

aktiv.



Hosetvegen 33, 7350 BUVIKA

**Enebolig med sokkelleilighet |
Strålende solforhold | Stor og godt
opparbeidet hage | Betydelig
oppgradert i senere tid**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 470 000,-
Omkostn.: Kr 113 140,-
Total ink omk.: Kr 4 583 140,-
Selger: Thomas Eggen
Hanne Gilde

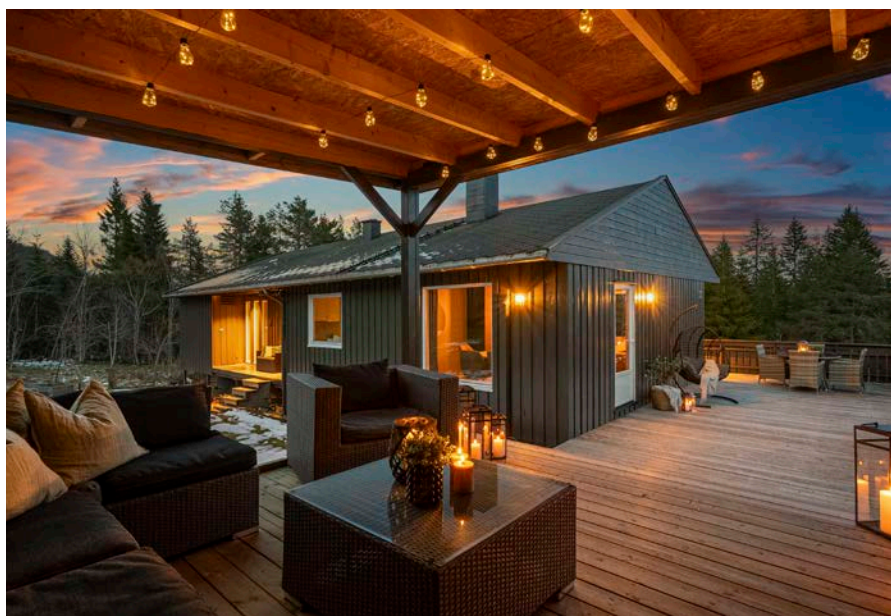
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 195/217 kvm
Tomtstr.: 1259.7 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 56, bnr. 16
Oppdragsnr.: 1710260163

Velkommen til Hosetvegen 33!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Hosetvegen 33 - en innholdsrik og oppgradert enebolig med fleksibel planløsning. Boligen går over to plan med åpen løsning mellom hoveddel og sokkel, og mulighet for å reetablere egen utleiedel. Eiendommen ligger fritt til på en romslig tomt på 1 260 kvm med gode solforhold. De senere årene er boligen betydelig oppgradert. Uteområdene er pent opparbeidet med terrasser, belegningsstein i gårdsplass og hagestue fra 2024.

Verdt å merke seg:

- Ca 20 min til City Syd
- Stor terrasse på 42 kvm
- Betydelig oppgradert i nyere tid
- Mulighet til å reetablere utleiedel
- Stor og solrik tomt på 1 260 kvm
- Nydelige turområder like ved boligen
- Flott opparbeidet hage med bla. eple- og plommetrær samt egen kjøkkenhage



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	53
Egenerklæring	55
Tilstandsrapport	62
Energiattest	85
Byggetegninger	86
Midlertidig brukstillatelse	87
Matrikkelkart	89
Reguleringskart	96
Situasjonskart	97
Eiendomskart med grenser	98
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 195 kvm

BRA - e: 22 kvm

BRA totalt: 217 kvm

TBA: 61 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 92 kvm - Entré, gang/ trapp, vaskerom, bod, entré/ utleie, soverom/ utleie, bad/ utleie, stue/ utleie, kjøkken/ utleie.

BRA-e: 22 kvm - Utebod.

1. etasje

BRA-i: 103 kvm - Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom, gang/ trapp og gang.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

13 kvm - Terrasse.

1. etasje

48 kvm - Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utebod(tidligere garasje)blir målt/ avrundet til ca. 22 m² og medtatt som BRA-E.

Vedbod på baksiden av boligen på 2, 5m² er ikke medregnet som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1259.7 kvm

Beliggenhet

Eiendommen ligger i naturskjønne og landlige omgivelser med meget gode solforhold og flott utsikt utover Skaun. Ca. 4,5 km til Venn sentrum m/barnehage, skole, butikk m.m. ca. 30 min kjøring til Trondheim og ca. 12 km til Melhus sentrum. Kommunen har

store friluftsområder. Det finnes et stort utvalg fiskevatn i kommunen, hovedsakelig med ørret og røye.

Det er laks i elvene Børselva og Vigda. Området byr på flotte friluftsområder med turmuligheter hele året.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Enebolig med utleie er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i betongstein.

Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med en kombinasjon av stående og liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Liten drypplekkasje i kobling (innvendig) før hovedkran på vaskerom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bytte av kobling for å stoppe drypplekkasjen.

Faglært arbeid utført i 2026 av Tores VVS.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

2.1.

Svar: Ja.

Beskrivelse: Salgsmelding fra tidligere eier oppgir at bad hoveddel ble pusset opp av ufaglært/ egeninnsats. Våtromsbelegg på gulv, våtromsplater på vegg.

Utført i 2018.

2.2.

Svar: Ja.

Beskrivelse: Totalrenovering av bad i sokkel. Flis på gulv og baderomsplater på vegg. Varmekabler i gulv.

Utført i 2020.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bad i sokkel: Ny membran og tettesjikt er etablert i våtsone i henhold til gjeldende krav. Overganger og gjennomføringer er sikret. Sluk er tilpasset og korrekt tilkoblet med klemring.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Salt/kalk utslag i bod under terrasse.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lagt vanntett membran på betongdekket under terrassebord.

Utført i 2021.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Grunnmur fasade pusset. 2 ytterdører skiftet. Ny verandadør satt inn. Nye vinduer i på stue i sokkel. Nytt vindu bod. Takstige for feier montert. Skiftet panel i gavlevegg på sørside av huset.

Utført i 2022.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tidligere garasje omgjort til bod. Terrasse utvidet noe.

Utført i 2021.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tidligere salgsoppgave oppgir at drenering ble oppgradert i 1998.

Gjelder hele boligen.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

20.1.

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tidligere salgsoppgave oppgir informasjon om at pipebeslag ble skiftet i 2006. Ny vedovn installert i 2020.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skiftet til automatsikringer i begge sikringssskap. Lagt varmekabler på bad i sokkel.

Faglært arbeid utført i 2020 av Kvål elinstallasjon.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Oppføring av hagestue/grillhus i 2025.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utleiedel i sokkel.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

BOLIGEN

Dette er en bolig som er betydelig oppgradert over tid, med gjennomførte tiltak både innvendig og utvendig som gir en god balanse mellom funksjon og estetikk.

Planløsningen er fleksibel og tilpasset ulike livssituasjoner, med mulighet for egen utleiedel i sokkel som enkelt kan reetableres. Eiendommen har en stor og solrik tomt med flere opparbeidede uteplasser, inkludert en utvidet veranda med nye terrassebord, rekkverk og membran, samt en hagestue fra 2024 som gir en ekstra sosial sone året rundt. Boligen fremstår godt vedlikeholdt med oppgraderte tekniske installasjoner, blant annet nytt sikringssskap med automatsikringer, varmepumper og nyere varmtvannsbereder. Hagen byr på både pryde og nytte med epletrær, plommetrær, ripsbusker, rabarbra og egen kjøkkenhage, noe som gir en sjelden kombinasjon av bolyst og selvforsyning.

ENTRÉ

Entréen er et godt eksempel på hvordan boligen er utviklet over tid. Her er inngangspartiet utvidet i 2025 ved å åpne opp mot tidligere soverom, noe som gir en langt mer romslig og funksjonell løsning. Resultatet er en innbydende sone med god plass til oppbevaring, og en naturlig flyt videre inn i boligen. Det er lagt flis i vindfanget og oppgradert med nye overflater, noe som gir et slitesterkt og praktisk første møte med boligen.

STUE

Stuen er boligens naturlige samlingspunkt - et rom som både oppleves romslig og lunt på samme tid. Med en størrelse på ca. 36 m² er det rikelig med plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet er lett å møblere etter behov. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys og gir kontakt med uteområdene.

I 2020 ble stuen betydelig oppgradert med nye laminatgulv, mdf-veggplater og en moderne vedovn som er plassert som et naturlig midtpunkt i rommet. Peisområdet er pusset opp og fremstår som et stilrent element som både gir varme og karakter. Det er også satt inn ny verandadør som gir enkel adkomst til uteplassene.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og danner en praktisk og sosial løsning i hverdagen. Med god benkeplass og naturlig avgrensning mot stuen fungerer dette som et effektivt arbeidsrom, samtidig som man er en del av det sosiale livet i boligen. Overflatene ble oppgradert i 2020 med nytt gulv som harmonerer med resten av oppholdsarealene.

SOVEROM

Boligen har flere gode soverom fordelt på begge plan. I hoveddelen finner du tre soverom på henholdsvis ca. 11 m², 10 m² og 7 m², alle med gode møbleringsmuligheter og fleksibel bruk. Rommene egner seg like godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

I sokkelen er det i tillegg et soverom på ca. 12 m², som sammen med resten av sokkeletasjen gir gode muligheter for en separat del av boligen.

BAD

Badet i hoveddelen er oppgradert i 2018/2019 og fremstår som funksjonelt og praktisk. I sokkelen ble badet totalrenovert i 2020 med varmekabler, flislagt gulv og baderomsplater på vegg, noe som gir en moderne og vedlikeholdsvennlig løsning.

SOKKEL

Sokkelen har gjennomgått en omfattende oppgradering og fremstår som en fullverdig del av boligen. Her finner du en stue med åpen løsning mot kjøkken på ca. 27 m², hvor det i 2023 ble satt inn større vinduer for å gi mer lys og bedre utsyn. Videre inneholder etasjen gangarealer, vaskerom, bodarealer og eget soverom.

Det er lagt nye gulv, satt opp mdf-veggplater og malt overflater i store deler av etasjen, noe som gir et helhetlig og oppgradert uttrykk. I tillegg er det etablert nytt vaskerom i tidligere bod, med oppgraderte løsninger tilpasset dagens behov.

UTEOMRÅDER

Uteområdene er en av eiendommens store kvaliteter. Her er det gjort et betydelig arbeid med å planere tomten, etablere nye uteplasser og skape gode soner for opphold. Verandaen er oppgradert med membran, nye terrassebord og rekkverk, og er samtidig utvidet for å gi enda bedre plass.

