



aktiv.

Buvikvegen 534, 7350 BUVIKA

**Sjelden sjønær enebolig i Buvika |
Fantastisk utsikt og gode
solforhold | Gårdsplass med
belegningsstein og garasje**



Eiendomsmegler

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 7 310 000,-
Omkostn.:	Kr 184 140,-
Total ink omk.:	Kr 7 494 140,-
Selger:	Stian Langørgen Lisbeth Langørgen
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1970
BRA-i/BRA Total	136/248 kvm
Tomtstr.:	647.6 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 4, bnr. 13
Oppdragsnr.:	1710250312

Velkommen til Buvikvegen 534!

Aktiv Eiendomsmegling ved Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Buvikvegen 534 i Buvika – boligdrømmen i sjøkanten!

Dette er en teglsteinsbelagt enebolig fra 1970 med en svært sjelden beliggenhet. Nærmere fjorden er det vanskelig å komme. Boligen har tre soverom, alt på ett plan, samt godt med lagringsplass i kjelleren. Boligen har i tillegg en romslig garasje med muligheter for elbillading.

Verdt å merke seg:

Unik beliggenhet

Garasje på 25 m²

Godt vedlikeholdt

Varmepumpe og peis

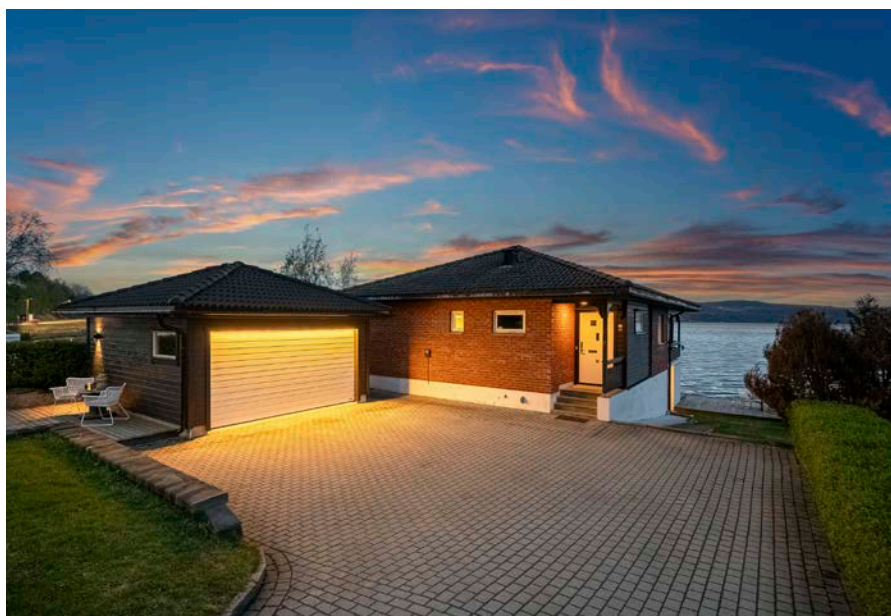
Ca. 20 minutter til Trondheim med bil

Gode solforhold med sol gjennom hele dagen

Belegningsstein i oppkjørselen og på gårdsplassen

Gå og sykkelavstand til "alt" man trenger i hverdagen

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 136 kvm

BRA - e: 102 kvm

BRA - b: 10 kvm

BRA totalt: 248 kvm

TBA: 78 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 77 kvm - Tre boder, kjeller, vinterhage.

BRA-b: 10 kvm - Vinterhage.

1. etasje

BRA-i: 136 kvm - Stue, kjøkken, bad, tre soverom, vaskerom og entré.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

70 kvm - Terrasse.

1. etasje

8 kvm - Balkong.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 kvm - Garasje.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 246 m².

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

647.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendomsgrensene er opplyst av kommunen til å være lite nøyaktige. Det tas forbehold om at oppgitt tomteareal kan avvike fra faktisk areal ved en eventuell senere oppmåling. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende matrikkelkart og eventuelt kontakte kommunen for nærmere informasjon.

Eiendommen har et tilgrensende areal som har vært benyttet av eiere av Buvikvegen 534 siden 1970. Det foreligger en skylddelingsforretning datert 23.02.1970 hvor det framgår at eier av Buvikvegen 534 har kjøpt det tilgrensende arealet. Dette arealet er opprettet som en egen matrikkelenhet med gnr. 1, bnr. 42. Hjemmel til denne tilleggs-tomten står fortsatt registrert på tidligere selger av arealet, og hjemmelsforholdene er per i dag ikke avklart i grunnboken for nåværende eier.

Eiendommen selges på dette grunnlaget, og kjøper må være innforstått med at selger ikke påtar seg ansvar for å få hjemmel til tilleggsarealet overført. Kjøper bærer risikoen for om hjemmel til tilleggsarealet lar seg ordne, og for eventuelle kostnader og prosesser knyttet til dette.

Vi må også opplyse om at mur, terrasse, vinterhage og deler av boligen er plassert utenfor tomtegrensen.

Det gjøres oppmerksom på at mur, terrasse, vinterhage og en liten del av boligen er oppført utenfor eiendommens tomtegrense, inn på naboeiendom med gnr/bnr 1/3 og 4/1. Det foreligger per dags dato ingen tinglyste avtaler om dette. Kjøper overtar eiendommen med disse forholdene, og må selv avklare eventuelle konsekvenser med naboer.

Beliggenhet

Boligen ligger i et idyllisk boligområde i sentrum helt nede ved sjøen, ca 20 minutter fra Trondheim sentrum. Det er en kort sykkel tur til matbutikker, frisørsalonger, treningssenter, apotek, vinmonopol, bensinstasjon, kafé og restaurant. Det er umiddelbar nærhet sjøen, med bademuligheter, båt- og sjøliv. Buvikmarka og skihytta ligger omtrent 4 km unna med turstier, lysløype og flotte skispor på vinterstid.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager, skole og Idrettsanlegg ligger i nærheten av boligen. Det er ca. 450 meter å gå til nærmeste barnehage, Oterhaugen barnehage. Buvik skole er en barneskole som

ligger sentralt i Buvika, ca. 2km fra boligen, like ved Skaunhallen og idrettsanlegget. Idrettsanlegget inneholder flere fotballbaner, idrettshall og lekeplass. Ølsholmskjæret friluftsområde ligger 600 meter fra boligen med sandvolleyball-bane, sykkelsti, natur-lekeplass, utegriller og badestrand. Det er et stort utvalg av fritidsaktiviteter i Buvika som Buvik IL, kulturskole, speidergruppe og kor.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Just Roar Dragsten

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Just Roar Dagsten opplyser om følgende byggemåte: Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Takstmann Just Roar Dagsten opplyser om følgende byggemåte på garasje: Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2014

- Firmanavn: W.K Gulvservice

- Beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert. Nytt rør i rør-system, ny gulvvarme, ny membran, flislagt. Ny vegghengt toalett. Nye fliser på vaskerom. Ny baderomsinnredning. Nytt vindu. Ny dusj.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk.

Alt nytt og etter 2014-standard. Se også tilstandsrapport

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

- Svar: Ja

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2019

- Firmanavn: Idéhus Refseth Bygg

- Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer stue, ny balkongdør stue, nytt vindu kjøkken.

2. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2014

- Firmanavn: Mesterhus Sveinung Gjønnnes

- Beskrivelse av arbeidet: Ny VF med ny tt vindu. Endring av fasade, søkt og tinglyst

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2019

- Firmanavn: Idéhus Refseth Bygg

- Beskrivelse av arbeidet: Ny garasje med nytt støpt gulv.

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2014

- Firmanavn: Vormstad VVS

- Beskrivelse av arbeidet: Alt av rørsystem er byttet fra gamle kobberør til rør i rør-system Varmtvannstank skiftet. Noe avløpsrør i kjeller skiftet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

- Firmanavn: Sokna rør? (Rørlegger benyttet av Idéhus Refseth Bygg)

- Beskrivelse av arbeidet: Nytt avløp kjøkken.

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

- Svar: Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2019

- Firmanavn: Idéhus Refseth Bygg

- Beskrivelse av arbeidet: Nytt ildsted, ny ovn. Ildsted og pipe er også godkjent av det lokale branntilsyn, i februar 2026.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Den ble koblet fra, plombert, tatt ut restolje og fylt med sand i 2013

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Min far som eide huset før meg spurte teknisk avdeling på kommunen i 2012-13. Fikk beskjed om at det holdt om man plomberte, tok ut restolje og fylte den med sand. Dette ble gjort.

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2016

- Firmanavn: Proff Elektro AS

- Beskrivelse av arbeidet: Stort sett hele det elektriske anlegget er byttet. Finnes net par brytere nede i kjeller som ikke er byttet. Det meste ble byttet i 2016, men også noe ble gjort i 2014 i forbindelse med oppussing av bad.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Tilstandsrapport er laget i forbindelse med salg av huset. Utført av Takstforum Trøndelag

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Svar: Ja

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

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Henviser til punkt 16. Det ble for en 5-7år siden pålagt at alle hus ved strandlinjen måtte koble seg på det offentlige kloakk-systemet. Derav har vi en kum med pumpevern, som leder dette til offentlig nettverk. Vi har ingen privat brønn, ei heller egen septiktank. Alt er koblet på det offentlige.

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:

TG 2 - TAKTEKKING

BESKRIVELSE: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Utvendig tak er tekket med takstein fra 1986. Undertaket består av taktro med sekundærtetting av papp. Gesimskasser har luftespalter i raft for gjennomlufting av kaldloft. Kontrollen ble begrenset til visuelle observasjoner fra bakkenivå. For utenom stedvis noe mosegrodd overflate som anbefales fjernet som et vedlikeholdsintervall, ble det ikke registrert tegn til skade eller manglende takstein på befaringdagen. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer på loft og taktekkingen vurderes å fungere som tiltenkt. Selger opplyser imidlertid at taktekkingen ble rengjort og impregneret i 2015.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

ANBEFALTE TILTAK: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 - NEDLØP OG BESLAG

BESKRIVELSE: Renner, nedløp og beslag er oppført i metall.

