, og andre arealavgrensende tiltak skal også vises. Evt. sikring mot stup eller skrent skal gå fram av utomhusplanen. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veier og høyder på uteoppholdsarealer.

§3.4.2 Utomhusplan for byggetiltak uten plankrav, detaljregulering

For tiltak i delfelt der det ikke stilles krav til detaljregulering skal det sammen med søknad om tiltak innsendes detaljert utomhusplan med tomtedeling. Utomhusplanen skal ha samme detaljeringsnivå som 3.3.1. Det skal utarbeides volumstudier, og sol- og skyggestudier for hele feltet.

§3.5 VEG, VANN OG AVLØP

Tekniske planer vedrørende kommunale anlegg for veg, vann- og avløp skal være godkjent av Skaun kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§3.6 AVFALLSHÅNDTERING

Avfallsløsning skal dokumenteres og godkjennes av Skaun kommune før rammetillatelse.

§3.7 STØY, STØV OG FORURENSNING

I forbindelse med detaljplaner skal det følge støyberegninger i henhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012. Eventuelle krav om tiltak som fremgår av støyberegningene skal sikres gjennom bestemmelser til planene.

Dersom ikke grenseverdiene i tabell 3 i T1442/2012 ikke overholdes skal det så tidlig som mulig i planprosessen foretas en støyfaglig utredning av tiltaket.

§3.8 GEOTEKNIKK

All detaljplanlegging, anlegg og terrenginngrep skal underlegges geoteknisk vurdering eller prosjektering før tiltaket kan godkjennes iverksatt. Skredsjikkerhet og bebyggbarhet skal dokumenteres i forbindelse med detaljregulering.

§3.9 FLOMVEIER

Naturlig flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier.

Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

§4 PLANKRAV

§4.1 KRAV OM REGULERINGSPLAN

Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

Innenfor følgende delområder skal det utarbeides detaljreguleringsplan:

- Boligfeltene B7-B8 (Saltnessand)
- Boligfelt B12
- Område for kombinert bebyggelse og anlegg 1
- Skole- og idrettsområde, o_TJ1, o_TJ2 og o_TJ3

I eksisterende boligområder der tiltak omfatter en fortetting med 3 boenheter eller mindre unntas krav til reguleringsplan.

§4.2 DELFELT SOM ER UNNTATT REGULERINGSPLANKRAV

Innenfor følgende delområder i sentrumskjernen stilles det *ikke* krav til detaljreguleringsplan:

a) Felt for kombinert bolig, forretning og kontor, BFK2, BFK3, BFK4 og BFK5.

Det stilles imidlertid krav om at det utarbeides utomhusplan med tomtedeling jamført § 3.3.2. Det skal også gjennomføres en ROS-analyse for nevnte delfelt.

§4.3 DETALJREGULERINGER SOM FORTSATT GJELDER FORAN OMRÅDEPLANEN

- Saltneset i Buvika 09/20 (201009)
- Reguleringsplan for 10/30 (r200903)
- Detaljregulering gamle Prix Tomt (r200801)
- Bebyggelsesplan for Saltnes Park (r200606)
- Buvika, reguleringsendring gnr. 8. bnr. 20 (r200601)
- Reguleringsplan for Saltnessand (201101) eksklusivt de deler av veiplanen for vei 11 datert 08.04.14 som overlapper reguleringsplanen for Saltnessand

§5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§5.1 GENERELLE BESTEMMELSER

§5.1.1 Sentrum og sentrumsområder

Områdeplanen skiller på to hovedområder:

- sentrum
- sentrumsområder

Avgrensningen av disse to arealene framgår på plankartet.

§5.1.2 Plassering av bebyggelse – byggegrenser og byggelinjer

All bebyggelse skal plasseres i henhold til byggelinjer og byggegrenser som vist på plankart.

Dersom annet ikke er angitt, skal byggegrensen fra fylkesveg være 12 meter målt fra senterlinje veg.

Dersom annet ikke er angitt skal byggegrensen fra kommunal veg og felles veg være 4 meter fra formålsgrense. Unntaket er Pundslibakken (o_V4) der byggegrense skal være 12 meter målt fra senterlinje veg.