Foran sokkelen er det etablert en egen platting som gir flere bruksmuligheter, enten som en rolig sone eller som en del av en eventuell utleiedel. I tillegg er det oppført en hagestue/grillhytte i 2024 - et naturlig samlingspunkt som kan brukes store deler av året.

Hagen er variert og innholdsrik, med både plen, beplantning og nyttevekster. Her finner du epletrær, plommetrær, ripsbusker, rabarbra og en egen kjøkkenhage med blant annet jordbær og gressløk som kommer tilbake år etter år.

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:

TAKTEKKING

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Anbefalte tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

NEDLØP OG BESLAG

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Anbefalte tiltak: Jevnlig rengjøring som et forebyggende tiltak. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

VEGGKONSTRUKSJON

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Anbefalte tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det blir ikke registrert vesentlige avvik, men manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

VINDUER

Utskifting av vinduer fra byggeåret er påregnelig.

Vinduer fra byggeåret har følgelig aldriingsmessige slitasjer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak: Utskifting av vinduer fra byggeåret er påregnelig.

VERANDA

Terrasse/ trapp i forbindelse med utgang/ utvendig bod, er lagret på stålsøyler ført til grunn. Denne er hovedsakelig oppført i impregnert materiale.

Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen er noe spinkel, men ingen vesentlig/ synlig svikt registreres på befaringdagen.

Anbefalte tiltak: Utbedringer anbefales og må påregnes.

ROM UNDER TERRENG

Det anmerkes noe kalk/ saltutslag ved bod(tidligere garasje), men ingen vesentlige forhøyede fuktverdier. Årsaken er trolig kondens da det ikke er etablert ventilering i rommet. Forholdet vil likevel ikke være kritisk da gulv, vegger og innvendig tak er oppført i betong. Det gjøres også oppmerksom på synlig armering på et område.

Anbefalte tiltak: Bedre ventilering av bod.

VASKEROM

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, da rommet har stedvis utettheter og løs klemring rundt sluk. Forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader.

Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater.

Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

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

BAD SOKKEL (VENTILASJON)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

BAD 1. ETASJE (VENTILASJON)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

TOALETTROM

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Anbefalte tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

VANNLEDNINGER

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør av eldre dato har passert

halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

AVLØPSRØR

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg av eldre dato har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

VENTILASJON

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Stuer mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

DRENERING

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Med tanke på at ny grunnmursplast og masse ble skiftet er det ikke behov for tiltak slik det fremstår på befaringdagen. Drensrør ble ikke skiftet ut.

Anbefalte tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

FORSTØTNINGSMURER

Konstruksjonene har skjevheter.

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak: Lokal utbedring må utføres. Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

TERRENGFORHOLD

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Ved spesielle værforhold kan grunnmurskonstruksjonen være utsatt for overflatevann.

Anbefalte tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra bygningen. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på underliggende konstruksjoner. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra boligen.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

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

2014/2015

- Nytt kjøkken i leilighet

2018

- Bad 1. etasje oppgradert

2020

- Pusset grunnmuren
- 2 nye varmepumper
- Byttet fra glassikringer til automatiske sikringer
- Ny varmtvannsbereder 200 liter

2. etasje (hoveddel):

- Lagt mdf-veggplater på stue, gang og 1 soverom
- Lagt nytt laminatgulv på stue, kjøkken og gang
- Satt inn ny verandadør på stue
- Pusset muren ved peisen og satt inn ny vedovn

Hoveddel 1. etasje:

- Ny ytterdør og sidevindu
- Lagt flis på gulv i vindfang
- Lagt nye mdf-veggplater i gang og bod
- Lagt nytt laminatgulv i gang og bod
- Åpnet vegg mellom sokkel og hoveddel (ikke lenger to separate boenheter)
- Oppgradert tidligere bod til vaskerom med nytt gulvbelegg
- Satt inn nytt og større vindu på bod

Sokkel:

- Malt innvendig tak på stue, gang og soverom
- Lagt nye mdf-veggplater på stue, gang og soverom
- Lagt nytt laminatgulv på stue, gang og soverom
- Ny ytterdør
- Lagt flis på gulv i vindfang

- Satt opp vegg med skyvedør mellom stue og gang
- Totalrenovert bad (varmekabler, flis på gulv og baderomsplater på vegg)

2021

- Utvidet innkjørsel og gårdsplass
- Lagt belegningsstein i gårdsplass
- Laget veranda/platting foran sokkel
- Planert hageareal
- Vanntett membran på veranda, nye terrassebord og nytt rekkverk (veranda også utvidet)

2023

- Skiftet stuevinduer i sokkel (større vinduer for mer utsikt)

2024

- Bygd hagestue/grillhus
- Installert 2 elbilladere
- Montert takstige

2025

- Byttet bordkledning i gavlvegg på sørside av huset
- Skiftet vannbord på begge sider
- Montert spotlights utendørs foran stuevinduer og veranda bakside
- Utvidet hovedentré (slått ut vegg mellom lite soverom og gang)

Parkering

Parkering foregår på egen gårdsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

2271134, polisenummer JBF

Diverse

AREAL

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

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.

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.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.
- Varmepumpe.
- Vedfyring.

Energimerke

D

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 470 000

Omkostninger kjøper

4 470 000 (Prisantydning)

Omkostninger

111 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

113 140 (Omkostninger totalt)

130 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 583 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 600 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 602 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 807 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beregnet årsbeløp for kommunale avgifter i 2026 er kr 807. I tillegg betales det eiendomsskatt på kr 4 712 for 2026. Skaun kommune fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer pr år. Kostnadene er fordelt slik:

- Feiing hvert 4. år, inkl. tilsyn hvert 4. år: kr 807
- Eiendomsskatt, bolig og fritid: kr 4 712

Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan variere avhengig av bruk og at de kommunale avgiftene som er oppgitt er et beregnet årsbeløp for 2026.

Eiendomsskatt

Kr 4 712 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 726 788 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 907 152 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Årlig velforeningsavgift

Kr 5 000

Velforening

Eiendommen er tilknyttet Hosetvegen Veilag. Hosetvegen 33 har utgifter ifm. vintervedlikehold - brøyting og strøing. Utgiftene fordeles ut ifra en betalingsmodell basert på soner. Denne modellen er utarbeidet av Jordskifteretten. For Hosetvegen 33 har utgifter ifm. vintervedlikehold vært mellom 4000,- og 6000,- kr i året. I 2025 ble det utbedret ifa. oppgrusing av Hosetvegen. Her er betalingsformen også den samme - sonebasert. Hosetvegen har bare blitt oppgruset en gang mens nåværende eiere har

bodd ved eiendommen. Utgifter ifm. med dette ble ca 2000,- for Hosetvegen.

Tilbud om lånefinansiering

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

Sameiet

Sameienavn

Hosetvegen Veilag

Organisasjonsnummer

929861590

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 56, bruksnummer 16 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:

5029/56/16:

RETTIGHETER

23.06.1975 - Dokumentnr: 2551 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:56 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:56 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:56 Bnr:15

Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:56 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1975 - Dokumentnr: 2552 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:56 Bnr:2

Bestemmelse om vannrett

HEFTELSE

Det er ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 05.09.1974. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det

kunne utstedes ferdigattest:

HOVEDETASJE

1.etg. Luftledning på kloakkanlegget og avtrekkskanaler fra wc, vaskerom og bad må videreføres til over tak.

SOKKELETASJE

Legging av golvbelegg i kjøkken/stue gjenstår. Luftavtrekk- fra kjøkken mangler. Puss av grunnmur gjenstår. Gelender på altan mangler.

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

SOKKEL

- En bod i sokkeletasjen er nå benyttet som gang/ vaskerom.
- Gang/ trapp er utvidet på bekostning av en bod.
- Bad i utleiedelen er sammenslått med vaskerom.
- Tidligere vaskerom i sokkel er nå en bod.
- Tidligere carport/ garasje er nå benyttet som bod.

FØRSTE ETASJE

- Vaskerom er nå benyttet som utgang.
- Utvendig vedbod er ikke tegnet inn.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.09.1974.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei, og er tilknyttet privat vann- og avløpsanlegg. Nåværende eier opplyser om at vannet per dags dato kommer fra en brønn som befinner seg på et småbruk ca 200 meter unna eiendommen. Nåværende eiere har p.t ikke betalt noen ekstra kostnad for vann, men interessenter bør være oppmerksom på at dette kan endre seg og at det i fremtiden kan påløpe en ekstra kostnad for tilknytning til vannanlegg.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold:

Kommunen har tidligere gitt pålegg om utbedring av avløpsanlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er gjennomført. Dersom anlegget ikke oppfyller dagens krav, må det søkes om ny utslippstillatelse. Frem til dette er avklart, anses forholdet som et avvik, og kjøper må påregne kostnader for eventuell utbedring og godkjenning. Ta kontakt med Skaun kommune for ytterligere informasjon.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2024-2036, datert 17.12.2024. Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørsgebyr kr 5 990,- og visninger kr 2 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik

Daglig leder | Eiendomsmegler

marius.kvalvik@aktiv.no

Tlf: 463 00 046

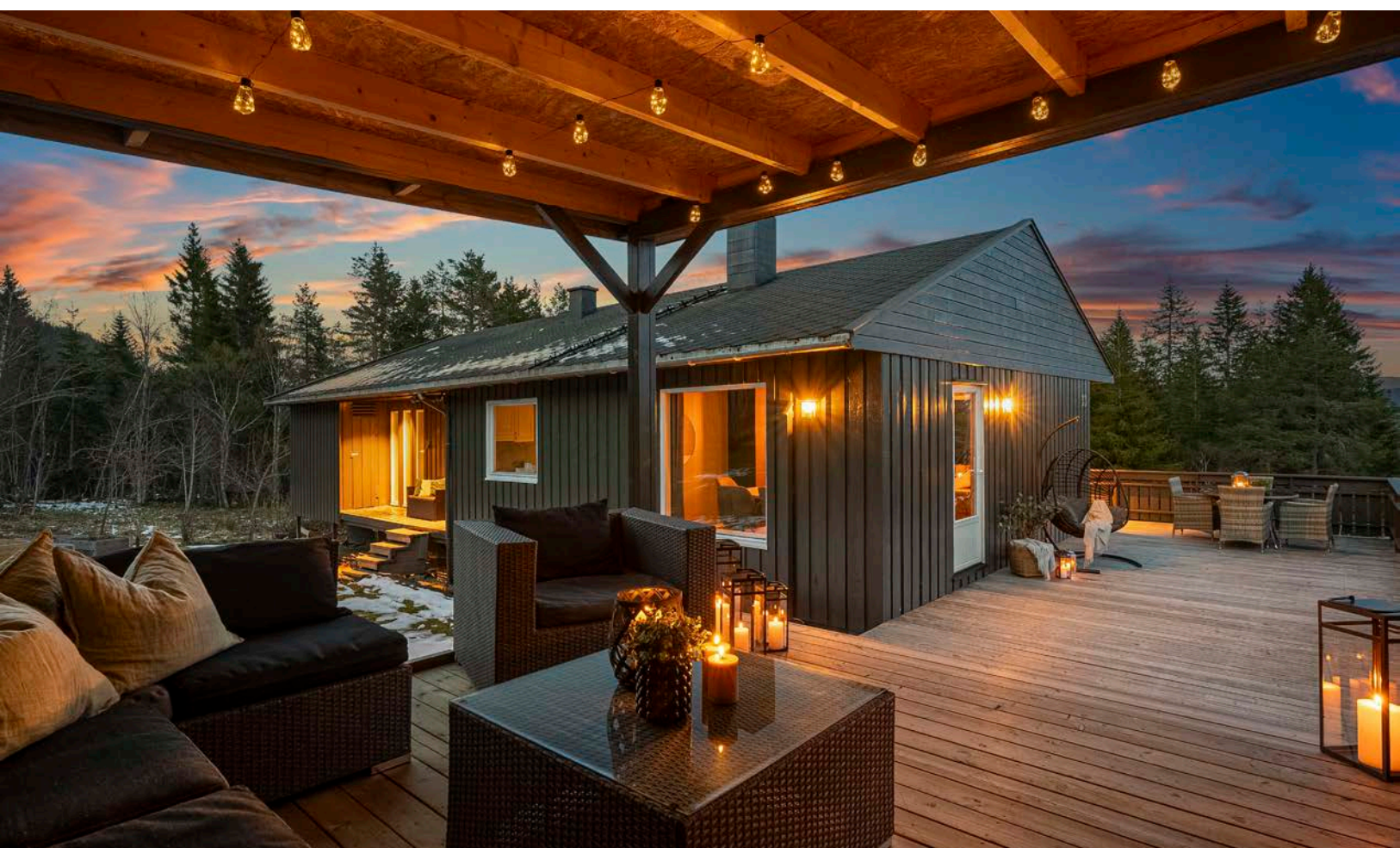
Oppdragstaker

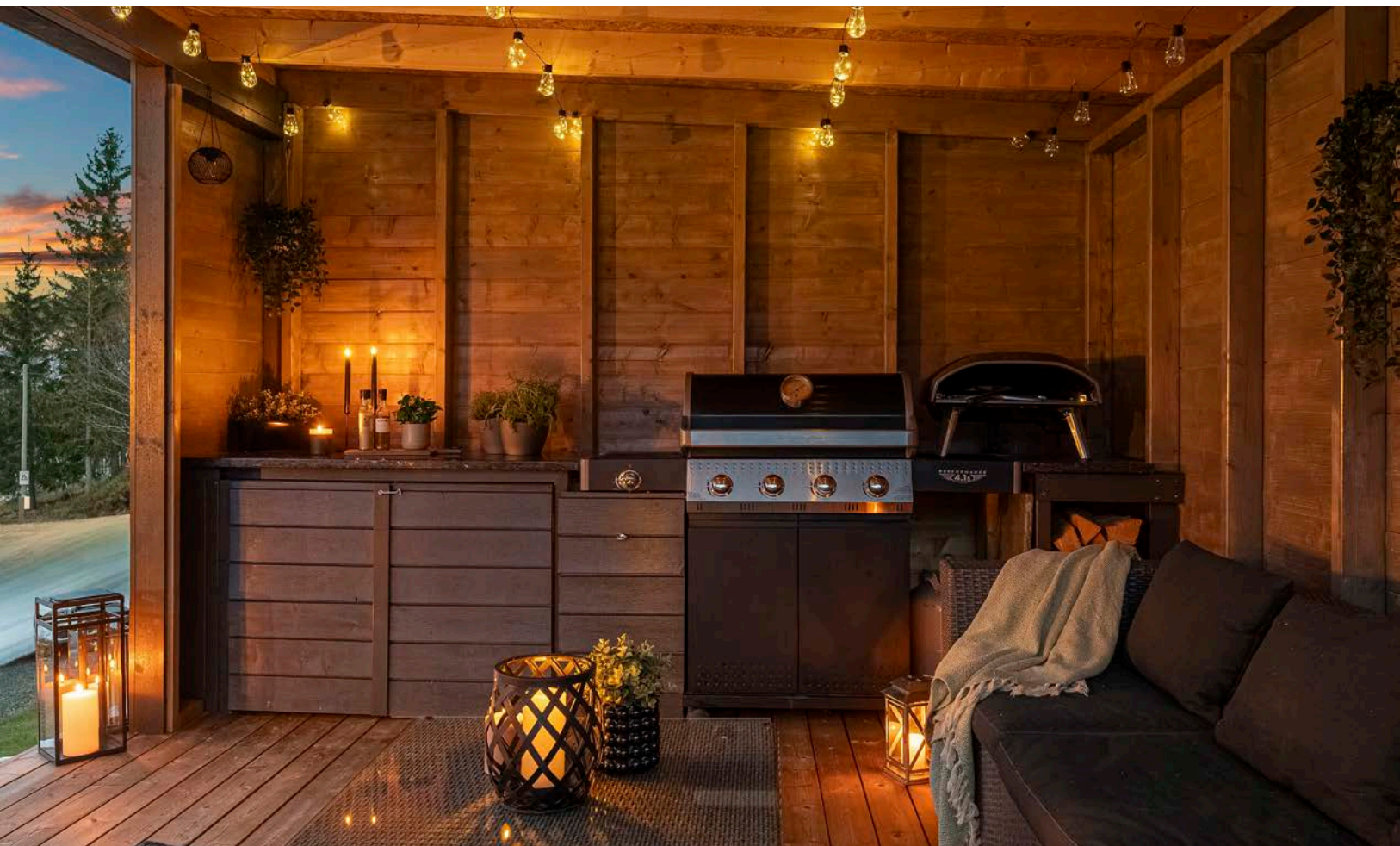
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