OPPSUMMERING: Det registreres en del malingsavskalling på beslag mellom takrenne og takstein.

ANBEFALTE TILTAK: Overflatebehandling av beslag eventuelt bytte beslag med malingsavskalling.

TG 2 - VINDUER I KJELLER

BESKRIVELSE: Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeår.

OPPSUMMERING: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

ANBEFALTE TILTAK: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 - PIPE OG ILDSTED

BESKRIVELSE: Boligen har mursteinspipe.

OPPSUMMERING: Pipa er kledd med ubrennbare plater på 3 sider, side fire er satt mot brannmur. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Det opplyses av selger at det tidligere har vært kontroll av lokalt brann og feievesen, de hadde ingen anmerkninger.

ANBEFALTE TILTAK: For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen.

KOSTNADSESTIMAT: Under Kr. 20 000,-

TG 2 - ROM UNDER TERRENG

BESKRIVELSE: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Kjelleren er en grovkjeller med fritt eksponerte murflater.

OPPSUMMERING: Med bruk av fuktindikator ble det indikert stedvis fuktavvik i nedre del av vegg kombinert med salt/kalkutslag noe som bekrefter fukttransport. Årsak til dette antas å være en kombinasjon av slitt utvendig fuktsikring / drenering kombinert med fuktopptrekk fra grunnen.

ANBEFALTE TILTAK: Registrerte forhold vurderes ikke å være av større konstruksjonsmessig betydning, såfremt murflatene får være fritt eksponert.

TG 2 - KRYPKJELLER

BESKRIVELSE: Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

OPPSUMMERING: Det er påvist skader i murkonstruksjoner i krypkjeller. Det registreres stedvis noe rustspreng rund armeringsjern i etasjeskille.

ANBEFALTE TILTAK: Det bør foretas lokal utbedring av skader.

TG 2 - VASKEROM

BESKRIVELSE: Vaskerommet ble oppgradert i 2014 med ny flis på gulv og våtromsplater på vegger. Av utstyr så finnes det opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og innredning. Rommet ventileres med naturlig avtrekk.

OPPSUMMERING: Det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert sluk på rommet, noe som for øvrig ikke var et krav på oppførings punktet av boligen.

ANBEFALTE TILTAK: Pga manglende sluk anbefales det å ettermontere en aquastop som er tilknyttet en magnetventil som lukker vannet til vanninnstallasjoner på rommet. Dette for å begrense eventuelle vannskader ved en lekkasje.

TG 2 - OVERFLATER GULV

BESKRIVELSE: Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering.

OPPSUMMERING: Det registreres et fall på cirka 15 mm fra topp flis ved dør til topp sluk i dusjsone. Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

ANBEFALTE TILTAK: Pga begrenset fall på gulv til sluk anbefales jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak samt undersøke alternative muligheter for å bedre fuktsikkerheten ved dør.

TG 2 - FUKTSIKRING OG DRENERING

BESKRIVELSE: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Det foreligger ingen historikk om utvendig fuktsikring er oppgradert etter opprinnelig byggeår. Det antas at fuktsikringen mot grunnmur er asfalmaling, noe som var vanlig å benytte på oppføringstidspunktet.

OPPSUMMERING: Kontrollen med tanke på dreneringens funksjon ble begrenset til fuktsøk med fuktindikator mot fritt eksponert grunnmur. Det ble stedvis indikert fuktavvik kombinert med kalk/saltutslag i nedre del av vegger i kjeller. Årsak til dette antas å være en kombinasjon av slitt utvendig fuktsikring / drenering kombinert med fuktopptrekk fra grunnen.

ANBEFALTE TILTAK: Registrerte forhold vurderes ikke å være av større konstruksjonsmessig betydning, såfremt murflatene får være fritt eksponert.

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.

Parkering

Parkering på egen gårds plass eller i garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 7264527

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.

GUA OG ALH

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

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 tilleggstjenestene.
- 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

- Elektrisitet
- Varmepumpe
- Vedfyring

Energimerke

E

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 310 000

Omkostninger kjøper

7 310 000 (Prisantydning)

Omkostninger

182 750 (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))

184 140 (Omkostninger totalt)

201 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

203 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 494 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 511 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 513 840 (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 24 699 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beregnet årsbeløp for kommunale avgifter er Kr. 24 699,-.

Kommunen fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer pr. år.

Kostnadene er fordelt slik:

- Vann abonnement bolig: Kr. 4 451,-
- Vann variabel del stipulert: Kr. 4 822,-
- Kloakk abonnement bolig: Kr. 4 371,-
- Kloakk variabel del stipulert: Kr. 5 025,-
- Feiing hvert 4. år, inkl. tilsyn hv. 4.år: Kr. 643
- Eiendomsskatt, bolig og fritid: Kr. 5 387,-

I tillegg betales det et årlig gebyr til ReMidt på Kr. 7 686,- fordelt over fire terminer.

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

Eiendomsskatt

Kr 5 837 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 885 500 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 542 000 for år 2026

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.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 13 i Skaun kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5029/4/13:

HEFTELSE

16.11.1938 - Dokumentnr: 3665 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

22.11.1982 - Dokumentnr: 6303 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

23.02.1989 - Dokumentnr: 934 - Erklæring/avtale
REGISTRERING AV GAMMEL OFF. VEGGRUNN, BENEVNT GNR. 1065
BNR. 5 SOM GRENSER TIL D.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER

Det er ingen registrerte rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 30.11.1970. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring/tilbygg inngangsparti datert 13.01.2016. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

AVVIK

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

- Tidligere terrasse i 1.etg mot sjøen har nå blitt en del av stue.
- Tidligere blindkjeller er blitt omgjort til krypkjeller og jordkjeller.
- Utforming av bod i kjeller er blitt endret, et vindu er flyttet.
- Det er blitt påbygd terrasse og vinterhage nede ved sjøen.
- Oppføring av balkong i 1.etg.

- Garasjen er på 25kvm men innenfor firemetersgrensen til nabogrensen. Megler har ikke mottatt nabosamtykke.

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.

Takstmann opplyser om følgende forhold:

OPPSUMMERING

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Terrasse på nedside av boligen mangler stedvis rekkverk.

ANBEFALTE TILTAK:

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Skaun kommune - Kommuneplanens arealdel 2024-2036, datert 12.17.2024.

Boligen ligger i et område med arealformål nåværende boligbebyggelse, eiendommen ligger i område for ras- og skredfare.

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

REGULERINGSPLAN

Deler av tomten er underlagt reguleringsplan "Reguleringsplan Havenget boligfelt" med planID 197102, datert 05.07.1971.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 14 500,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 2 300,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til Kr. 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 35 962,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Ansvarlig megler bistås av