§5.1.3 Grad av utnytting

Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting

§5.1.4 Krav til uteoppholdsareal

Det stilles krav til minste uteoppholdsareal tilsvarende 30 % av BRA ved arealutvidelse av detaljplan. Dette kravet gjelder for områder for boligbebyggelse og kombinasjonsområder med innslag av boliger. Areal på tak kan inngå i uteromsregnskapet.

§5.1.5 Alternativ energikilde

Ny bebyggelse skal være tilrettelagt og forberedt for alternativ energikilde.

§5.1.6 Parkeringskrav

Parkeringsbehovet skal sikres i henhold til parkeringskrav gitt i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

§5.1.7 Arealbruk som tillates i kombinerte formål

Kombinert formål bolig/forretning/kontor (1802)

For delfelt BFK1-5 med formål kombinert bolig, forretning og kontor kan det også etableres tjenesteytende virksomheter som har salg som en del av virksomheten. Dette gjelder blant annet bevertning (café, restaurant), frisør o.l. Bensinstasjon tillates også videreført innenfor formålet.

Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)

For formålet kombinert bebyggelse og anlegg tillates underformålene:

- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Tjenesteyting
- Næringsbebyggelse som kontor, bevertning, hotell

§5.1.8 Andel forretning/tjenesteyting/næring i kombinerte formål

For alle utbyggingsprosjekter i områdene for blandet bebyggelse skal minimum 40% av totalt BRA etableres som forretning/tjenesteyting/næringsbebyggelse.

§5.2 SENTRUM

§5.2.1 Boligbebyggelse – sentrum, B1-B9

Grad av utnytting

Områder for boligbebyggelse har krav til utnyttelse på minimum 4 boliger per daa i gjennomsnitt.

Høyde

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 15 meter fra ferdig planert terreng. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Adkomst

Områder for boligbebyggelse delfelt B7 og B8 skal i prinsippet ha adkomst som vist med piler på plankart. Detaljert plassering og antall adkomster skal vurderes i detaljregulering.

For eksisterende boliger opprettholdes adkomstforhold.

§5.2.2 Kombinert formål bolig/forretninger/kontor (BFK1-5)

Innenfor delfelt BFK1-5 med formål kombinert bolig, forretning og kontor kan det også etableres tjenesteytende virksomheter som har salg som en del av virksomheten. Dette gjelder blant annet bevertning (café, restaurant), frisør o.l. Bensinstasjon tillates også videreført innenfor formålet.

For alle utbyggingsprosjekter i delfeltene for blandet bebyggelse bolig/forretninger/kontor skal minimum 40% av totalt BRA etableres som forretning/kontor/tjenesteytende virksomheter.

Grad av utnyttning

Område for kombinerte formål bolig og forretning har krav til:

- minimum utnyttelse på 70 % BRA
- maksimum 100 % BRA

Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

Høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal være maksimum 18 meter fra ferdig planert terreng. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Adkomst

For delfelt BFK1 og BFK2 tillates adkomst fra fylkesveg 801.

For delfelt BFK3, BFK4 og BFK5 tillates adkomst fra kommunal veg (o_V1, øst for rundkjøring – og o_V3) og felles veg (f_V1).

§5.2.3 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA)

For formålet kombinert bebyggelse og anlegg tillates underformålene:

- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Tjenesteyting
- Næringsbebyggelse som kontor, bevertning, hotell

For alle utbyggingsprosjekter i områdene for blandet bebyggelse skal minimum 40% av totalt BRA etableres som forretning/tjenesteyting/næringsbebyggelse.

Grad av utnyttning

Område for kombinert bebyggelse og anlegg (KBA) skal ha:

- minimum utnyttelse på 70 % BRA
- maksimum 100 % BRA

Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

Høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal maksimum 18 meter fra ferdig planert terreng. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Adkomst

Adkomst til felt for kombinert bebyggelse og anlegg 1 tillates fra fylkesveg og kommunal veg (o_V1).

§5.2.4 Offentlig tjenesteyting

Grad av utnytting

Områdene for offentlig tjenesteyting har krav til utnyttelse på maksimum 40 % BYA.

Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 15 meter fra ferdig planert terreng. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Adkomst

Områder for tjenesteyting o_TJ1 skal i prinsippet ha adkomst som vist med piler på plankart.

For område o_TJ2 og o_TJ3 tillates adkomst fra o_V1.

§5.3 SENTRUMSOMRÅDER

§5.3.1 Boligbebyggelse - sentrumsområder

Grad av utnytting

Områder for boligbebyggelse har krav til utnyttelse på minimum 4 boliger per daa i gjennomsnitt.

Høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 15 meter fra ferdig planert terreng. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Adkomst

Områder for boligbebyggelse delfelt B12 skal i prinsippet ha adkomst som vist med piler på plankart.

For eksisterende boliger opprettholdes adkomstforhold.

§5.3.2 Grav- og urnelund

Område o_GU1 er offentlig og skal benyttes til kirke og grav- og urnelund.

Ved detaljregulering i områdene nært opp til kirken skal det tas hensyn til denne.

§6 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§6.1 VEG

Vegene, o_V1 - o_V6 skal være offentlig. Vegene, f_V1 - f_V2 skal være felles. Veiarealet skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal som er vist på plankartet.

§6.2 GANG- OG SYKKELVEG

Gang- og sykkelveg, o_GS skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

§6.3 GANGVEG

Gangveg (o_GG1) skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

§6.4 FORTAU

Fortau skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

§6.5 KOLLEKTIVHOLDEPLASS

Kollektivholdeplass o_KHP skal være offentlig og skal opparbeides som vist på plankartet.

§6.6 PARKERING

Områder for parkering, o_P, angitt på plankartet skal være offentlig.

§7 GRØNNSTRUKTUR

§7.1 GRØNNSTRUKTUR

Alle arealer innenfor formål grønnstruktur, G1-G23, er åpent tilgjengelig for allmennheten. Det tillates opparbeidelse av gangstier og øvrige anlegg for rekreasjon og opphold i grønnstrukturen.

Felt G1 og G2 er et statlig sikret friluftsområde og offentlig.

§7.2 TURDRAG

Område o_TU1 er offentlig og skal benyttes som turdrag. Det tillates ikke oppføring av bebyggelse, stengsler eller bruk som reduserer allmennhetens fremkommelighet. I turdragene kan det opparbeides gangstier og øvrige anlegg for rekreasjon og opphold.

§7.3 TURVEG

Det skal opparbeides turveg i grønnstruktur på østsiden av Vigda og langs strandsonen nordøst i planområdet. Turvegen skal gis en enkel opparbeidelse i tråd med områdets funksjon og karakter.

§8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§8.1 GRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formålet gjelder for Buvikbukta, VBV3, og utløpet til Vigda, VBV2. Alle tiltak i området, inkludert utforming av gangbru, skal skje i samråd med Fylkesmannens Miljøvernavdeling.

§8.2 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG

Område, FSK1-3 benyttes som friluftsområde i sjø og vassdrag og vær tilgjengelig for allmenheten.

§9 HENSYNSSONER

§9.1 SIKRINGSSONE – FRISIKTSSONE MOT VEG

Frisiktsoner er vist som hensynssoner på plankartet. I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende plan. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§9.2 BEVARING KULTURMILJØ

For Buvik kirke er det på plankartet vist hensynssone bevaring kulturmiljø (570).

§9.3 VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN

For områder der gjeldende detaljreguleringsplaner skal videreføres er det etablert hensynssone, jf. § 11-8 f) i PBL. Dette omfatter følgende gjeldende detaljreguleringer:

- Saltneset i Buvika 09/20 (201009)
- Reguleringsplan for 10/30 (r200903)
- Detaljregulering gamle Prix Tomt (r200801)
- Bebyggelsesplan for Saltnes Park (r200606)
- Buvika, reguleringsendring gnr. 8. bnr. 20 (r200601)
- Reguleringsplan for Saltnessand (2011) eksklusivt de deler av veiplanen for vei 11 datert 08.04.14 som overlapper reguleringsplanen for Saltnessand

§9.4 FARESONE – HØYSPENNINGSANLEGG INKL. HØYSPENTKABLER

Faresone er vist som hensynssone på plankart. Det er ikke tillatt med boligbygging eller plassering av lekeplasser innenfor hensynssonen.