30.04.2026







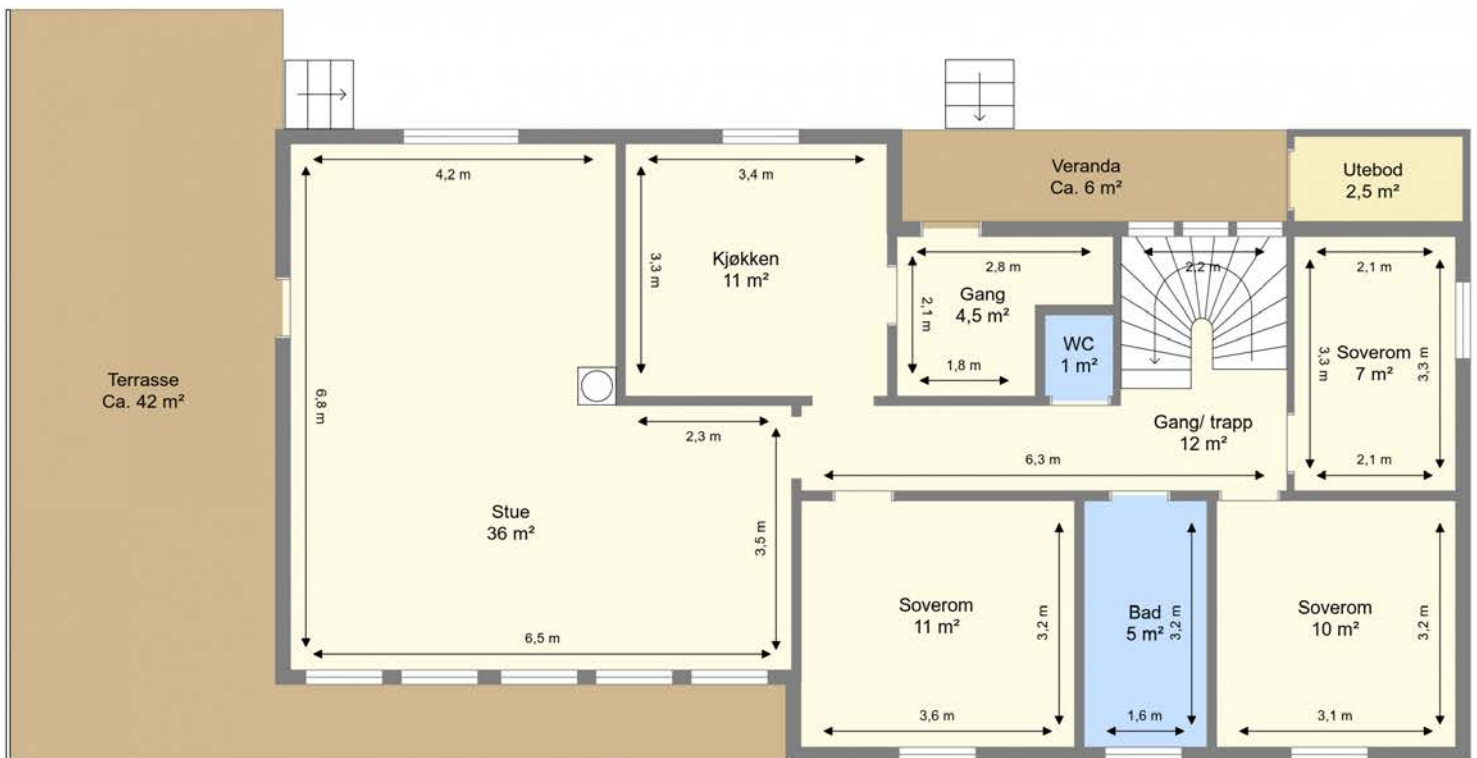


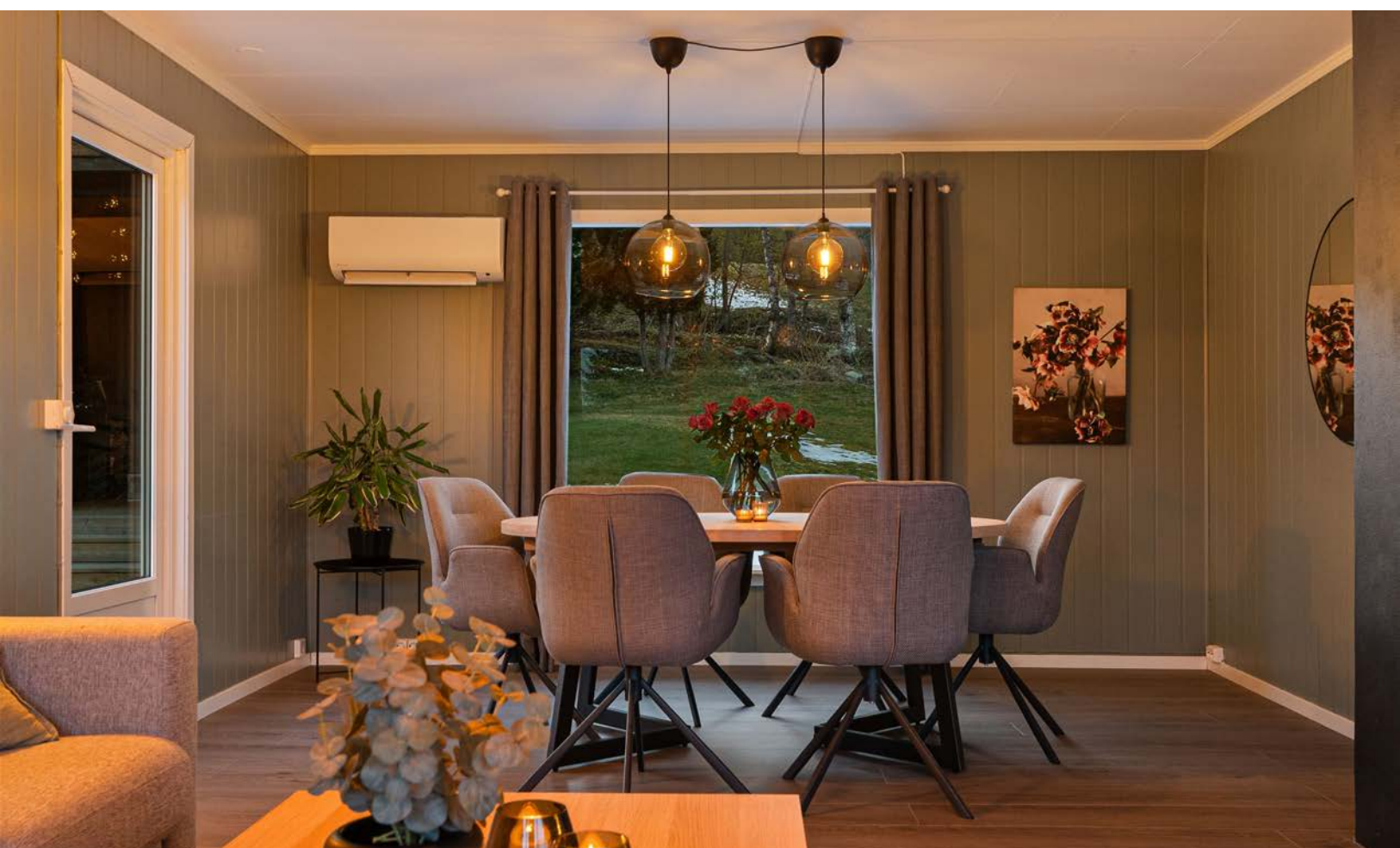




Hosetvegen 33

1. Etasje

















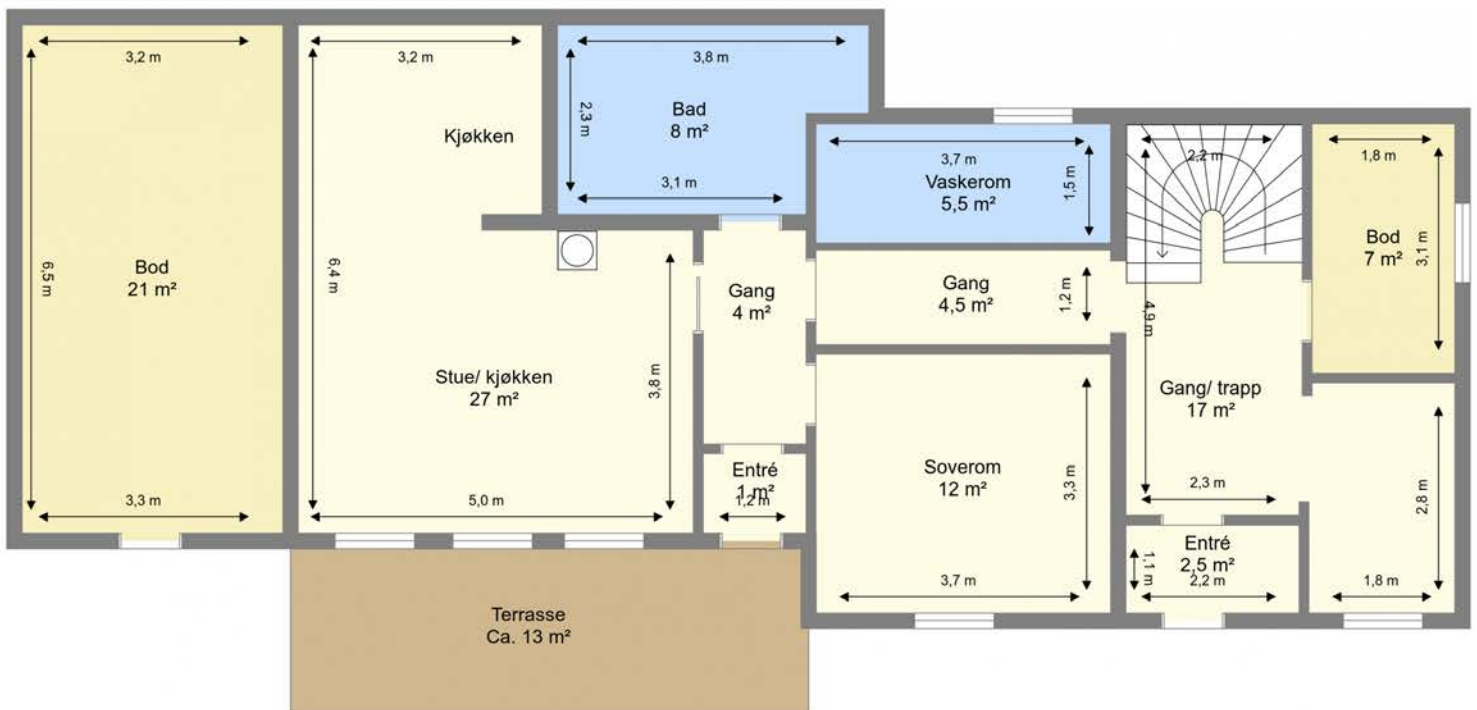






Hosetvegen 33

Sokkel







Utleiedel

















Vedlegg

Nabolagsprofil

Hosetvegen 33

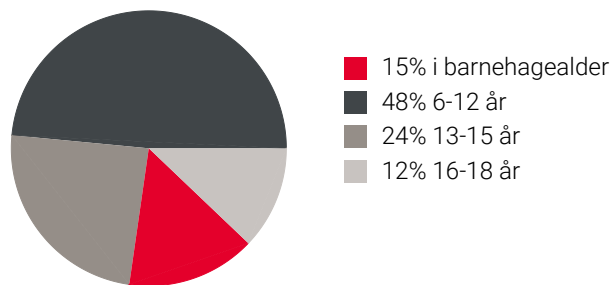
Offentlig transport

🚶 Hosethågåen Linje 505	4 min 🚶 0.4 km
🚆 Melhus skystasjon Linje R60, R70	15 min 🚆 12.4 km
✈️ Trondheim Værnes	53 min 🚆

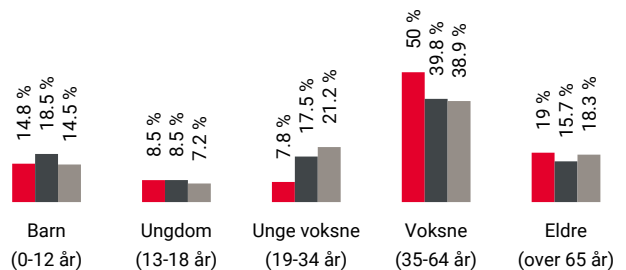
Skoler

Venn oppvekstsenter (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	4 min 🚶 4.4 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 418 elever, 35 klasser	13 min 🚶 13.1 km
Melhus videregående skole 560 elever	15 min 🚶 12.2 km
Øya videregående skole 160 elever	18 min 🚶 16.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Vassbygda	145	64
🟡 Kommune: Skaun	8 360	3 483
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Venn barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min 🚶 4.4 km
Brekåsen idrettsbarnehage (0-5 år) 88 barn	10 min 🚶 8.6 km
Eid barnehage (1-5 år) 45 barn	9 min 🚶 9.5 km

Dagligvare

Coop Prix Skaun Post i butikk, PostNord	3 min 🚶 4.3 km
Coop Prix Korsvegen Post i butikk, PostNord	11 min 🚶 10.7 km

Sport

🏀 Grønneset friluftsområde - ballplass Ballspill	4 min 🚶 3.4 km
🏀 Venn skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 4.4 km
🏊 Max-gym Buvika	12 min 🚶
🏊 Fitnesspoint Børsa	13 min 🚶



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Thomas Eggen

Hanne Gilde

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hosetvegen 33

7350 Buvika

5029-56/16/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Liten drypplekkasje i kobling (innvendig) før hovedkran på vaskerom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Tores VVS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av kobling for å stoppe drypplekkasjen.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Salgsmelding fra tidligere eier oppgir at bad hoveddel ble pusset opp av ufaglært/egeninnsats. Våtromsbelegg på gulv, våtromsplater på vegg.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i sokkel. Flis på gulv og baderomsplater på vegg. Varmekabler i gulv.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Bad i sokkel: Ny membran og tettesjikt er etablert i våtsone i henhold til gjeldende krav. Overganger og gjennomføringer er sikret. Sluk er tilpasset og korrekt tilkoblet med klemring.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Salt/kalk utslag i bod under terrasse

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Lagt vannrett membran på betongdekket under terrassebord.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: - Grunnmur fasade pusset. - 2 ytterdører skiftet. - Ny verandadør satt inn. - Nye vinduer i på stue i sokkel. - Nytt vindu bod. - Takstige for feier montert - Skiftet panel i gavlevegg på sørside av huset

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere garasje omgjort til bod. Terrasse utvidet noe.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1998

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere salgsoppgave oppgir at drenering ble oppgradert i 1998.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?