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Oppdragstaker

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

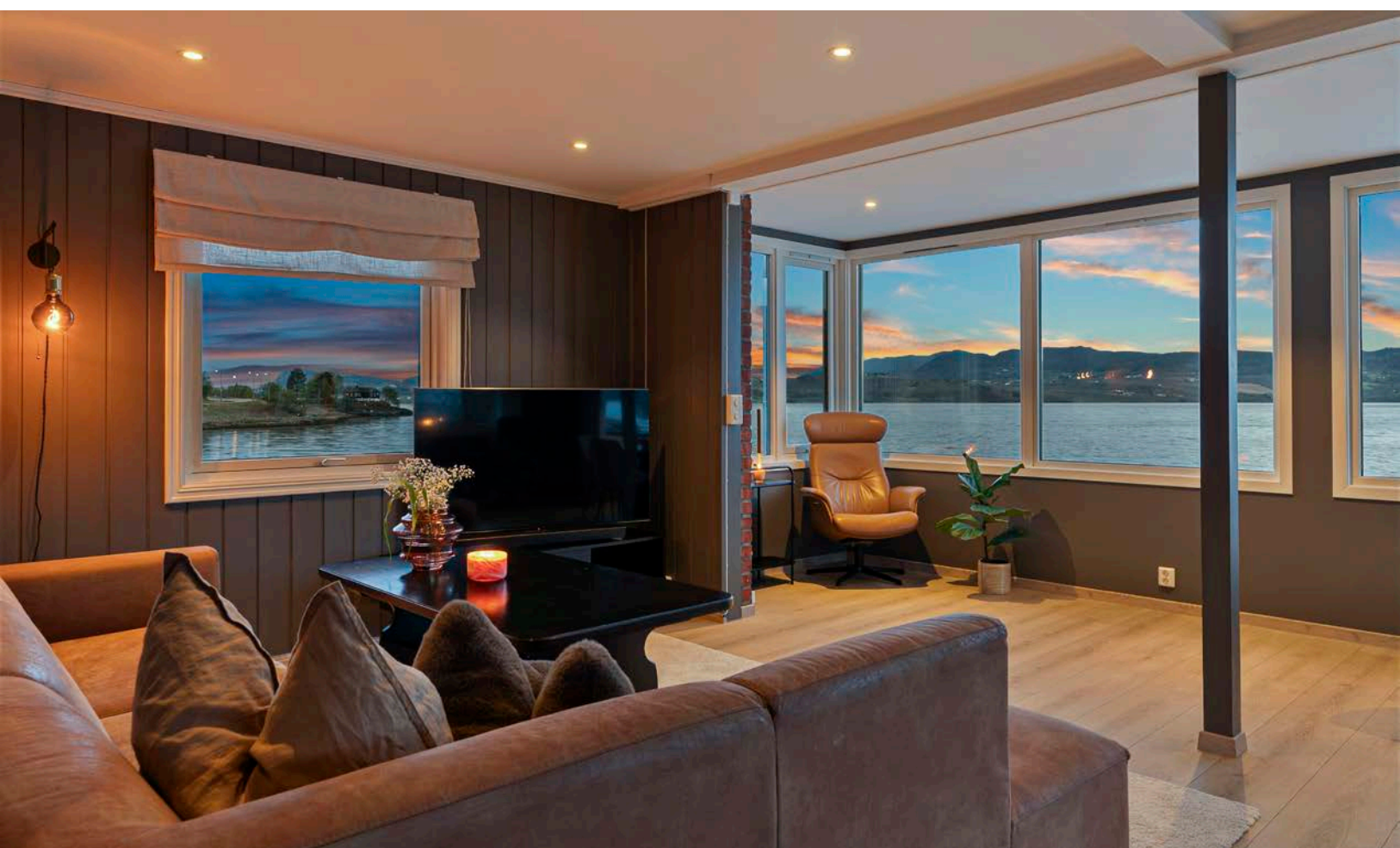
Salgsoppgavedato

01.05.2026















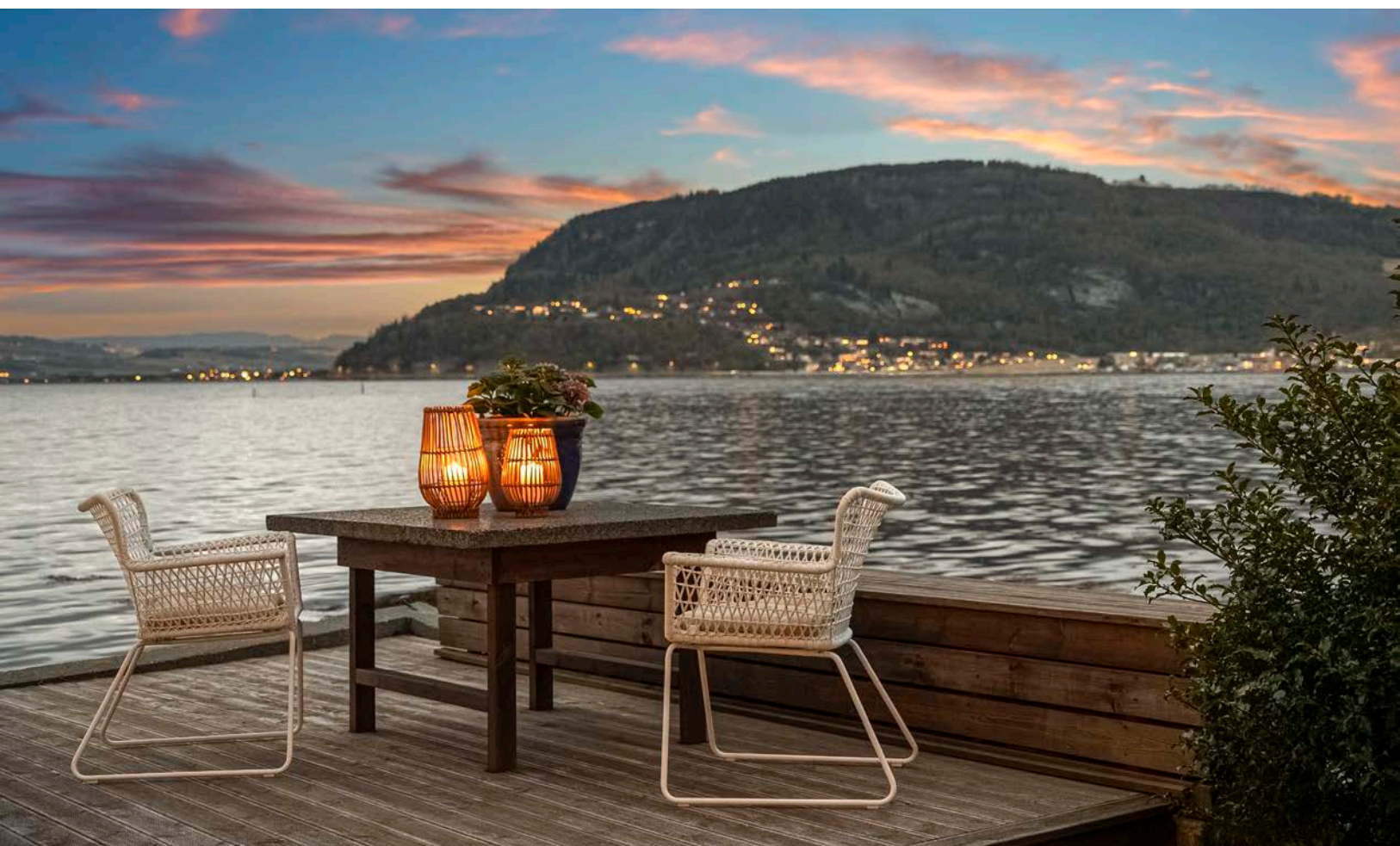








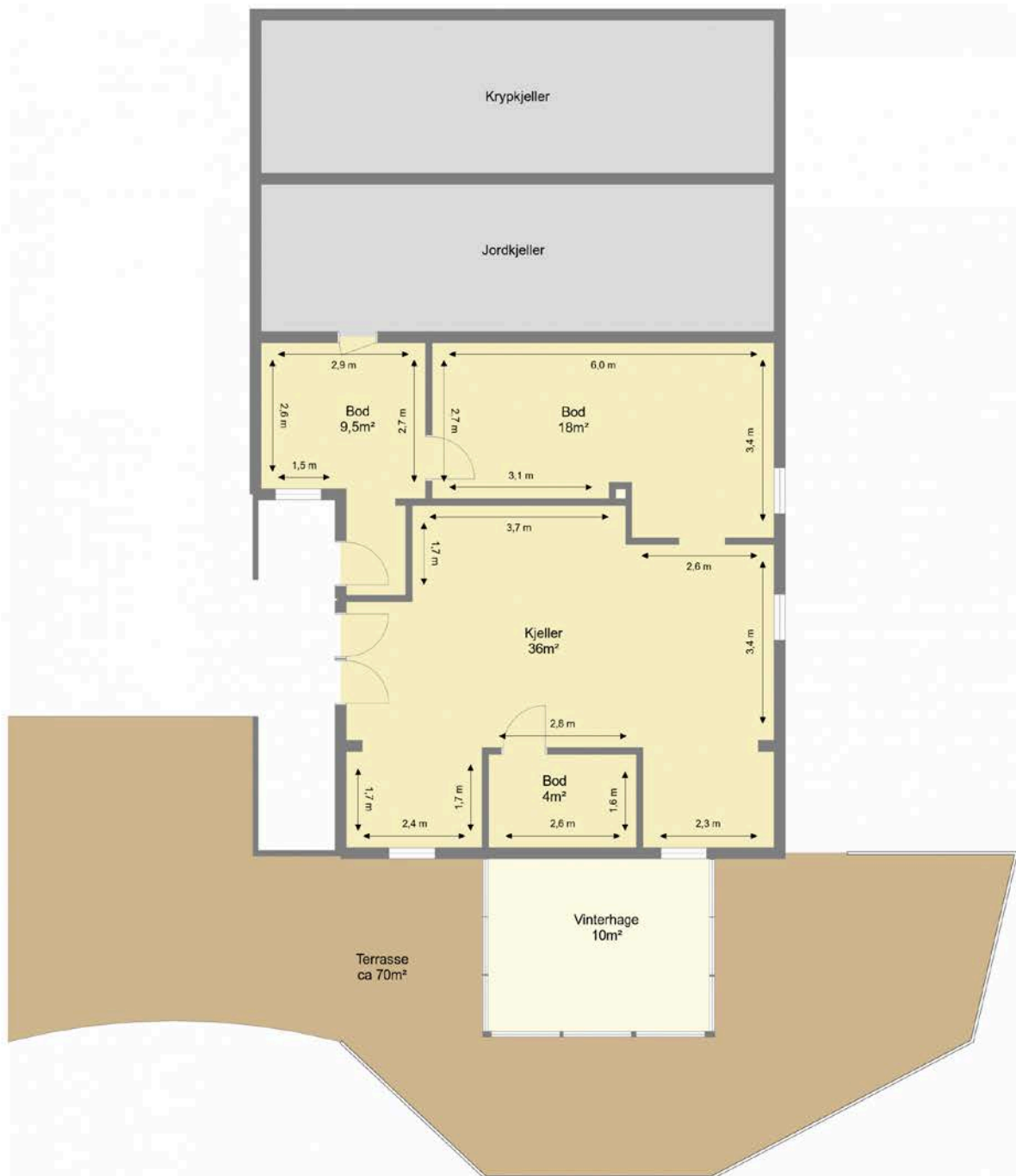






Buvikvegen 534

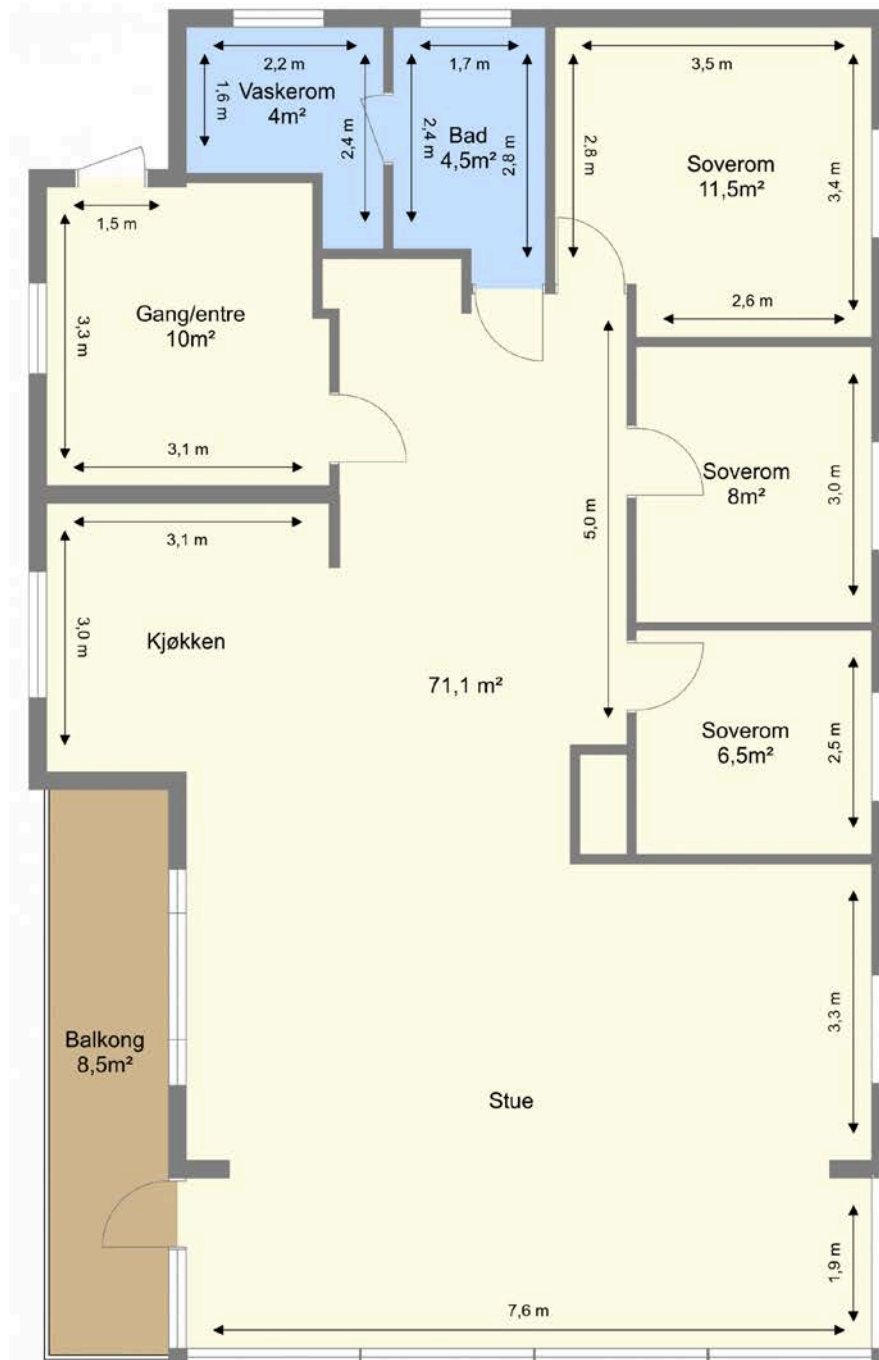
Kjeller



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

Buvikvegen 534

1. Etasje



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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Buvikvegen 534 - Nabolaget Buvika/Havenget - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Havenget Linje 410, 4101	1 min 0.1 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	15 min 12.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	28 min 26 km
Trondheim Værnes	46 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 429 elever, 26 klasser	20 min 1.8 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 33 klasser	6 min 5.7 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	13 min 11.1 km
Melhus videregående skole 560 elever	14 min 11.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

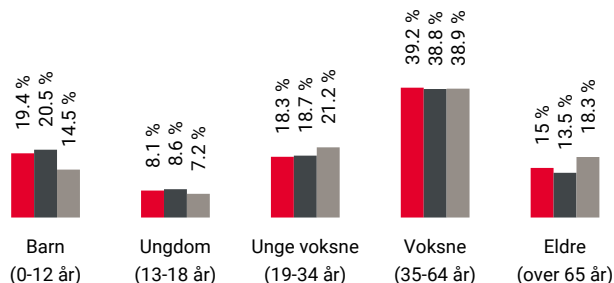
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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


Barnehager


Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	5 min 0.4 km
Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	18 min 1.6 km
Kiwi Buvika	19 min


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 Trafikk
Lite trafikk 90/100

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

 Gateparkering
Lett 89/100

Sport

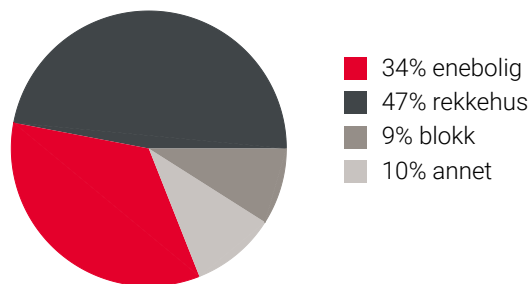
 Buvik stadion 19 min 
Ballspill, fotball 1.8 km

 Skaunhallen 20 min 
Aktivitetshall 1.8 km


 Max-gym Buvika 18 min 

 Fitnesspoint Børsa 7 min 

Boligmasse

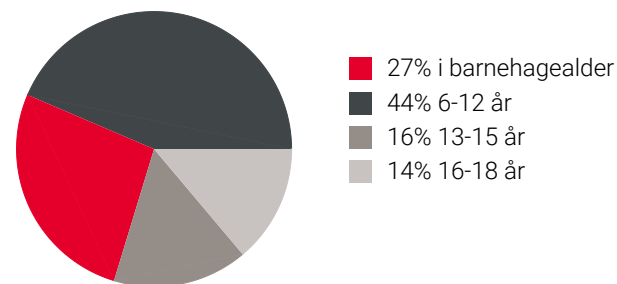


Varer/Tjenester

 Melhus Kjøpesenter 14 min 

 Boots apotek Buvika 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

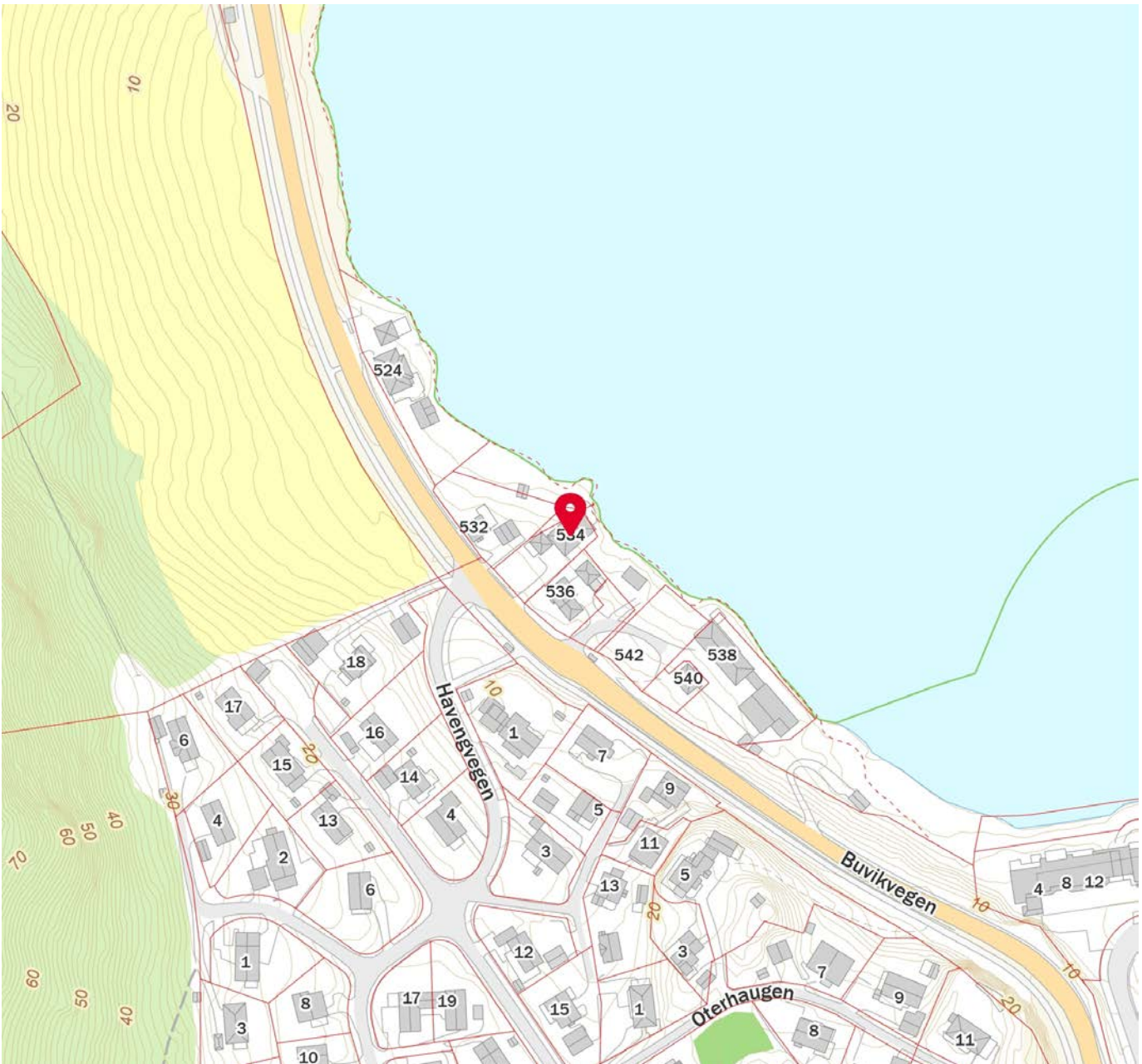
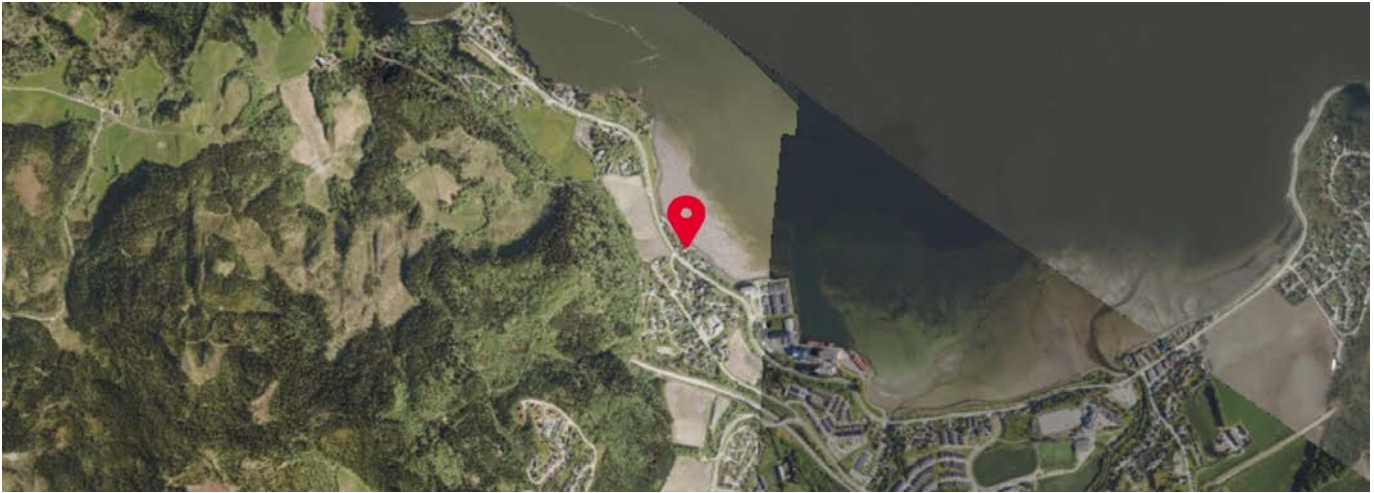



0% 43%

 Buvika/Havenget
 Buvika/Ilhaugen
 Norge

Sivilstand

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



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



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

Stian Langørgen

Lisbeth Langørgen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Buvikvegen 534

7350 Buvika

5029-4/13/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: W.K Gulvservice

Beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert. Nytt rør i rør-system, ny gulvvarme, ny membran, flislagt. Ny vegghengt toalett. Nye fliser på vaskerom. Ny baderomsinnredning. Nytt vindu. Ny dusj.