Byggeforbudet for øvrige tiltak innenfor faresonen er satt til 6 meter fra ytre ledning.

§10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

Rekkefølgekravene skal sikre at ny utbygging ikke kan gjennomføres før nødvendig sosial og teknisk infrastruktur er tilstede.

§10.1 GENERELT

§10.1.1 Skole- og barnehagekapasitet

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før rammetillatelse for tiltak med flere enn 8 boliger kan gis.

§10.1.2 Tekniske infrastruktur

Alle kommunale teknisk infrastruktur som har direkte betydning for tiltaket, og som inngår i planen skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse kan gis midlertidig brukstillatelse.

§10.1.3 Uterom

Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før tilhørende uteareal er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Før det gis brukstillatelse for boligene i det enkelte felt, skal utearealer være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§10.2 OPPARBEIDELSE AV VEG o_V1, DELSTREKNING ØST

Delstrekning av veg o_V1, østover fra rundkjøring i sentrumskjernen, med tilhørende annen vegg grunn – grøntareal, parkering, fortau (o_FTA9) og gang- og sykkelfelt (o_GS8) skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis midlertidig brukstillatelse innenfor felt B7, B8, o_TJ2 og o_TJ3.

§10.3 OPPARBEIDELSE AV GANGVEG, o_GG1, OG GANG- OG SYKKELVEG o_GS5

Gangveg o_GG1 og gang- og sykkelveg o_GS5 skal være opparbeidet før bebyggelse innen B7 og B8 gis midlertidig brukstillatelse.

§10.4 OPPARBEIDELSE AV FORTAU

Fortau, o_FTA1, skal være opparbeidet før bebyggelse innen BFK1 og andre naturlig tilhørende delfelt, gis midlertidig brukstillatelse.

Fortau, o_FTA2, skal være opparbeidet før bebyggelse innen naturlig tilhørende delfelt gis midlertidig brukstillatelse.

Fortau, o_FTA4, skal være opparbeidet før bebyggelse innen delfelt KBA og andre naturlig tilhørende delfelt gis midlertidig brukstillatelse.

Fortau, o_FTA6 skal være opparbeidet før bebyggelse innen BFK3, og andre naturlig tilhørende delfelt, gis midlertidig brukstillatelse.

Fortau, o_FT7 skal være opparbeidet før bebyggelse innen BFK4, BFK5 og andre naturlig tilhørende delfelt, gis midlertidig brukstillatelse.

Fortau_FT8, o_FTA9 og o_FTA10 skal være opparbeidet før bebyggelse innen BFK5 og andre naturlig tilhørende delfelt gis midlertidig brukstillatelse.

§10.5 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Tekniske planer for riks og fylkesveier skal godkjennes av Statens vegvesen som vegforvalter.

Tekniske planer vedrørende kommunale anlegg for veg, vann og avløp skal være godkjent av Skaun kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Nødvendige kommunale tekniske anlegg og infrastruktur som V/A, renovasjon, e.l. skal være etablert i samsvar med plan godkjent av Skaun kommune før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis innen det enkelte feltet.

Plan ID: 2011

Nasjonal PlanID:1657201211

§10.6 STØYTILTAK

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer T-1520 og T-1442/2012.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§10.7 DELOMRÅDE BFK4 og f_V1

Før tiltak igangsettes på BFK4 skal det utarbeides en detaljreguleringsplan. Eksisterende bebyggelse skal opprettholdes inntil ny plan vedtas. Dersom eksisterende bebyggelse brenner, kan oppføring av tilsvarende bebyggelse tillates innenfor området.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 5, Bruksnr 29	Kommune:	5029 Skaun
Adresse:		Grunnkrets:	204 Buvika
Veiadresse:	Ørabakken 12, gatenr 1630	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:	Elvetun	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	17.12.1957	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 136,4 kvm	Skyld:	0,05		
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 vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5029/5/29	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Skylddeling	Forretning:	17.12.1957	Avgiver	5029/5/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5029/5/29	0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ørabakken 12	H0101	Bolig	191,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	191,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	191,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	15879424			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			80,0		80,0				
H01	1		111,0		111,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ørabakken 12	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	24.07.2007
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	27,0	Igangset.till.:	24.07.2007
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	27,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	15879424 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			27,0		27,0				