♦ Hele boligen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere salgsoppgave oppgir informasjon om at pipebeslag ble skiftet i 2006. Ny vedovn installert i 2020.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Kvål elinstallasjon

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til automtsikringer i begge sikringsskap. Lagt varmekabler på bad i sokkel.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Oppføring av hagestue/ grillhus i 2025.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Ja

Utleiedel i sokkel.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport



Enebolig



Hosetvegen 33 , 7350 BUVIKA



SKAUN kommune



gnr. 56, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 14240-1108

Referansenummer: GN1988

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Rune Normannseth

Rune Normannseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@tft.no

473 80 371



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Sokkel:

En bod i sokkeletasjen er nå benyttet som gang/ vaskerom.

Gang/ trapp er utvidet på bekostning av en bod.

Bad i utleiedelen er sammenslått med vaskerom.

Tidligere vaskerom i sokkel er nå en bod.

Tidligere carport/ garasje er nå benyttet som bod.

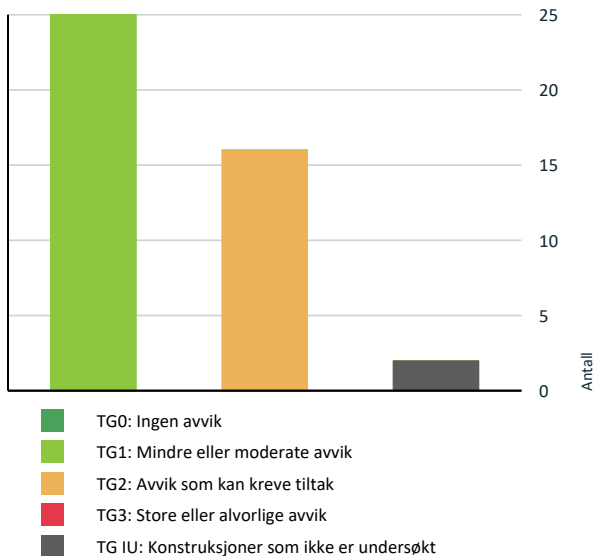
1. Etasje:

Vaskerom er nå benyttet som utgang.

Utvendig vedbod er ikke tegnet inn.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Vaskerom [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/ utleie > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1977

Kommentar

Anvendelse

Byggemåte: Enebolig med utleie er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med en kombinasjon av stående og liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Tekkingen ble skiftet av tidligere eier i 2006.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Taktrenner i metall/ aluminium fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig rengjøring som et forebyggende tiltak.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon av liggende og stående trepanel. Tidligere eier opplyste at sørvendt kledning ble skiftet i 1994/ 95, samt at gavelvegg på samme side ble skiftet ut i 2025.

Tilstandsrapport

Stedvis noe værslitt blir registrert som en konsekvens av tidvis nedfukning og soltørking. Utover dette fremstår kledningen uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det blir ikke registrert vesentlige avvik, men manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

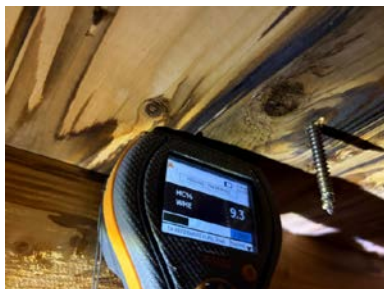
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket har saltaksform og har prefabrikerte W- takstoler med adkomst til loftet er via luke med stige. Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft og gavler.

Ved visuelle observasjoner, samt stikktakninger på loft ble det ikke registrert tegn råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen. Enkelte fuktmerker blir registrert rundt pipa, men ingen fukt ble påvist i disse områdene på befaringsdagen og forholdet antas å skyldes tidvis inndriv før taktekingen ble skiftet.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer på stue i sokkel er skiftet i 2022/ 23. Utover dette er vinduer fra byggeåret og datert 1976.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeåret har følgelig aldri messige slitasjer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Nyere vinduer er funnet i orden. TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utsifting av vinduer fra byggeåret er påregnelig.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører/ balkongdør opplyses skiftet i 2020. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en terrasse oppført i betong med utgang fra stue. Denne danner tak for himlingen i garasjen. Terrassen er dekket med papp som opplyses oppgradert i 2021. Terrassebord/ rekkverk i 2021.

Terrasse/ trapp i forbindelse med sokkeletasje opplyses etablert i 2021.

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Selve tekkingen/ fallforhold kan ikke kontrolleres grunnet terrassebord. Det anbefales likevel å etablere takrenne/ sikker avrenning i front for å unngå eventuell lekkasjer til underliggende bod.

TG 2 Veranda

Beskrivelse

Terrasse/ trapp i forbindelse med utgang/ utvendig bod, er lagret på stålsøyler ført til grunn. Denne er hovedsakelig oppført i impregnert materiale.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen er noe spinkel, men ingen vesentlig/ synlig svikt registreres på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer anbefales og må påregnes.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vurdering

Pipa er en elementpipe fra byggeåret. Det er etablert vedovner.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anmerkes noe kalk/ saltutslag ved bod(tidligere garasje), men ingen vesentlige forhøyede fuktverdier. Årsaken er trolig kondens da det ikke er etablert ventiler i rommet. Forholdet vil likevel ikke være kritisk da gulv, vegger og innvendig tak er oppført i betong. Det gjøres også oppmerksom på synlig armering på et område.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre ventilering av bod.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er fra byggeåret og ingen svekkelser med behov for tiltak blir registrert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innvendige dører har normale bruksmessige slitaser. Enkelte dører kan med fordel justeres bedre.

TG 2 Vaskerom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet opplyses oppgradert i 2020 med nytt gulvbelegg og avtrekksvifte. Rommet har belegg på gulv, og malt overflate og panelplater på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran, åpen rørfordeling, sikringskap og mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, da rommet har stedvis utettheter og løs klemring rundt sluk. Forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD/ UTLEIE

Generell

Beskrivelse

Badet opplyses oppgradert/renovert i 2020. Ingen dokumentasjon.

SOKKELETASJE > BAD/ UTLEIE

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger. Malt panel i himling. Ingen tegn på skader som krever tiltak.

SOKKELETASJE > BAD/ UTLEIE

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

SOKKELETASJE > BAD/ UTLEIE

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket 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.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD/ UTLEIE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, wc. Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

SOKKELETASJE > BAD/ UTLEIE

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

SOKKELETASJE > BAD/ UTLEIE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmålinger på eksisterende åpning på vaskerom mot bad. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet opplyses oppgradert i 2018. Ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger. Malt panel i himling. Ingen tegn på skader som krever tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Det registreres stedvis noe knirk i gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det gjøres likevel oppmerksom på noe åpen fuging ved dekklokket ved blandedbatteriet.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med badekar, servantskap. Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.



KJØKKEN

SOKKELETASJE > KJØKKEN/ UTLEIE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen ble delvis oppgradert av tidligere eier i 2015 og fremstår uten skader med behov for tiltak.

SOKKELETASJE > KJØKKEN/ UTLEIE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over stekesonen som fungerte etter en enkel test.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tidligere eier opplyste at kjøkkenet ble oppgradert med nye skuffer, skapdører og benkeplate i 2013. Skroget er originalt fra byggeåret. Fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over stekesonen som fungerte etter en enkel test.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet opplyses oppgradert 2018 og fremstår uten tegn på skader.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber/ plast/rør i rør). Åpen rørstamme er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

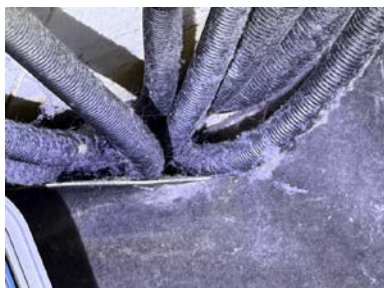
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør av eldre dato har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Nyere anlegg er funnet i orden.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom/ kjøkken.

Eiendommen er tilkoblet septiktank.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg av eldre dato har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og via spalteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Stuer mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumper fra 2020 er plassert på stue i 1. etasjen/ sokkel og er av typen luft-luft. Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet. Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder fra 2020 på ca. 200 liter er plassert på vaskerom.

! TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Dokumentasjon fra Skaun kommune viser at det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold. Dette til orientering og er ikke videre vurdert/ undersøkt.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El-anlegget er delvis oppgradert de senere år med blant annet Ny innmat i sikringsskapet opplyses skiftet i 2020 og el-billadere i 2025.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2020 Ny innmat i sikringsskapet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarerklæring?

Ja

Samsvarerklæring på utført arbeid av nåværende eier er framlagt.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja **Med bakgrunn i manglende dokumentasjon på deler av anlegget bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person.**

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

📍 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det ble opplyst av en tidligere eier at dreneringsrør ble spylt, samt at ny grunnmursplast ble etablert i 1997. Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drensrør ble ikke skiftet ut.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Med tanke på at ny grunnmursplast og masse ble skiftet er det ikke behov for tiltak slik det fremstår på befaringdagen.

📍 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren består av støpt sementstein. Grunnmur opplyses utvendig pusset i 2020. På synlige flater ble det ikke observert riss eller sprekker som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur i betongstein

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et skrånende terreng og ved spesielle værforhold kan grunnmurskonstruksjonen være utsatt for overflatevann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Ved spesielle værforhold kan grunnmurskonstruksjonen være utsatt for overflatevann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra bygningen. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på underliggende konstruksjoner. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra boligen.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen er tilkoblet septiktank. Tank er ikke kontrollert og ikke videre vurdert.

Fra kommunen: Det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold. Dette til orientering.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Utover forhold ved balkong/ utetrapp og innvendig trapp ble det ikke registrert vesentlige avvik.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Balkong/ trapp mangler rekkverk.