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

• **Ja**

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

Alt nytt og etter 2014-standard. Se også tilstandsrapport

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

• **Ja**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Idéhus Refseth Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer stue, ny balkongdør stue, nytt vindu kjøkken.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Mesterhus Sveinung Gjønnes

Beskrivelse av arbeidet: Ny VF med nytt vindu. Endring av fasade, søkt og tinglyst

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Idéhus Refseth Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Ny garasje med nytt støpt gulv.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Vormstad VVS

Beskrivelse av arbeidet: Alt av rørsystem er byttet fra gamle kobberrører til rør i rør-system Varmtvannstank skiftet. Noe avløpsrør i kjeller skiftet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Sokna rør? (Rørlegger benyttet av Idéhus Refseth Bygg)

Beskrivelse av arbeidet: Nytt avløp kjøkken.



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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Idéhus Refseth Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Nytt ildsted, ny ovn. Ildsted og pipe er også godkjent av det lokale branntilsyn, i februar 2026.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Den ble koblet fra, plombert, tatt ut restolje og fylt med sand i 2013

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Ja

Min far som eide huset før meg spurte teknisk avdeling på kommunen i 2012-13. Fikk beskjed om at det holdt om man plomberte, tok ut restolje og fylte den med sand. Dette ble gjort.

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?: 2016

Firmanavn: Proff Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Stort sett hele det elektriske anlegget er byttet. Finnes net par brytere nede i kjeller som ikke er byttet. Det meste ble byttet i 2016, men også noe ble gjort i 2014 i forbindelse med oppussing av bad.

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?

• **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?

• **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?

• **Ja**

Tilstandsrapport er laget i forbindelse med salg av huset. Utført av Takstforum Trøndelag

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?

- ♦ **Ja**

Henviser til punkt 16. Det ble for en 5-7år siden pålagt at alle hus ved strandlinjen måtte koble seg på det offentlige kloakk-systemet. Derav har vi en kum med pumpevern, som leder dette til offentlig nettverk. Vi har ingen privat brønn, ei heller egen septiktank. Alt er koblet på det offentlige.



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

 Buvikvegen 534 , 7350 BUVIKA

 SKAUN kommune

 gnr. 4, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 14238-1233

Eiendomsverdi ref nr: CZ3369

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



Just Roar Dragsten

Uavhengig Takstingeniør

just@tft.no

400 04 459



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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

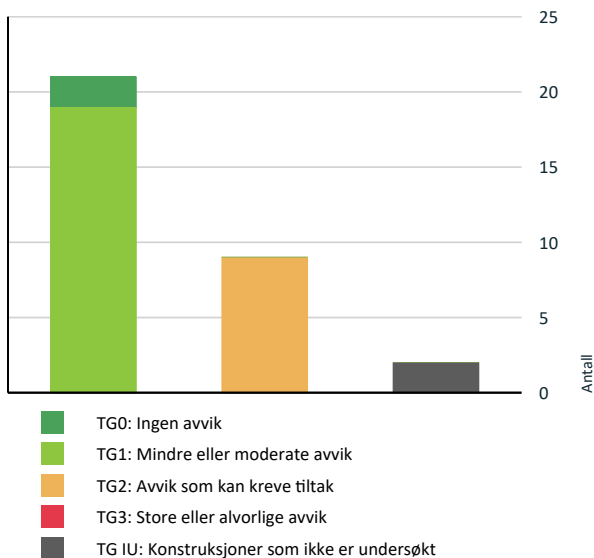
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

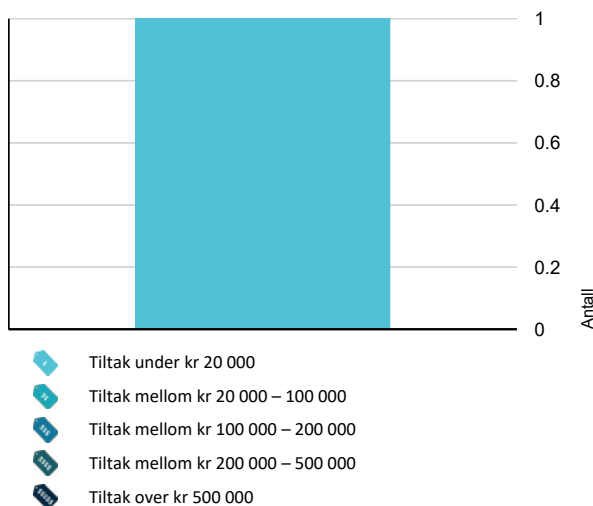
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle opplysninger vedrørende årstall og oppgraderinger er gitt av selger og innhentet i tidligere rapporter.

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 > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer i kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Vaskerom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Utvendig tak er tekket med takstein fra 1986. Undertaket består av taktro med sekundærtetting av papp. Gesimskasser har luftespalter i raft for gjennomlufting av kaldloft. Kontrollen ble begrenset til visuelle observasjoner fra bakkenivå. For utenom stedvis noe mosegrodd overflate som anbefales fjernet som et vedlikeholdsinnteval, ble det ikke registrert tegn til skade eller manglende takstein på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer på loft og taktekkingen vurderes å fungere som tiltenkt.

Selger opplyser imidlertid at taktekkingen ble rengjort og impregnerert i 2015.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag er oppført i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres en del malingsavskalling på beslag mellom takrenne og takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av beslag eventuelt bytte beslag med malingsavskalling.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utvendig grunnmur har malt/pusset betongstein. Veggkonstruksjonen over grunnmur er antatt oppført i bindingsverk, utvendig forblendet med teglstein med innslag av panel. Veggkonstruksjonen er ikke vurdert da det ikke er foretatt åpninger.

Etter visuelle observasjoner gjort fra bakkenivå ble det ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen. Utvendige fasader vurderes å være i god stand.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er opprinnelig oppført med flat takkonstruksjon. Dagens takkonstruksjon har valmtaksform, og er oppført i en trekonstruksjon over tak fra opprinnelig byggeår.

Oppbyggingen av nytt tak opplyses å være utført i 1986.

Lofte er et kaldloft med gjennomlufting i raft. Adkomst til loft er via luke med skyvestige.

Enkelte fuktmerker (beskjedent) ble registrert i taktro rundt pipe, noe som kan ha årsak i inndriv rundt beslag ved ekstremvær.

Etter visuelle observasjoner på loft, ble det ikke registrert råteskader eller tegn til aktive lekkasjer på befaringsdagen. Takkonstruksjonen vurderes å være i god stand.

📍 TG 2 Vinduer i kjeller

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

📍 TG 1 Vinduer i 1. etasje

Beskrivelse

Bygningen har vinduer med 2-lags glass 2004 til 2019.

Soveromsvinduene, vinduet fra stue ut mot balkong, og hvor TV'n står, samt vaskerommet er fra 2004. Stuevindue i front, samt kjøkken er nye vinduer fra 2019, alukledd og selvsensende. Vindu bad er fra 2014.

Etter en visuell besiktigelse samt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert vesentlige avvik. Vindene vurderes å være i funksjonell stand med kun behov for normalt vedlikehold.

📍 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2014 og malt alukledd balkongdør i tre fra 2019. Ingen vesentlige avvik registreres.

📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med betong dekke og rekkverk i tre. Ingen vesentlige avvik registreres.

📍 TG 1 Markterrasser

Beskrivelse

Terrasse er oppbygd av trematerialer opplagret på drager med betongfundament. Ingen vesentlige avvik registreres.

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipa er kledd med ubrennbare plater på 3 sider, side fire er satt mot brannmur. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Det opplyses av selger at det tidligere har vært kontroll av lokalt brann og feievesen, de hadde ingen anmerkninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Kjelleren er en grovkjeller med fritt eksponerte murflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av fuktindikator ble det indikert stedvis fuktavvik i nedre del av vegg kombinert med salt/kalkutslag noe som bekrefter fukttransport. Årsak til dette antas å være en kombinasjon av slitt utvendig fuksikring / drenering kombinert med fuktopptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrerte forhold vurderes ikke å være av større konstruksjonsmessig betydning, såfremt murflatene får være fritt eksponert.

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader i murkonstruksjoner i krypkjeller.

Det registreres stedvis noe rustspreng rund armeringsjern i etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas lokal utbedring av skader.

TG 2 Vaskerom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet ble oppgradert i 2014 med ny flis på gulv og våtromsplater på vegger. Av utstyr så finnes det opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og innredning. Rommet ventileres med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert sluk på rommet, noe som for øvrig ikke var et krav på oppførings punktet av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga manglende sluk anbefales det å ettermontere en aquastop som er tilknyttet en magnetventil som lukker vannet til vanninnstallasjoner på rommet. Dette for å begrense eventuelle vannskader ved en lekkasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Ingen vesentlige avvik registreres.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres et fall på cirka 15 mm fra topp flis ved dør til topp sluk i dusjsone.

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.

Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga begrenset fall på gulv til sluk anbefales jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak samt undersøke alternative muligheter for å bedre fuktsikkerheten ved dør.