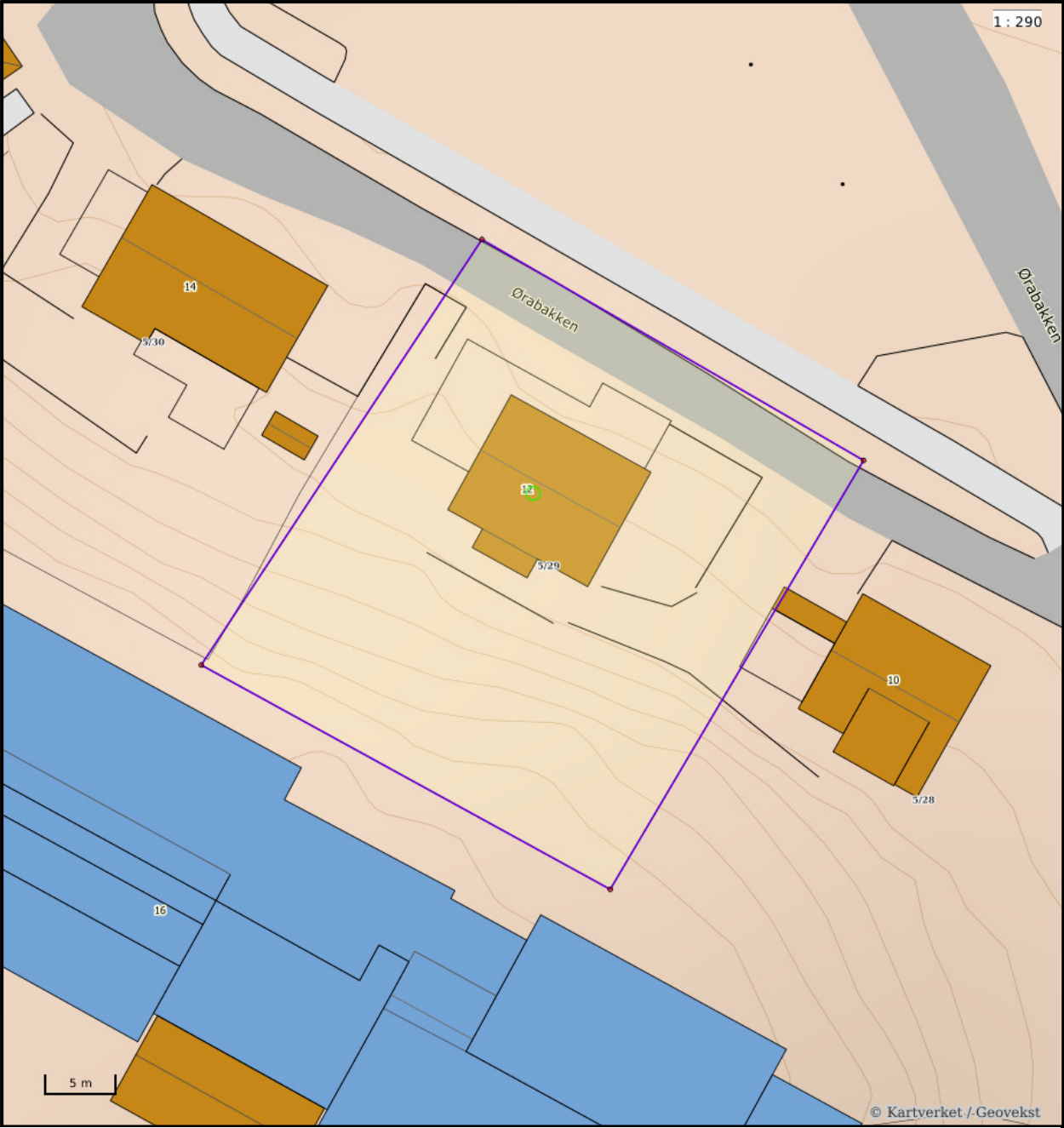
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Asgeir Flataune Johansen