Åpninger er større en 10 cm og det mangler håndløper.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

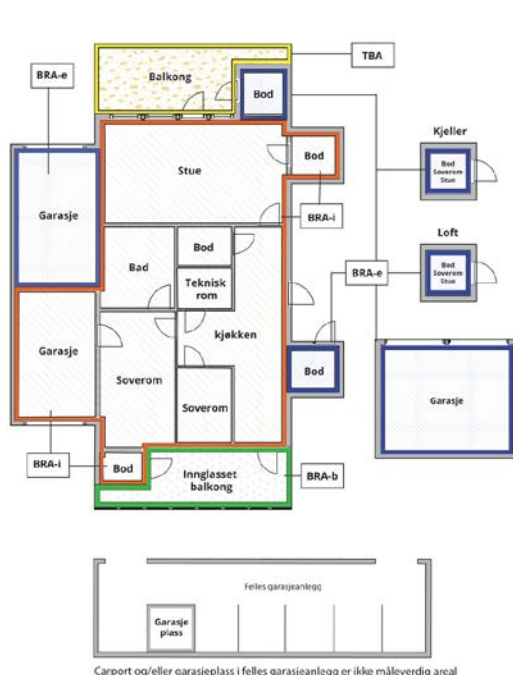
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje	92	22		114	13
1. Etasje	103			103	48
SUM	195	22			61
SUM BRA	217				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Entré, gang/ trapp, vaskerom, bod, entré/ utleie, soverom/ utleie, bad/ utleie, stue/ utleie, kjøkken/ utleie	Utebod	
1. Etasje	Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom, gang/ trapp, gang		

Kommentar

Utebod(tidligere garasje)blir målt/ avrundet til ca. 22 m² og medtatt som BRA-E.
Vedbod på baksiden av boligen på 2, 5m² er ikke medregnet som BRA-E

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Sokkel:
En bod i sokkeletasjen er nå benyttet som gang/ vaskerom.
Gang/ trapp er utvidet på bekostning av en bod.
Bad i utleiedelen er sammenslått med vaskerom.
Tidligere vaskerom i sokkel er nå en bod.
Tidligere carport/ garasje er nå benyttet som bod.

1. Etasje:
Vaskerom er nå benyttet som utgang.
Utvendig vedbod er ikke tegnet inn.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Rune Normannseth	Takstingeniør
	Hanne Gilde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5029 SKAUN	56	16		0	1259.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hosetvegen 33

Hjemmelshaver

Gilde Hanne, Eggen Thomas

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse Hosetvegen 33, 7350 BUVIKA	
Dato for energimerking 20.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284103
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 15875240
Gårdsnummer 56	Bruksnummer 16
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1977	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 217,0 m²	Oppvarmet bruksareal 217,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

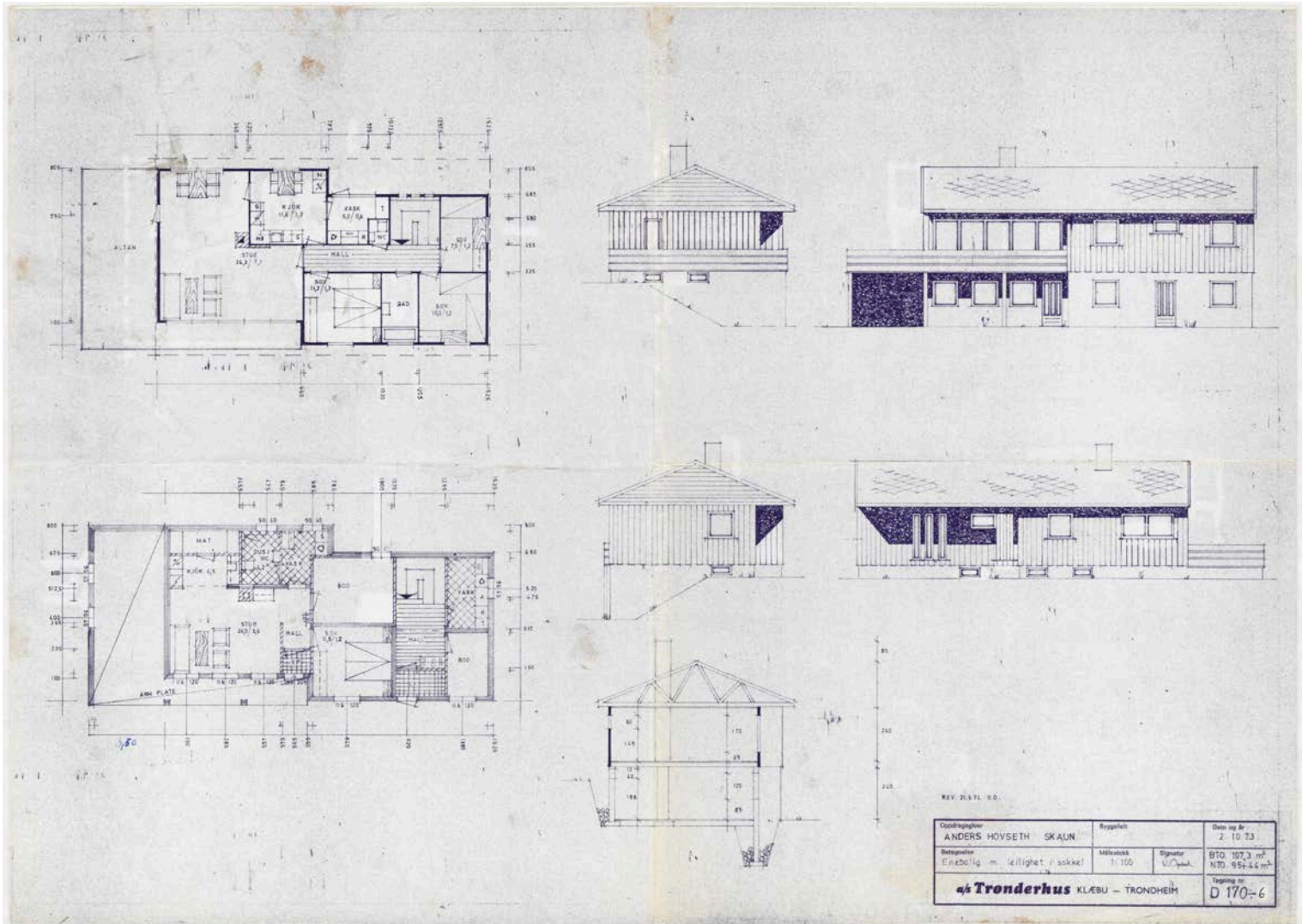
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
212,50 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
236,53 kWh/m²

Totalt levert pr. år
55 074 kWh



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse) Parsell av Hovset		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			56	2	
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Boligbygg	Søknadens dato 10.6.74	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 5.9.74 sak 112/74		
Byggherrens navn Anders K. Hovseth		Adresse Buvika		Telefon	
Anmelderens navn -----"		Adresse - " -		Telefon	
Ansvarshavendes navn Jan Petter Løvseth		Adresse Kløbu		Telefon	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg: Hovedleilighet.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1.etg. Lufteledning på kloakkanlegget og avtrekkskanaler fra wc, vaskerom og bad må videreføres til over tak.

HXV.

Forøvrig var leiligheten i samsvar med tegning fra Trønderhus A/S, tegn.nr. D 170-6.

Dette arbeid må være fullført innen

Skaun tekn. kontor den 18.11.1977

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggebyråmyndighet
-
-
-

A. Gjessing

bygningssjef

T. Riseth

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Parsell av Hovseth			56	2	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningsjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	10.6.74	date	5.9.74	sak 112/74
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Anders K. Hovseth		7350 Buvika			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
---		---			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Jan Petter Løvseth		7060 Klæbu			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg: Sokkelleilighet:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Legging av golvbelegg i kjøkken/stue gjenstår.

Luftavtrekk fra kjøkken mangler.

Puss av grunnmur gjenstår.

Gelender på altan mangler.


Forøvrig var bygget oppført i samsvar med godkjente tegninger nr. D 170 - 6 fra Trønderhus A/S.

Dette arbeid må være fullført innen

Børsa den 15.3.1978

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggebyråmyndighet
-
-
-


T. Riseth
for bygningsjef



For matrikkelenhet:

Kommune:

5029 - SKAUN

Utskriftsdato / klokkeslett: 20.04.2026 kl. 14:09

Gårdsnummer:

56

Produsert av: Lillian Akernes

Bruksnummer:

16

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: TEXAS
 Etableringsdato: 19.06.1975
 Skyld: 0,01
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrønner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Jordskifte krevd

Dato Referanse Matrikkelenheter
 19.04.2024 24-052255SKJ-JTRO/JTRD 5029 - 55/2, 5029 - 56/1, 5029 - 56/2, 5029 - 56/4, 5029 - 56/5, 5029 - 56/7, 5029 - 56/8, 5029 - 56/9, 5029 - 56/10, 5029 - 56/12, 5029 - 56/13, 5029 - 56/14, 5029 - 56/16, 5029 - 56/19, 5029 - 56/21, 5029 - 56/24, 5029 - 56/28 og 5029 - 56/29

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
 Beregna areal for 56 / 16 1 259,7 m2

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	210873	EGGEN THOMAS			HOSETVEGEN 33 7350 BUVIKA	7 / 20
Hjemmelshaver	100682	GILDE HANNE			HOSETVEGEN 33 7350 BUVIKA	13 / 20

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	210873	EGGEN THOMAS			HOSETVEGEN 33 7350 BUVIKA	
Eier registrert hos Skatteetaten	100682	GILDE HANNE			HOSETVEGEN 33 7350 BUVIKA	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7011929	556134		1 259,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Data
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst	03.01.2018	smatmynd_nnriap645	01.01.2018
Omnummerering		Omnummerert til:	5029 - 56/16		-2
		Omnummerert fra:	1657 - 56/16		

Skylddeling 19.06.1975

Skylddeling	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
	Avgiver	1657 - 56/2	-1 271
	Mottaker	1657 - 56/16	1 271

Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Hosetvegen	Kildekode 2027	Koord.syst. Nord 33		Grunnkrets: Stermekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 7011944	556123	0107 Vassbygda 2 VENN 09060501 Skaun 7350 BUVIKA	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 15 875 240
Løpenr: 1
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 7011938 Øst: 556141
 Bygningsendringstype: Enebolig
 Bygningstype: Enebolig
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1
 Bruksareal bolig: 185 Ant. etasjer: 2
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 185 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0

Etasjer
 Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt

H01	1	95	0	95	0	0	0
K01	0	90	0	90	0	0	0

Bruksenheter
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
 2027 Hosetvegen 33 H0101 0 185 0 0 0 56/16

Bygningsnr: 184 604 248
Løpenr: 1

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 7011942 Øst: 556153
 Bygningsendringstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 17 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 17 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0