ETASJE > BAD

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 fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning fra 2014 fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Ingen avvik registreres.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger på bad er i mur/betong. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2019 fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Avtrekk fungerte ved enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2014. Samle-stokker for rør i rør plassert i kjeller i rom med sluk. Ingen avvik registreres.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast fra 2014. Ingen avvik registreres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Det er etablert en oljefyr i kjeller, det opplyses at denne ikke er i bruk. Dette til orientering.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2014.

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

Boligen har en kombinasjon av skjult og åpent el-anlegg.

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.

1970 Det meste av det elektriske anlegget er fornyet og byttet ut i perioden 2004 til 2019.

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 samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell. Det ble ikke registrert tegn til setninger i boligen, med bakgrunn i dette vurderes grunn og fundament til å være i bra stand.

Det understrekes at undertegnede ikke har foretatt geotekniske undersøkelser av tomta

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen historikk om utvendig fuktsikring er oppgradert etter opprinnelig byggeår. Det antas at fuktsikringen mot grunnmur er asfaltmaling, noe som var vanlig å benytte på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kontrollen med tanke på drenerings funksjon ble begrenset til fuktsøk med fuktindikator mot fritt eksponert grunnmur. Det ble stedvis indikert fuktavvik kombinert med kalk/saltutslag i nedre del av vegger i kjeller. Årsak til dette antas å være en kombinasjon av slitt utvendig fuktsikring / drenering kombinert med fuktopptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrerte forhold vurderes ikke å være av større konstruksjonsmessig betydning, såfremt murflatene får være fritt eksponert.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i betongstein med fritt eksponerte flater.

Etter en visuell besiktigelse ble det registrert noe puss og malingsavskalling på grunnmur, utover dette ble det ikke registrert tegn til skader eller sprekker av vesentlig betydning på befaringdagen. Grunnmuren vurderes å være i god beskaffenhet.

Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i svakt skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Selger opplyser at det er etablert pumpeanlegg og kvern tilknyttet avløpsrør som er tilkoblet det offentlige anlegget. Undertegnede har ikke kunnskap om slike anlegg, for mere informasjon vedrørende bruk og service på anlegget anbefales kontakt med selger av boligen.

Oljetank

Beskrivelse

Det opplyses om utvendig oljetank på eiendommen. Denne skal være tømt for olje og fylt med sand,

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 bygningssakkyndige 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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Terrasse på nedsida av boligen mangler stedvis rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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 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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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, skjevheter 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 byggtknisk 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. [Vi 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	136			136	8		136
Kjeller		77	10	87	70	23	110
SUM	136	77	10		78	23	246
SUM BRA	223						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom, entré		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3, kjeller, vinterhage	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert el-billader i 2025.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Just Roar Dragsten Stian Langørgen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5029 SKAUN	4	13		0	647.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Buvikvegen 534

Hjemmelshaver

Langørgen Lisbeth, Langørgen Stian

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2019

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	25.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

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 Buvikvegen 534, 7350 BUVIKA	
Dato for energimerking 12.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-269260
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 15878673
Gårdsnummer 4	Bruksnummer 13
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 1970	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 213,0 m²	Oppvarmet bruksareal 136,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

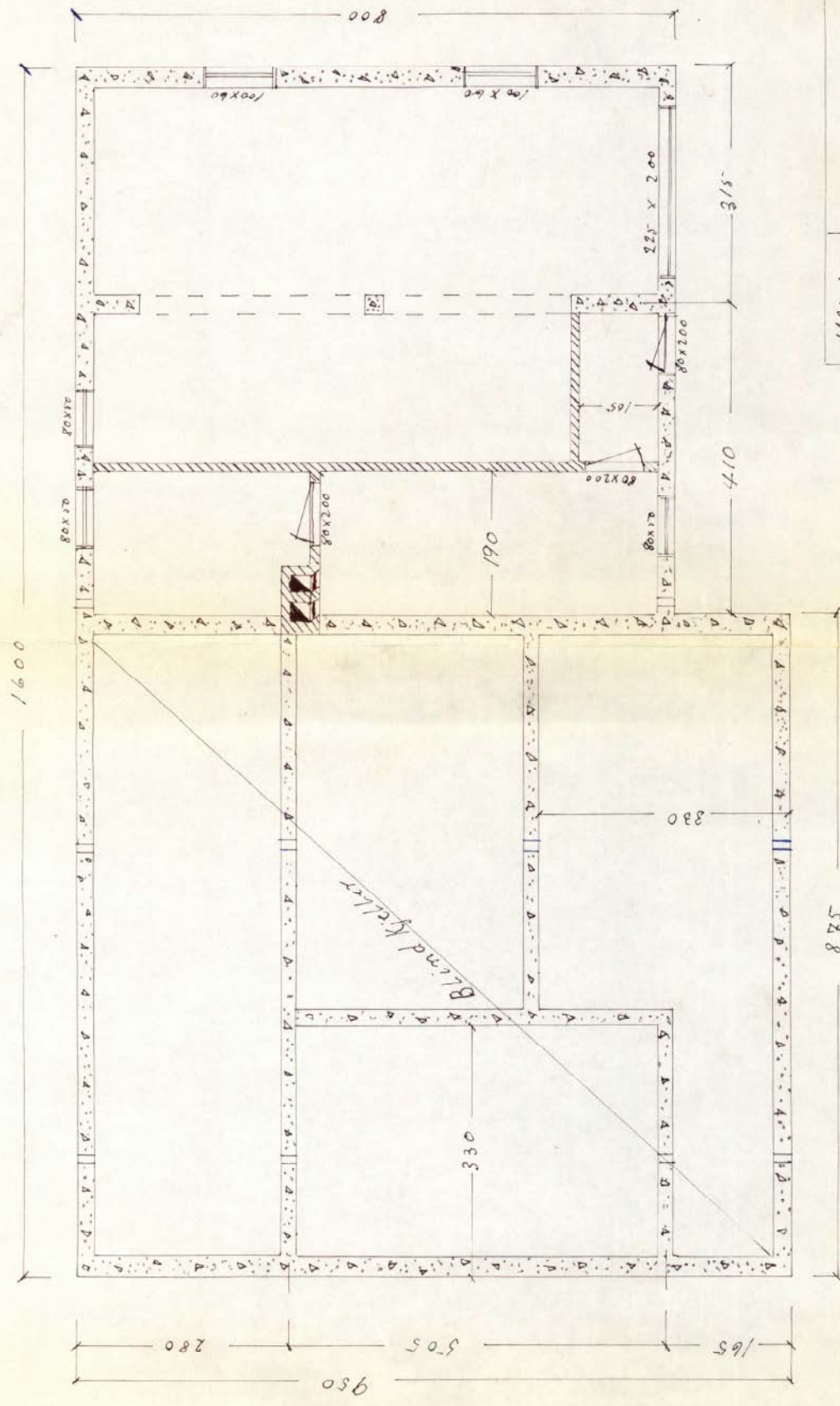
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
263,07 kWh/m²

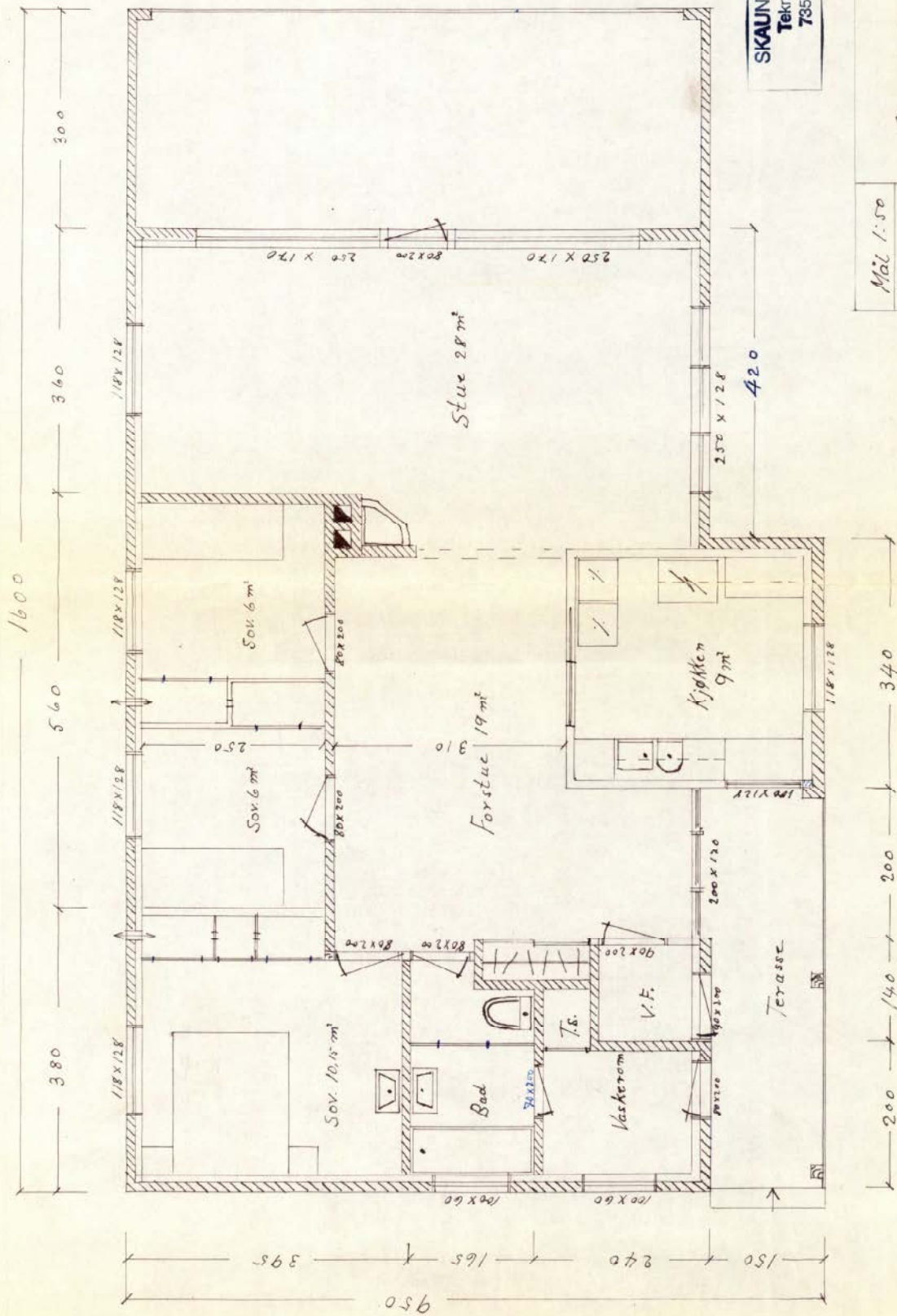
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
295,70 kWh/m²