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 |

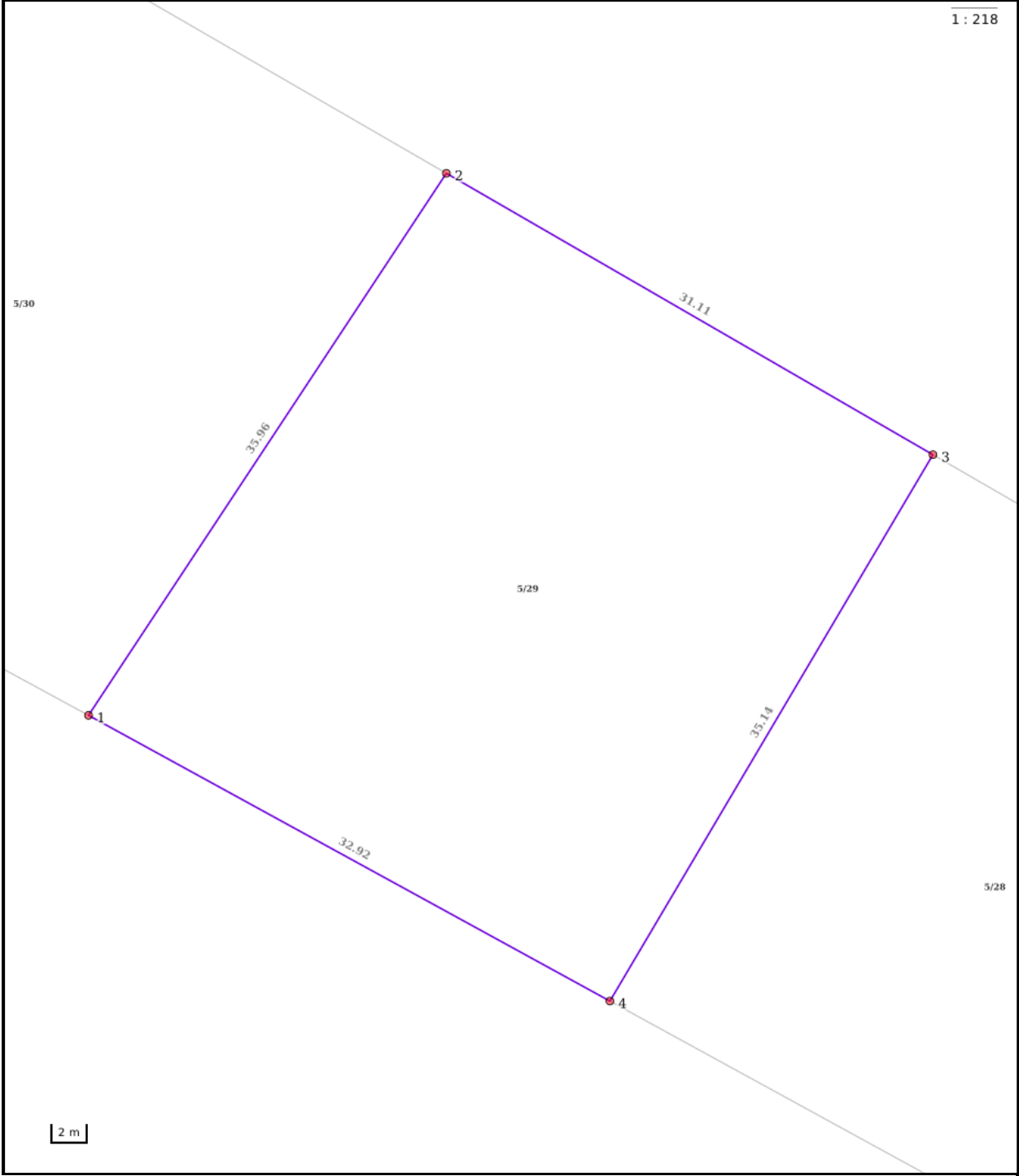
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

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 |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 136,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 020 823,76	559 234,80	35,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 020 855,49	559 251,72	31,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 020 842,50	559 279,99	35,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 020 810,71	559 265,02	32,92m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