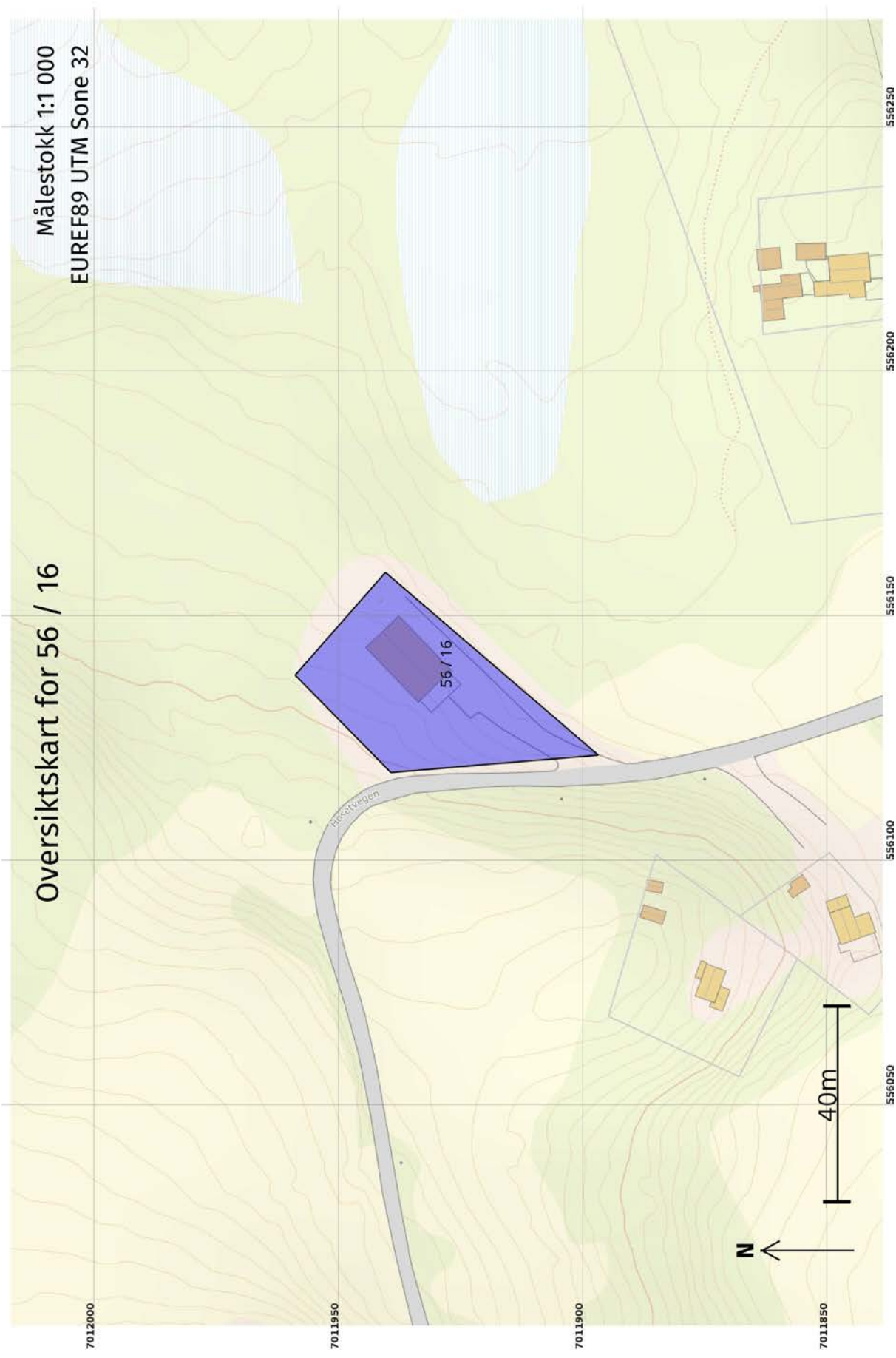
Etasjer
 Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt

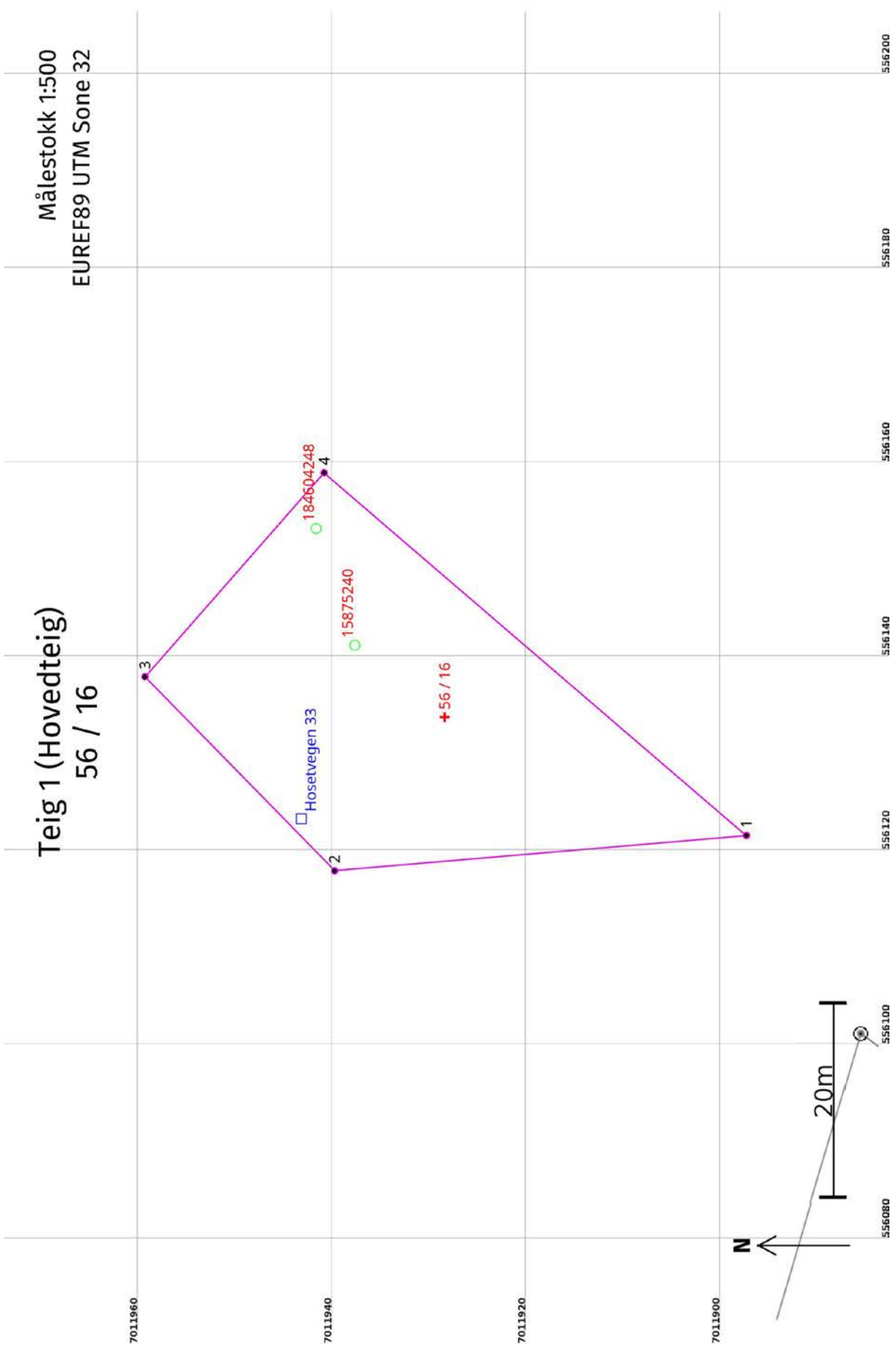
H01	0	0	17	17	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---

Bruksenheter
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
 Unummerert bruksenhet 0 0 0 56/16

Oversiktskart for 56 / 16

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 1 259,7

Arealmerknad:

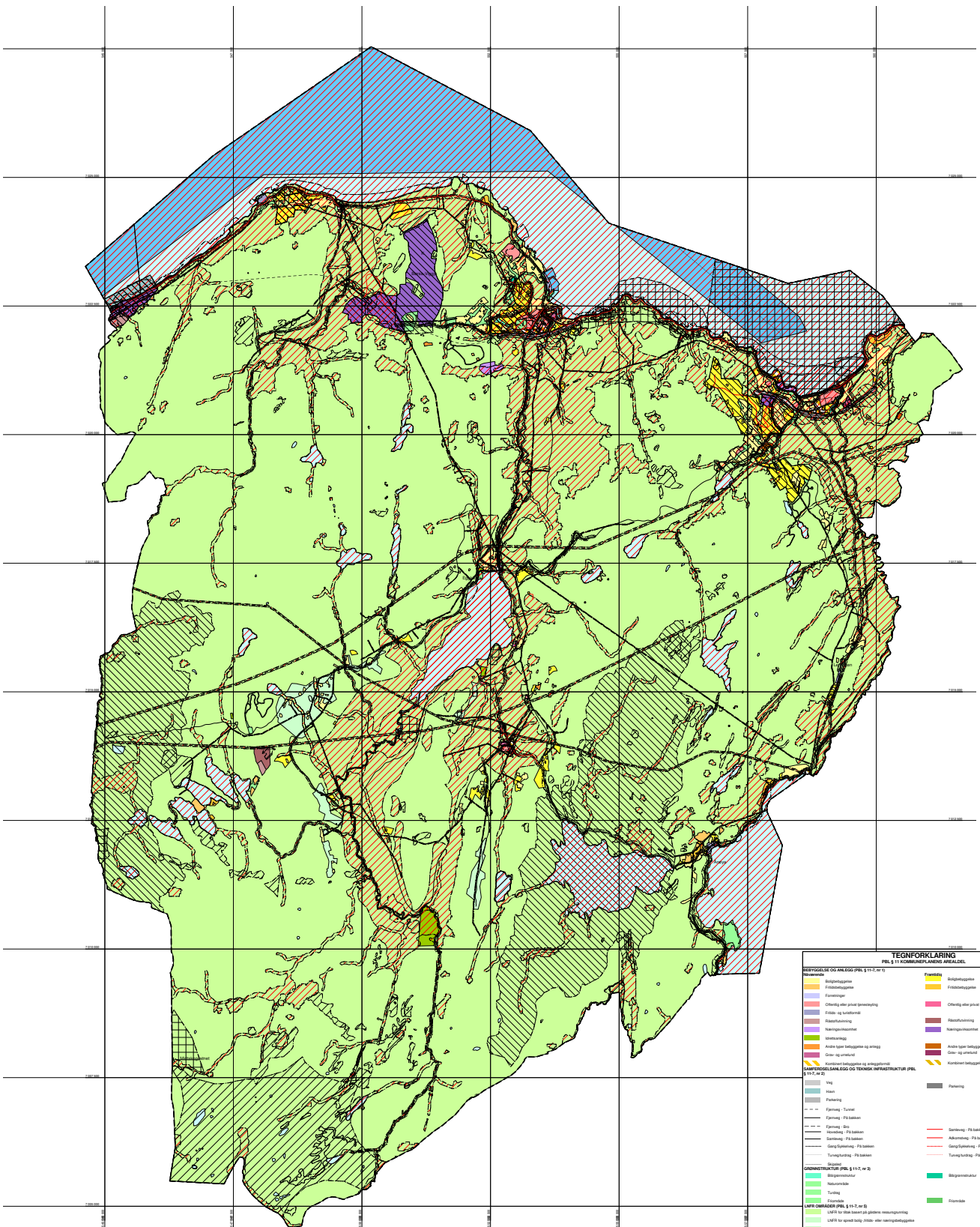
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7011929 Øst: 556134