Totalt levert pr. år
40 215 kWh

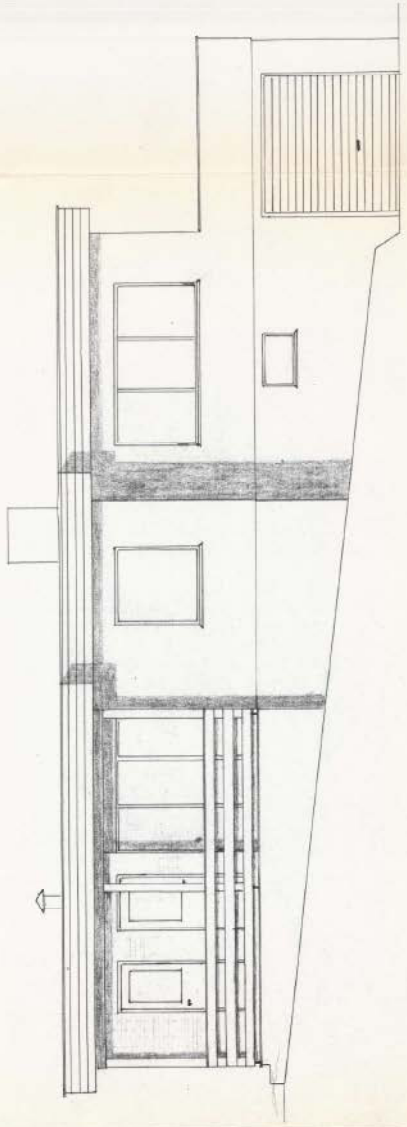


Mål 1:50	Plan grunnmur	Nr. 2
3/11-1968		
Enebolig Havenget		Rev. 6/1-69
Søren Grandhøj		

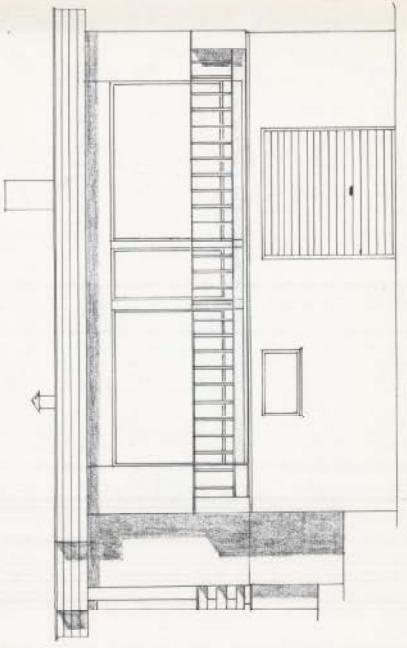


SKAUN KONTOR
 Teknisk Kontor
 7353 BORSÅ

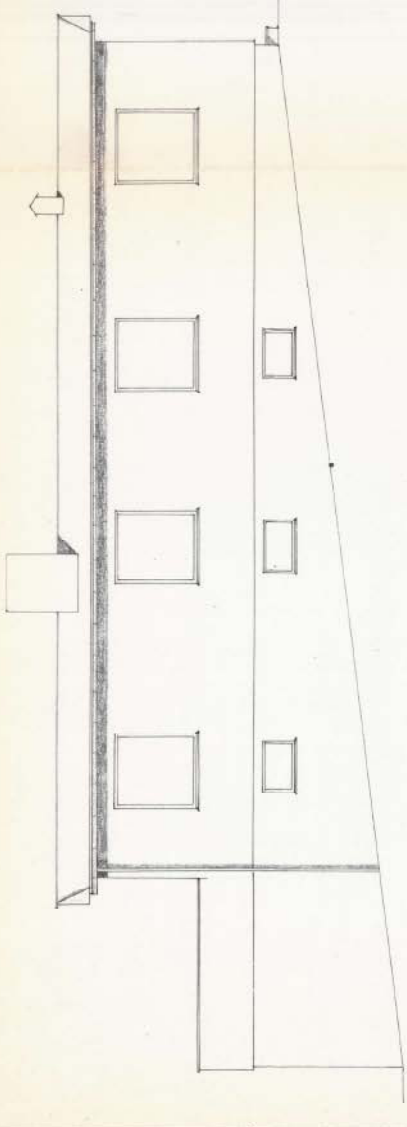
Mål 1:50 2/11 - 1918	Plan 1. etg.	Nr. 1
Enebolig Havenged		
Søren Granekløv		Rev. 2/1 - 19



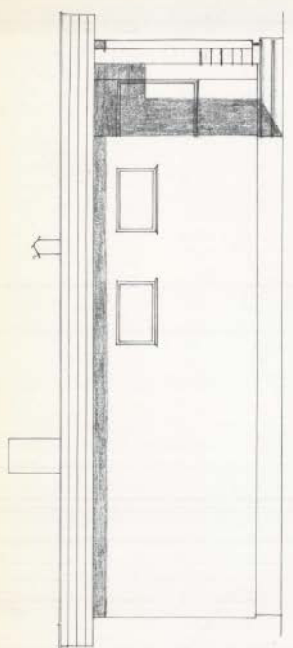
Fasade Syd-ost.



Fasade Nord-ost.



Fasade Nord-vest.



Fasade Syd-vest.

SKAUN KOMMUNE
Teknik kontor
7353 BØRGA

Mål 1:50	Fasader.	
M. 1966	Frøbelig Høvenget	Nr. 3
	Sverre Grandtveit	

① E

Havenget Buvika

1. Etasje

FØR ENDRING?

TRAPP + INNGANGSPARTI



Balkong, trapp/inngangsparti er av betong og henger sammen med resten av betong i etasjeskille 1. etasje. Begge deler er under samme hovedtakk.

TAKST-FORUM
trøndelag

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

Havenget Buvika
1. Etasje

② E

ØNSKET ENDRING:



Endre Entré fra 5 m²
til ca 9-10 m².

Nr

TAKST-FORUM
trøndelag

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

30.11.1970

Arbeidssted	Havenget gnr. 4 bnr. 13
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Sverre Grandetrø, 7350 Buvika.
Byggemelder	- " - - " - - " -
Ansvarshavende	- " - - " - - " -

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Mangler utvendig puss av grunnmur.

Skaun tekn.kontor, Bærsa den 30.11.1970

for Kom.Ing. i Skaun

_____ *Anders Njånes* _____
tekn.

Stian Langørgen

7350 BUVIKA

FERDIGATTEST - FASADEENDRING EIENDOMMEN GNR/BNR 4/13

Søknad om ferdigattest for hele tiltaket er mottatt 13.01.2016
Tillatelse til tiltak er gitt 17.07.2014

Eiendommen: gnr./bnr. 4/13
Gjelder: Fasadeendring/tilbygg inngangsparti. Hele tiltaket
Areal: Tillegg Bebyggd areal: 0.0 m², Bruksareal: 4,6 m²
Bygningstype: 111 Enebolig
Bygningsnr.: 15878673-1
Byggested: Hansenet, 7350 Buvika,
Tiltakshaver: Stian Langørgen

Grunnlag:

Dokumentasjon datert 05.01.2016 som bekrefter at tiltaket er ferdigstilt er grunnlag for ferdigattest.

Vann/avløp/skorstein:

Tilkobling fører ikke til endringer på vann/avløp.

Ferdigattest:

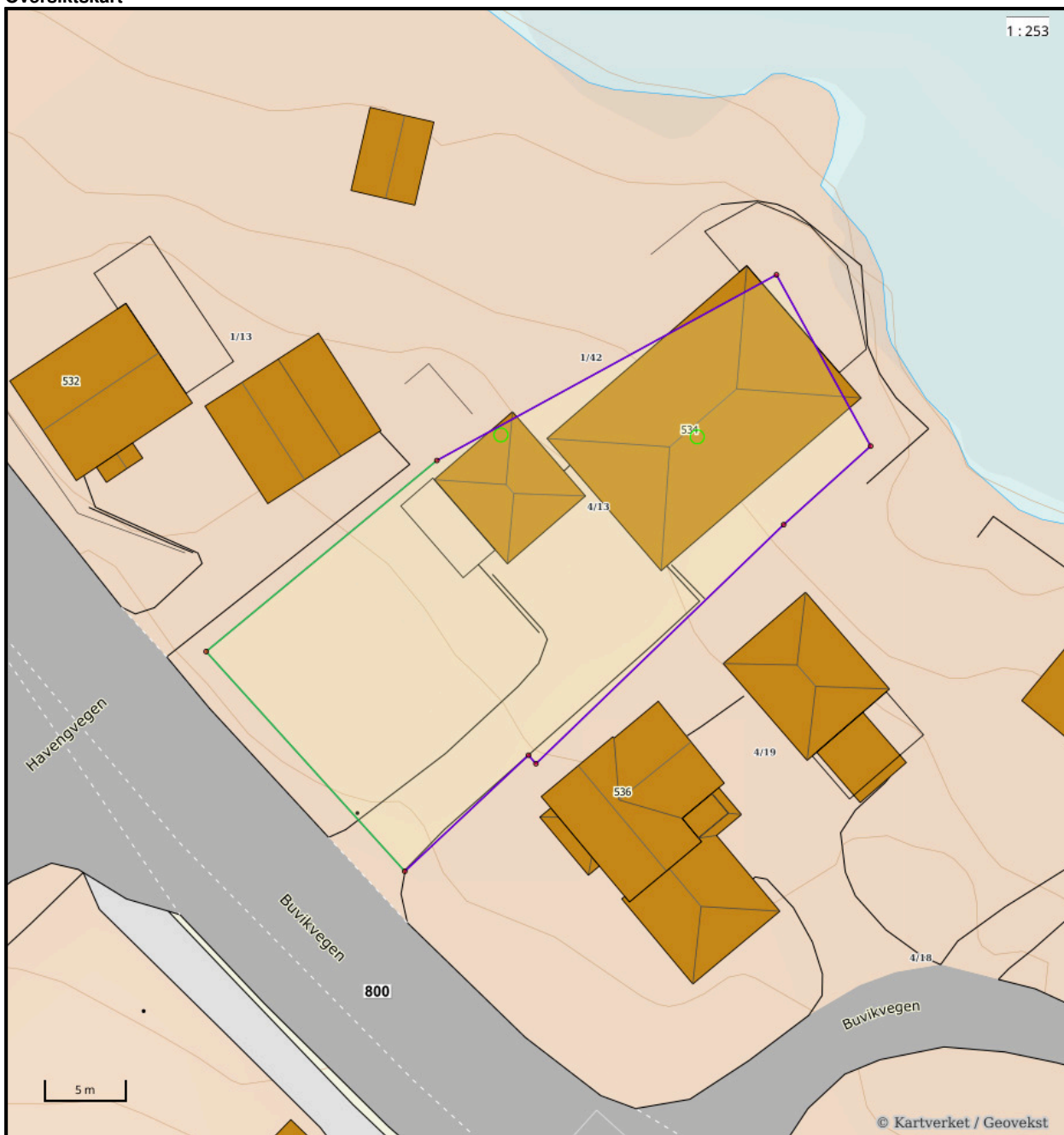
I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 og saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 8-1 gis ferdigattest for fasadeendring på eiendommen gnr/bnr 4/13.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på teknisk kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bruk/bruksendring:

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningsloven § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

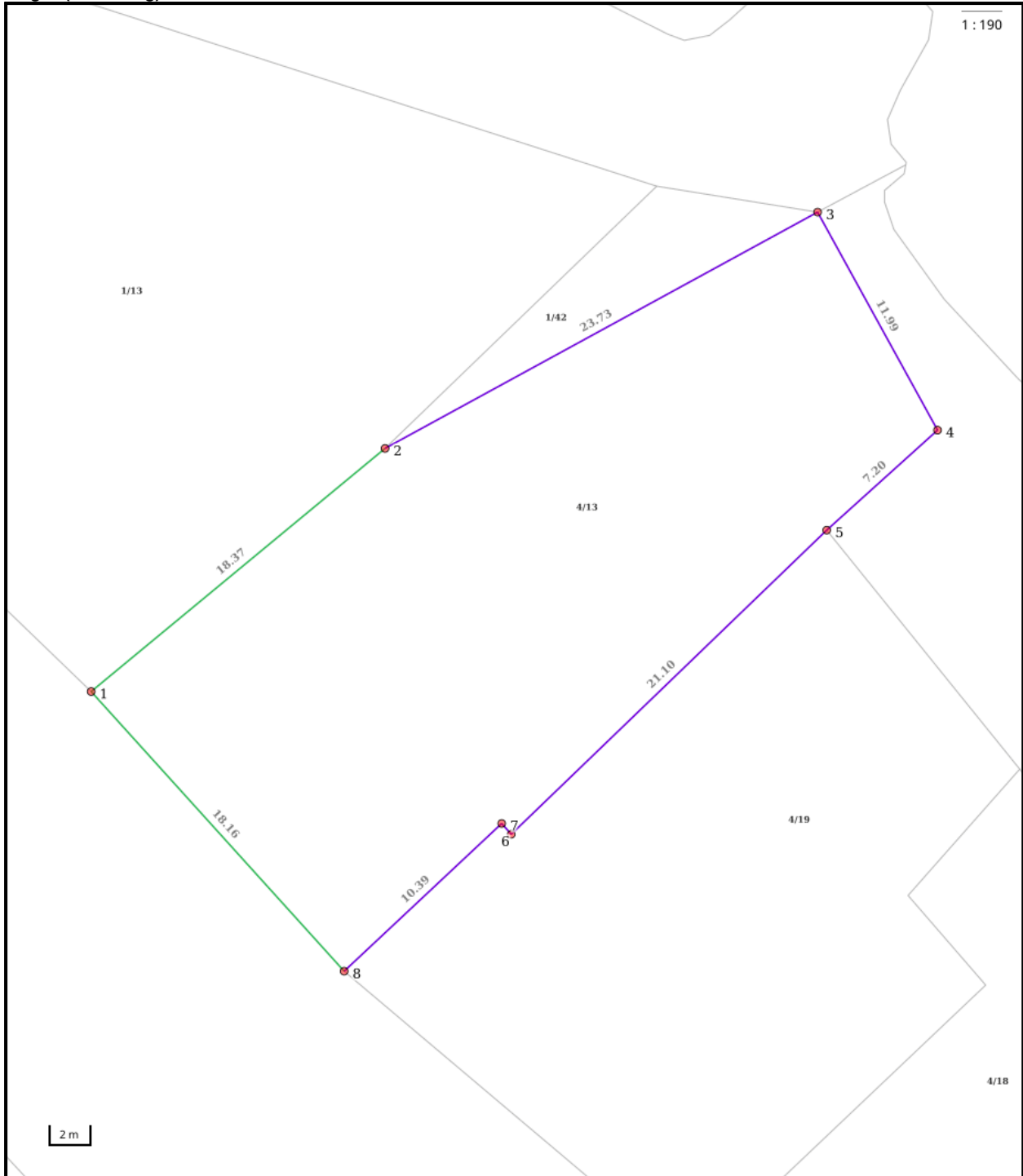
- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - - Vannkant
- - - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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



SITUASJONSKART

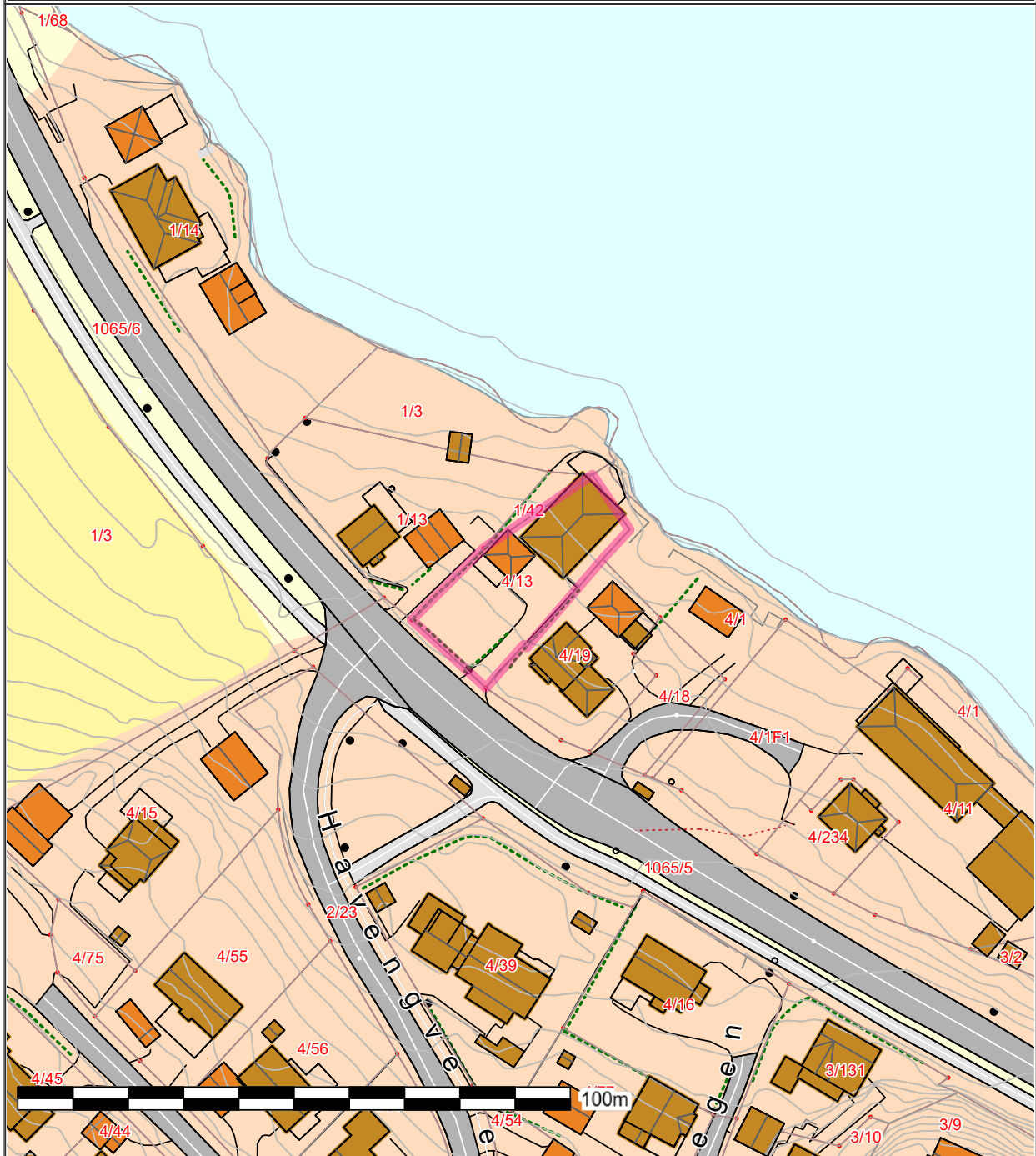
Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Buvikvegen 534, 7350 BUVIKA			
Hj.haver/Fester:	LANGØRGEN LISBETH, BUVIKVEGEN 534, 7350 BUVIKA, med flere			



**SKAUN
KOMMUNE**

Dato: 14/4-2026 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 kontraktsgenerering 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 brukt bolig. 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: Buvikvegen 534
7350 BUVIKA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth**Telefon:** 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@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