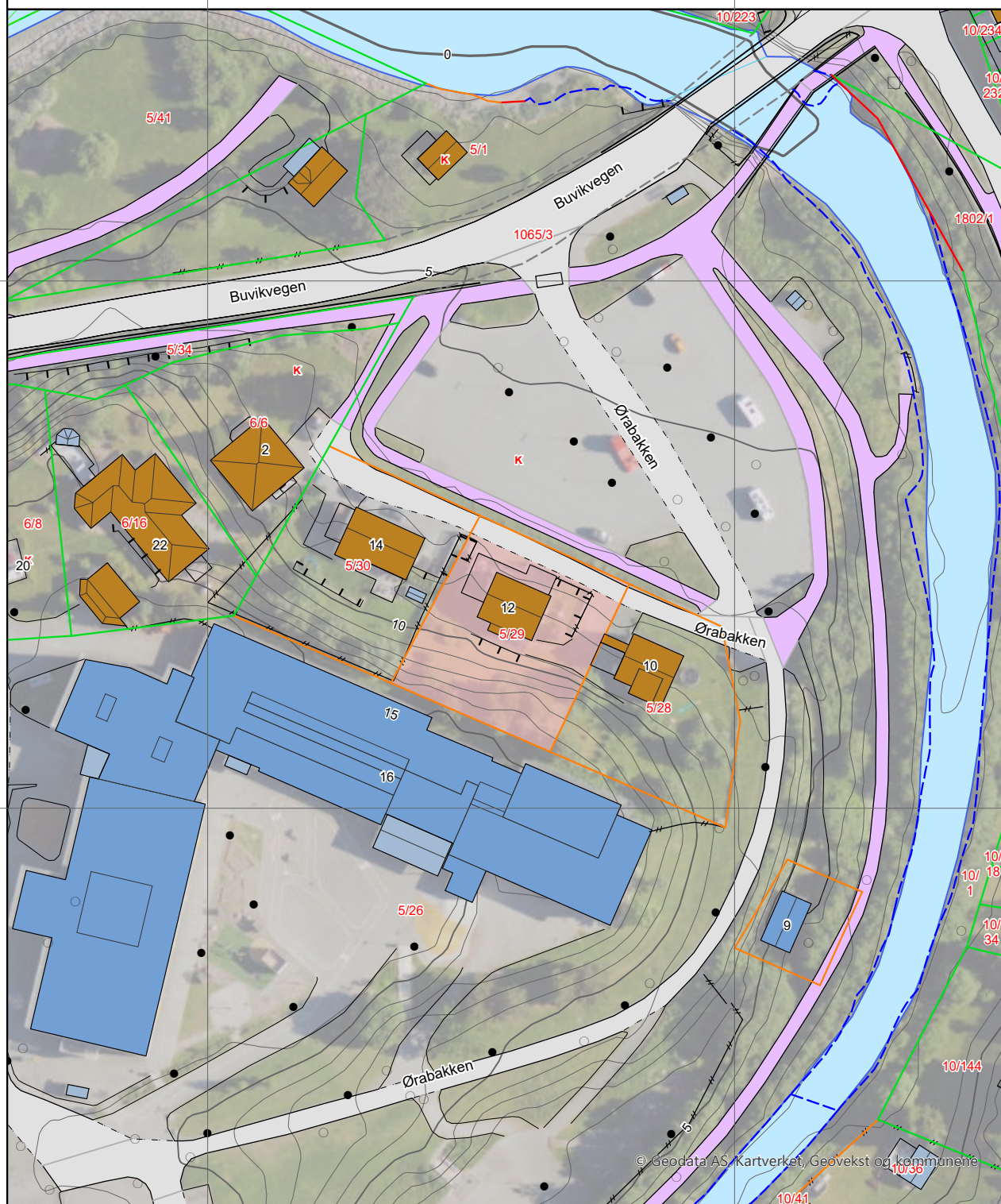
Kommune: 5029 Skaun
Eiendom: 5029/5/29/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 18.3.2025



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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: Ørabakken 12
7350 BUVIKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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