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7011897,69	556121,40	Jord Rør 42,56	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
2	7011940,09	556117,77	Jord Rør 27,93	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
3	7011959,62	556137,74	Jord Rør 27,95	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
4	7011941,18	556158,74	Jord Rør 57,32	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200



TEGNFORKLARING
 PBL § 11 KOMMUNPLANENS AREALDEL

Byggeområde	Byggeområde
Frilandsområde	Frilandsområde
Fjellområde	Fjellområde
Fjellområde eller annen spesiell behandling	Fjellområde eller annen spesiell behandling
Fiske- og lakseområde	Fiske- og lakseområde
Reindriftsområde	Reindriftsområde
Reindriftsområde	Reindriftsområde
Andre spesielle områder og områder	Andre spesielle områder og områder
Skog- og skogområde	Skog- og skogområde
Kystområde	Kystområde
Kystområde	Kystområde

BAKGRUNNSKART OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 11-2 nr 2

Veg	Parkering
Havn	Sporing - Turvei
Ferievei	Ferievei - P3-bakken
Ferievei	Ferievei - P3-bakken
Ferievei	Ferievei - P3-bakken
Ferievei	Ferievei - P3-bakken
Ferievei	Ferievei - P3-bakken
Ferievei	Ferievei - P3-bakken
Ferievei	Ferievei - P3-bakken
Ferievei	Ferievei - P3-bakken
Ferievei	Ferievei - P3-bakken

GRUNNSTRUKTUR PBL § 11-2 nr 3

Byggeområde	Byggeområde
Byggeområde	Byggeområde
Byggeområde	Byggeområde
Byggeområde	Byggeområde
Byggeområde	Byggeområde
Byggeområde	Byggeområde
Byggeområde	Byggeområde
Byggeområde	Byggeområde
Byggeområde	Byggeområde
Byggeområde	Byggeområde

LEIPLANSOMRÅDE PBL § 11-2 nr 4

LEIPLANSOMRÅDE	LEIPLANSOMRÅDE
LEIPLANSOMRÅDE	LEIPLANSOMRÅDE
LEIPLANSOMRÅDE	LEIPLANSOMRÅDE
LEIPLANSOMRÅDE	LEIPLANSOMRÅDE
LEIPLANSOMRÅDE	LEIPLANSOMRÅDE
LEIPLANSOMRÅDE	LEIPLANSOMRÅDE
LEIPLANSOMRÅDE	LEIPLANSOMRÅDE
LEIPLANSOMRÅDE	LEIPLANSOMRÅDE
LEIPLANSOMRÅDE	LEIPLANSOMRÅDE
LEIPLANSOMRÅDE	LEIPLANSOMRÅDE

STREK OG MENN I PBL OG NEDERLIGGJENDE TILKJENNETTE STRUKTURER PBL § 11-2 nr 6
 Merk at strek og menn er utvalgt ut fra følgende liste:

Ferievei	Ferievei
Ferievei	Ferievei
Ferievei	Ferievei
Ferievei	Ferievei
Ferievei	Ferievei
Ferievei	Ferievei
Ferievei	Ferievei
Ferievei	Ferievei
Ferievei	Ferievei
Ferievei	Ferievei

PROSJEKTER PBL § 11-2

Prosjekter	Prosjekter
Prosjekter	Prosjekter
Prosjekter	Prosjekter
Prosjekter	Prosjekter
Prosjekter	Prosjekter
Prosjekter	Prosjekter
Prosjekter	Prosjekter
Prosjekter	Prosjekter
Prosjekter	Prosjekter
Prosjekter	Prosjekter

STREK OG MENN I PBL OG NEDERLIGGJENDE TILKJENNETTE STRUKTURER PBL § 11-2 nr 6
 Merk at strek og menn er utvalgt ut fra følgende liste:

Ferievei	Ferievei
Ferievei	Ferievei
Ferievei	Ferievei
Ferievei	Ferievei
Ferievei	Ferievei
Ferievei	Ferievei
Ferievei	Ferievei
Ferievei	Ferievei
Ferievei	Ferievei
Ferievei	Ferievei

Kartopplysninger	Skaun kommune
Kilde for basiskart	21.04.2024
Dato for basiskart	21.04.2024
Koordinatsystem	UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag	NK2000
Kartmålestokk	1:22500m (A0)
Kommuneplanens arealdel	Arealplan-ID:
2024-2036	5029 2023 05
Med tilhørende bestemmelser	Kommunens
	arkiv nr.: 23/1336
Saksbehandling etter plan- og bygningsloven	Saksnr. Dato
Kommunestyret	23/2024 14.05.24
Hearing	28.06.24-02.09.24
Plan- og miljøutvalg	28/2024 12.11.24
Formannskap	73/2024 05.12.24
Kommunestyrets vedtak	98/2024 17.12.24
Planen er utarbeidet av: Skaun kommune og Multiconsult AS	Dato: 18.11.2024



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 56

Bnr: 16

Fnr: 0

Snr: 0

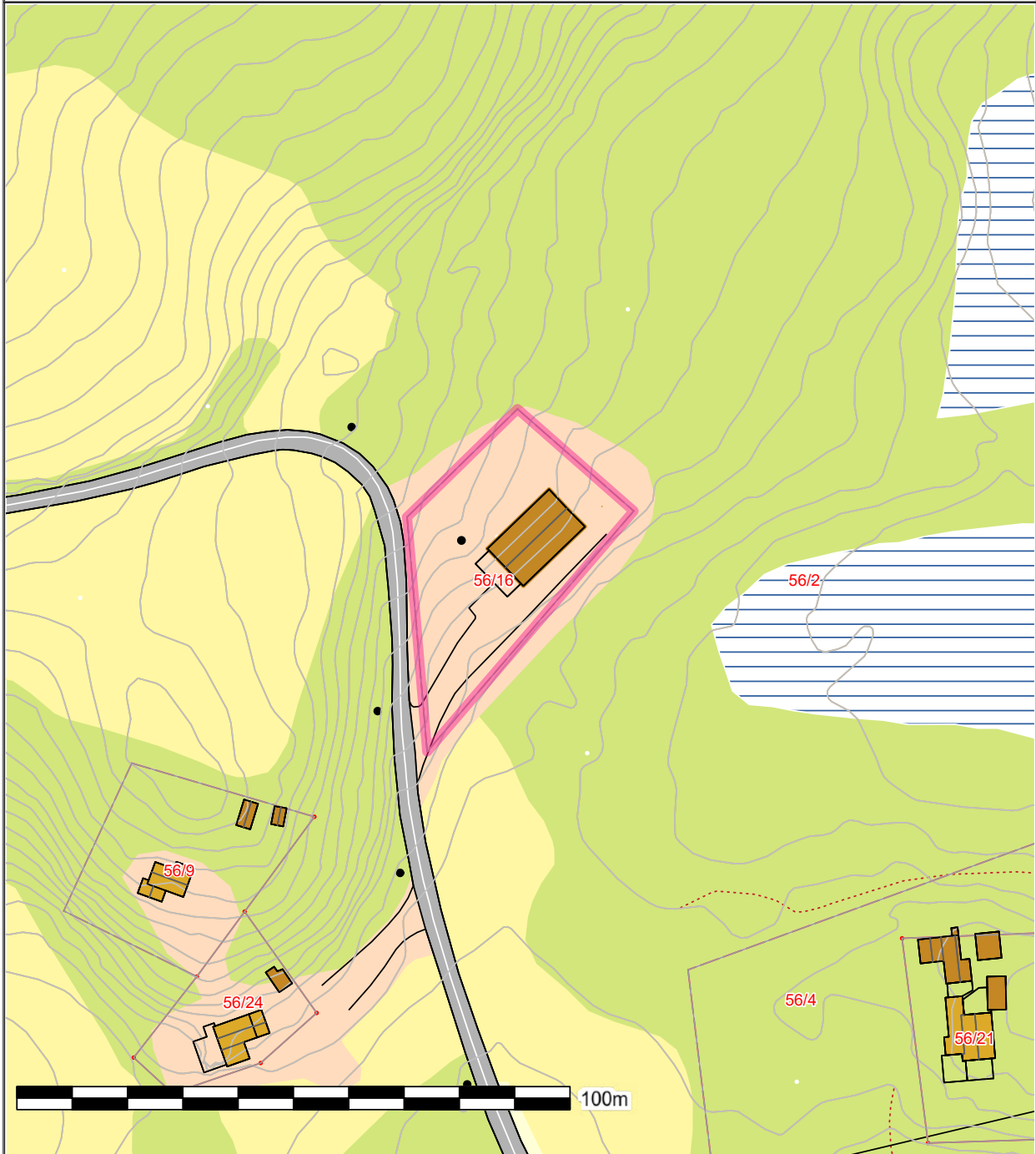
Adresse: Hosetvegen 33, 7350 BUVIKA

Hj.haver/Fester: EGGEN THOMAS, HOSETVEGEN 33, 7350 BUVIKA, med flere

**SKAUN
KOMMUNE**

Dato: 20/4-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



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

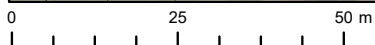
Kommune: 5029 Skaun
Eiendom: 5029/56/16/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - - Teigdelinje |
| - - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - - Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 14.4.2026



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Hosetvegen 33
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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre