

Myrvegen 1B, 7350 BUVIKA

**Enebolig med flott beliggenhet
ytterst på et utsiktsplatå | Innredet
sokkel, utleid for kr 8 000,- | Solfyllt
| Garasje**



aktiv.



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
Tlf. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 850 000,-
Omkostn.: Kr 147 600,-
Total ink omk.: Kr 5 997 600,-
Årlig festeavgift: Kr 4 359,-
Selger: Heidi Rundberg Stamnsve

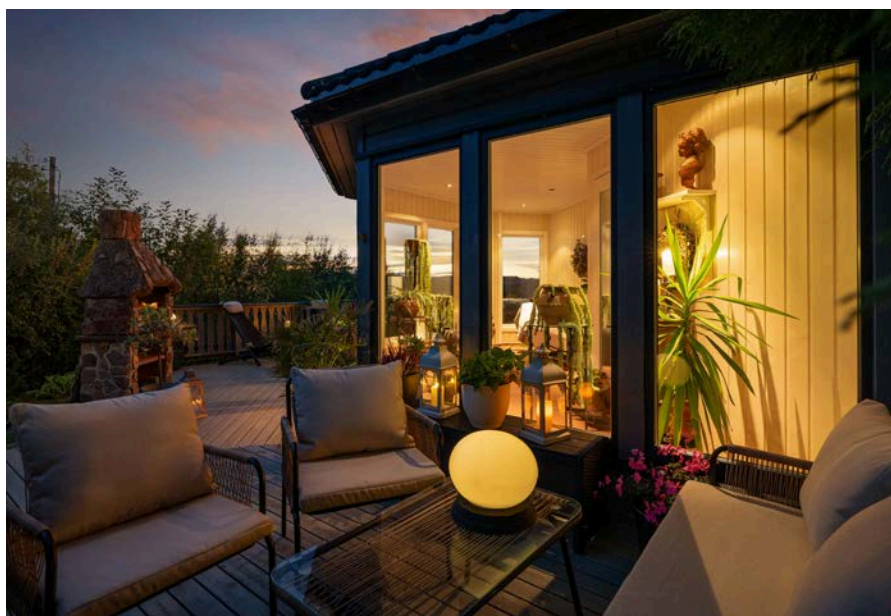
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 204/251 kvm
Tomtstr.: 1178 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 107
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1710250258

Velkommen til Myrvegen 1B i Brekka!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Myrvegen 1B i Brekka - en romslig enebolig med flott beliggenhet ytterst på et utsiktsplatå, og med nydelig utsikt utover fjorden. Boligen har en innredet sokkelleilighet som tidligere har vært utleid for kr 8 000,- pr. mnd. Huset er godt ivaretatt og jevnlig vedlikeholdt.

Verdt å merke seg:

- Innredet sokkelleilighet, tidligere utleid for kr 8 000,- pr. mnd. inkl. strøm
- Utsiktstomt med vakker fjordutsikt
- Tomt på ca. 1,1 mål
- Barnevennlig beliggenhet, innerst i en blindvei
- Lang solgang og skjermede uteplasser
- Stor, praktisk vinterhage
- Fleksibel planløsning med mulighet for alt på én flate
- Garasje
- Gangavstand til bussholdeplass med hyppige avganger til Trondheim og Orkanger



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	25
Plantegning 1. etasje	30
Plantegning underetasje	44
Nabolagsprofil	53
Egenerklæring	56
Tilstandsrapport	61
Energiattest	90
Seksjonering	91
Byggetegninger	102
Ferdigattest	107
Eiendomskart	108
Veistatuskart	114
Kommuneplankart	115
Reguleringskart	116
Reguleringsbestemmelser	117
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 204 m²

BRA - e: 47 m²

BRA totalt: 251 m²

TBA: 54 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 70 m² - Trapperom, gang, bad, rom innredet som soverom, stue, kjøkken og 2 boder.

BRA-e: 47 m² - 2 garasjer

1. etasje:

BRA-i: 134 m² - Vindfang, 3 soverom, gangarealer, kjøkken, stue, bad, omkleddingsrom, vinterhage.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

54 m² - Terrasser og balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i kjellerdel må anses å være et ca areal grunnet rommenes spesielle utforming / oppbygning.

Areal på markterrasse må anses å være et ca areal grunnet spesiell utforming.

Utformingen er forenklet på utarbeidet planskisse grunnet spesiell tilpassing av terrasse til terrenget.

Vinterhage er et isolert areal med oppvarmings mulighet og er følgelig vurdert som et primærareal og er som en forlengelse av boligens stue areal.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1178 m²

Årlig festeavgift

Kr 4 359

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 60 år, gjeldende fra og med 01.06.1968.

Regulering av festeavgift

I henhold til festekontrakten kan festeavgiften reguleres hvert 10. år i samsvar med forandringer i det alminnelige prisnivå i henhold til den offentlige levekostnadsindeks eller annen hensiktsmessig prisindeks og/eller forandringer i det alminnelige rentenivået.

Fstekontrakten utløper i 2028, og det medfører at festeavgiften vil reguleres iht. tomtefesteloven.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefesteloven § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten. Første mulighet for innløsning vil bli i 2028.

Fstekontrakt datert

18.07.1968.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et rolig, sjønært og barnevennlig boligområde, ca. 1,7 km fra Buvika sentrum i Skaun kommune. Stedet er blitt svært populært og kan skilte med flotte oppvekstvilkår, idrettsglede og et rikt kulturliv. E39 går gjennom Buvika og sørger for enklere adkomst til tettstedet og de øvrige deler av kommunen.

I Buvika finner man Extra og Kiwi, samt frisør, interiørbutikk, vinmonopol, apotek, bensinstasjon, kafé og restaurant. Det er ca. 9 km til Børsa med apotek og legekontor. Skulle du ønske en shoppingtur tar det ca. 12 min til Melhus, 15 min til City Syd på Tiller, 23 min til Amfi på Orkanger og 24 min med bil til Trondheim sentrum.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det ca. 1,9 km til Buvik barneskole, hvor store deler av skoleveien er på gang- og sykkelsti. Det er skolebussordning til Skaun ungdomsskole på Børsa. Videregående skoler som Skjetlein og Melhus ligger under et kvarter unna med bil, og nærmeste barnehage er Hammerhagen barnehage som ligger ca. 2,7 kilometer unna.

Ved barneskolen ligger Skaunhallen vegg-i-vegg, og i hallen avholdes det ulike arrangementer gjennom året - alt fra dansegalla til ølfestival. For øvrig har Buvik IL har tilbud innen ski og fotball. Det er kort vei til fotballbane, kunstgressbane og lekeplass, samt Maxgym treningssenter med åpningstider fra 6-23 alle dager.

Fra boligen er det kort vei til gode tur- og rekreasjonsområder. Dette er et svært idyllisk område med nydelig sandstrand på ca. 2 km mot fjorden, og ikke langt fra boligen finner du den fine strandpromenaden som du kan følge langs fjorden.

Den populære skihytta i Buvikmarka ligger omtrent 6,4 km unna. Det tar ca. 10 min å kjøre til Nydammen, som er et populært badevann, det er kort vei til lakseelva Vigda, mens Djupsjøen har svært gode fiskeforhold. I tillegg må Øysand Camping nevnes, som i høysesongen fra juni til august har åpen kiosk med matservering. Pilgrimsleden til badeplassen på Øysand går rett nedenfor huset (ca. 10 min å gå).

Offentlig kommunikasjon

Tettstedet er godt egnet for pendlere med sin nærhet til Trondheim, og nye E39 sørger også for enklere adkomst. Kollektivtilbudet i Buvika består av buss. Nærmeste holdeplass er Brekka, som ligger ca. 15 min unna til fots. Buss 310 fra Buvikkrysset E39 og buss 410 fra Havenget har hyppige avganger til og fra Trondheim sentrum i rushtiden.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Csaba Tørø

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Csaba Tørø opplyser om følgende byggemåte:

Eiendommen er en bolig der hovedbygningen ble tilbygd med en stue/vinterhage og et nytt inngangsparti i perioden 1986/87. Grunn og fundamenter består av en betongplate, og byggegrunnen er ukjent. Grunnmuren er av betong med kjeller/underetasje. Deler av grunnmuren er innvendig utlektet og platekledd. Det ble imidlertid anmerket flere støpeskjøter og ujevne overflater. Ytterveggene har stående og liggende kledning, som ble skiftet i 1986/87 og overflatebehandlet i 2024. Takkonstruksjonen er et saltak. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Vinduer og ytterdører, samt skyvedører, har 2- eller 3-lags glass. Eldre vinduer og en skyvedør på hovedplanet er fra perioden 1985-1987. Vinduer i stue, vinterhage, kjøkken, gang og soverom ble skiftet i 2015, skyvedøren i vinterhagen er fra 2007, og ytterdørene er fra 2015. Eiendommen har en balkong med utgang fra et soverom på hovedplanet, samt terrasser rundt deler av boligen og i tilknytning til vinterhagen. Deler av terrassene ligger direkte på grunn, mens andre deler er oppført på punktfundamenter.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1998.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Tømrer Egil Arve Belsås

Beskrivelse: Oppussing av bad

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Oppusset 2015

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Nei

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Jule Maskin & Skogsdrift A/S

Beskrivelse: Skiftet ut kloakkrør

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

Ja

Beskrivelse: Det ble oppdaget fuktinnslag etter at vi hadde lagt parkett.

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

Ja

Beskrivelse: I taket på den ene garasjen

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

Ja

Beskrivelse: Har vært mus i kjelleren

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Tømrer Egil Arve Belsås

Beskrivelse: Skiftet til Decratrak 2016 Skiftet vinduer 2015 Satt på utstikk på møner 2016

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

Ja

Beskrivelse: Søkelleilighet

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei

Kommentar fra selger:

Festeavgift kr 4 359,- deles på 2.

Vinduer på stue, vinterhage, kjøkken, gang og soverom, ble skiftet 2015

Innhold

ENTRÉ

Boligen ønsker velkommen med et overbygget inngangsparti som gir en lun og praktisk adkomst. Innvendig er entréen lys og romslig, med plass til garderobe og adkomst videre til boligens hovedplan.

STUE

Hovedstuen er husets samlingspunkt, med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og skaper en åpen og luftig atmosfære. Her er det plass til både stor sofagruppe og spisebord. Vedovnen gir både varme og hygge, og gjør rommet til et naturlig sted å samles på mørke vinterkvelder.

VINTERHAGE

Som en forlengelse av stuen finner du vinterhagen - et lyst og lunt rom med store glassflater som gir nydelig kontakt med hagen og uteområdet. Her kan man nyte årstidene tett på, uansett vær.

KJØKKEN

Kjøkkenet i hovedetasjen ble oppgradert i 2015 og fremstår moderne og tidløst, med hvite profilerte fronter, solide benkeplater og rikelig med skaplass. En egen spise plass foran vinduet gir en hyggelig ramme rundt frokosten.

BAD HOVEDPLAN

Badet i hovedetasjen ble pusset opp i 2008 og er flislagt med lyse overflater. Rommet inneholder servantinnredning, boblekar med dusjarmatur, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Praktisk ventilasjon sikrer et godt inn klima.

SOVEROM HOVEDPLAN

I hovedetasjen finner du tre soverom. Hovedsoverommet med sine 10,5 kvm har plass til både dobbeltseng og garderobeløsning, og har direkte tilgang til et omkleddingsrom med tilliggende bad. De to andre soverommene er på 8,5 kvm og 13,5 kvm, hvor det største har utgang til egen balkong.

BALKONG OG TERRASSER

Fra soverommet er det utgang til en egen balkong, perfekt for morgenkaffen. Ute finner du flere terrasser, både åpne og delvis overbygde, som gir mange muligheter for utemøbler, grilling og sosiale sammenkomster.

SOKKEL

Underetasjen fungerer som en egen boenhet, med egen stue, kjøkken, bad og soverom. Dette gjør boligen svært fleksibel - perfekt for ungdom i familien eller gjester.

BAD SOKKEL

Badet i sokkelen ble oppgradert i 2015 og har lyse overflater. Rommet er utstyrt med dusjhjørne, servantinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin.

GARASJER

Boligen har to integrerte garasjer. Her er det plass til bil, sykler og lagring.

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.

TG2 - DRENERING

Oppsummering:

Eier opplyser at det ble etablert ny drens mot vest på slutten av 1980-tallet og på østsiden mot gårdsplass på slutten av 1990-tallet. Øvrig drenering er fra opprinnelig byggeår. Det registreres manglende toppliste på grunnmursplasten. Videre er deler av grunnmursplasten avsluttet under terrengnivå. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på fuktopptrekk fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. Viser til senere omtale i pkt. vedr. rom under terreng.

Anbefalte tiltak:

Montering av ovefallsliste anbefales. Videre bør kjelleren bør holdes under observasjon. Lagring av varer fuktømfindtlige varer bør unngås og god utlufting anbefales ivarettatt.

TG2 - GRUNNMUR OG FUNDAMENT

Oppsummering:

Deler av grunnmur er innvendig utlektet og platekledd. På fritt eksponerte flater innvendig i kjeller og fritt eksponert grunnmur over terreng ble det ikke registrert riss eller sprekker som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det anmerkes imidlertid flere støpeskjøter og ujevne overflater.

TG2 - BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Oppsummering:

Deler av terrasser ligger direkte på grunn og deler er oppført på punktfundamenter. Det registreres skjevheter i konstruksjonen og setninger. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak:

Som en følge av påviste forhold må det påregnes oppretting av skjevheter og behov for enkelte utskiftinger kan ikke utelukkes. Utover dette generelt vedlikehold.

TG2 - VINDUER OG DØRER

Oppsummering:

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

Anbefalte tiltak:

Jevnlig tilsyn / vedlikehold må påregnes. Det ble ikke registrert punkterte glass men fremtidige punkteringer kan ikke utelukkes grunnet alder.

TG2 - YTTERVEGGER

Oppsummering:

Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon på deler av veggflater Det registreres stedvis manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det ble ikke registrert synlig tegn til svikt.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning hvor dette mangler. Stedvis registreres det behov for flikk / overflatebehandling

TG2 - LOFT

Oppsummering:

Det registreres enkelte fuktmerker i undertak av tre. Forholdet vurderes imidlertid å ha oppstått før ny taktekking ble etablert i 2016. Det anmerkes bevegelige downlights kassetter slik at det kan ikke utelukkes at det ikke er optimal tetting i tilknytning til kassettene. Varmetap fra underliggende arealer kan ikke utelukkes. Videre registreres det stedvis behov for å tilordne isolasjon for å oppnå optimal funksjon / isolasjonsevne.

Anbefalte tiltak:

Det ble ikke registrert behov for strakstiltak og utbedring / tiltak kan utføres over tid.

TG2 - ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Oppsummering:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak:

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

TG2 - ILDSTED/SKORSTEIN

Oppsummering:

Pipa har kun 3 sider synlig som er på hovedplanet forblendet med skifer. Pipa står i veggskille mot kjøkken. 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 at det nylig er utført kontroll av pipe og ildsteder uten at det foreligger vesentlige anmerkninger fra det stedlige branntilsyn.

Anbefalte tiltak:

Kontroll av ildsted av eldre årgang kan imidlertid anbefales.

TG2 - KJØKKEN I SOKKEL

Oppsummering av avtrekk:

Det er etablert kullfiltervifte (omluft)

Anbefalte tiltak avtrekk:

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

TG2 - TRAPP

Oppsummering:

Det mangler håndløper på veggen. Det er for stor avstand mellom trappetrinn og mellom rekkverksspiler (over 10 cm). TG 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav. Utover dette vurderes trappen å fylle sin tiltenkte funksjon.

Anbefalte tiltak:

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler og trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

TG2 - VANNLEDNINGER

Oppsummering:

Fordelerskap er plassert i kjellerrom. Det anmerkes at fordelerskapet står i rom uten sluk. Enkelte vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert tegn til svikt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales etablering av et vannstoppesystem slik at vann blir avstengt ved en eventuell lekkasje fra rørfordelingsskapet.

TG2 - ELEKTRISK

Oppsummering:

Eier opplyser om at det er gjennomført en elkontroll i senere tid, men dokumentasjon på kontrollen er ikke framlagt.

Anbefalte tiltak:

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

TG2 - VARMTVANNBEREDER

Oppsummering:

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Berederen er plassert i rom uten sluk.

Anbefalte tiltak:

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

TG2 - BAD HOVEDPLAN

Oppsummering av overflater:

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved forhøyet dørterskel. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp ved forhøyet terskel kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet. Videre er membran ved avløp for vaskemaskin ikke avsluttet 20mm over flislagt flate som er et forskriftskrav. Ved fortsatt bruk av badekar med kontrollert avrenning til sluk vurderes ikke forholdet å ha bruksmessig betydning av rommet.

Anbefalte tiltak overflater:

Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig renhold av sluk og trakteavløp for vaskemaskin for å sikre god avrenning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Som et forebyggende tiltak anbefales det fortsatt bruk av badekar. Lokal utbedring rundt rørføringer under servant anbefales for bedre sikkerhet.

TG2 - BAD I SOKKEL

Oppsummering av overflater:

Begrunnelse for TG 2 på fallforholdet - 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. Videre er det etablert en avgrensning på gulvet mot sluket. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet med bakgrunn i at det er forhøyet dørterskel med oppbrett av vinylbelegget mot terskel. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko. Vindu er plassert i våtsone og det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det ble ikke registrert fuktavvik eller symptomer til skade.

Anbefalte tiltak overflater:

På et generelt grunnlag anbefales det jevnlig renhold av sluk og vannlås for å sikre god avrenning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

TG3 - ROM UNDER TERRENG

Oppsummering:

Det registreres synlige skader i oppforet gulv og i utlektet vegg i kjellerbod slik at hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig. Ventileringen av arealet er begrenset.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales utrivning av fuktskadede overflater og iverksette tiltak for å sikre god ventilering / luftsirkulasjon i kjeller. Etter åpning av lukkede konstruksjoner anbefales det kontroll for å avdekke årsak til påvist skade.

Merk: utbedringskostnaden gjelder kun utrivning og sanering. Tiltak vurderes deretter. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2015:

- Vinduer på stue, vinterhage, kjøkken, gang og soverom opplyses skiftet i 2015.
- Ytterdører fra 2015.
- Kjøkkeninnredningen er fra 2015 og fremstår å være i bruksmessig god stand.
- Eier opplyser at badet ble oppgradert i 2015.

2008:

- Badet opplyses oppusset i 2008.
- Eier opplyser at det mekanisk avtrekket ble skiftet i 2008.

2007:

- Skyvedør fra 2007 i vinterhage.

1987:

- Boligen ble tilbygd stue / vinterhage og nytt inngangsparti.
- Vinduer og skyvedør er fra tidsperioden 1985-1987.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper er selv ansvarlig for å ordne nødvendige avtaler for TV- og internettjenester.

Parkering

Parkering i to garasjer.

Forsikringsselskap

Eika forsikring

Polisenummer

4003023

Diverse

AREAL

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

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som

utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

ERVERVSBEGRENSNINGER

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

SAMEIEKONTRAKT

Det er inngått en sameieavtale mellom seksjon 1 og 2 som blant annet regulerer bruk av fellesareal, fordeling av kostnader til drift og vedlikehold, samt organisering av parkering. Nedenfor følger et utdrag av relevante punkter i avtalen.

Bruk:

- Partene deler på kostnader til vedlikehold av gårdsplass, vei og snømåking.
- 1B har tilgang til 1C sin hage for tømning av hageavfall.

Beslutninger:

- Vedtak om alminnelig vedlikehold fattes ved flertall.
- Vedtak om investeringer fattes ved enstemmighet.
- Uenighet mellom sameierne avgjøres normalt ved flertallsvedtak. Når det bare er to sameiere, vil endelig avgjørelse kunne fattes ved loddrekning eller stemmen til en eller flere nøytrale personer som begge parter har akseptert på forhånd.
- Alle avtaler om lån, utleie og pantsetting av boligene, betinger skriftlig aksept fra sameierne.

Festeavgift:

- Festeavgiften deles likt mellom 1B og 1C. Det er eier av 1B som mottar faktura på hele festeavgiften.

Drift og vedlikehold:

- Sameierne plikter å utføre normalt vedlikehold av enten Myrvegen 1B og Myrvegen 1C, og å sørge for at disse holdes forsvarlig ved like.
- Sameierne plikter også å påse at nødvendige forsikringer er i orden.

Parkering:

1B skal disponere biloppstillingsplasser oppe ved inngangen til 1B, og har i tillegg to garasjer tilhørende boligen. Gjesteparkering for 1B er utenfor disse to garasjene eller oppe på biloppstillingsplassene ved inngangen tilhørende 1B. Ved behov kan gjester parkere utenfor 1C etter avtale.

1C skal disponere garasjen tilhørende boligen og i tillegg biloppstillingsplasser foran garasjen. En naturlig grense for parkering for 1C og gjesteparkering for 1C, vil være fra bjørka som står nede i gårdsplassen og ned til enden av gårdsplassen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 850 000

Kommunale avgifter

Kr 24 531

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beregnet årsbeløp for kommunale avgifter i 2025 er kr 24 531. I tillegg betales det eiendomsskatt på kr 7 170 for 2025. Skaun kommune fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer pr år.

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann abonnement bolig: kr 2 309

Vann variabel del stipulert: kr 3 267

Vann abonnement bolig: kr 2 125

Vann variabel del stipulert: kr 3 006

Kloakk abonnement bolig: kr 2 714

Kloakk variabel del stipulert: kr 4 102

Kloakk abonnement bolig: kr 2 497

Kloakk variabel del stipulert: kr 3 774

Feiing hvert 4. år, inkl. tilsyn hv.4. år: kr 737

Eiendomsskatt, bolig og fritid: kr 7 170

I tillegg kommer renovasjon til ReMidt på kr 4 450 per år som fordeles på fire terminer.

Det gjøres oppmerksom på at kommunale avgifter og renovasjon kan variere fra en termin til en annen.

Eiendomsskatt

Kr 7 170

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 038 831

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 155 323

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

216/317

Felleskostnader inkluderer

Det er ingen faste månedlige felleskostnader.

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 107, seksjonsnummer 1 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:

HEFTELSE

29.07.1968 - Dokumentnr: 2387 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 60 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 300

Overført fra: Knr: 5029, gnr: 10, bnr: 107 F

Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter som følger eiendommen.

GRUNNDATA

23.10.2014 - Dokumentnr: 915135 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 216/317

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg enebolig, datert 11.02.1969.

Det foreligger byggetegninger i forbindelse med oppføring av enebolig (snr. 2) som tilbygg til snr. 1, datert 28.01.1985, godkjent 25.03.1985. Ifølge kommunen foreligger det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av boligen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er gitt tillatelse til ombygging og fasadeendringer den 29.01.1986. Ombyggingen gjelder endring av deler av planløsning i 1. etasje, mens fasadeendringen gjelder tilbygg til stue av vinterhage og utvidelse av stue. Ifølge kommunen foreligger det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av tiltaket kan derfor ikke dokumenteres.

LOVLIGHETSMANGLER

Tilbygg av vindfang, gang, soverom, balkong og garasje er ikke omsøkt og godkjent av kommunen.

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.

I underetasjen fremgår det ikke av byggetegningene hva de enkelte rommene opprinnelig er godkjent som. Det er foretatt endringer i rominndelingen sammenlignet med opprinnelige godkjente tegninger, og det er innredet en separat del med stue/

kjøkken, soverom, bad og entre som i dag benyttes til utleie. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie, og at utleiedelen ikke er godkjent som egen boenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt kommuneplanens arealdel 2024-2036 med ikrafttredelse 17.12.2024. Boligen ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse og i faresone for ras og skred (H310_1). Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven og bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Brekkaområdet med ikrafttredelse 05.05.1973, og er regulert til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Boligen er innredet med en separat del med stue/kjøkken, soverom, bad og entre som i dag benyttes til utleie. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie, og at utleiedelen ikke er godkjent som egen boenhet.

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.

Innredet leilighet i underetasjen er per tid utleid for kr 8 000 per mnd. Leieforholdet skal ikke overtas av kjøper, og boligen vil bli overtatt fri for leieforhold.

RADONMÅLING

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

BUDGIVNING I FORBRUKERFORHOLD

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

BUDGIVNING UTENFOR FORBRUKERFORHOLD

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

146 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

147 600 (Omkostninger totalt)

163 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

166 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 997 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 013 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 016 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 147 600

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.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

24.09.2025









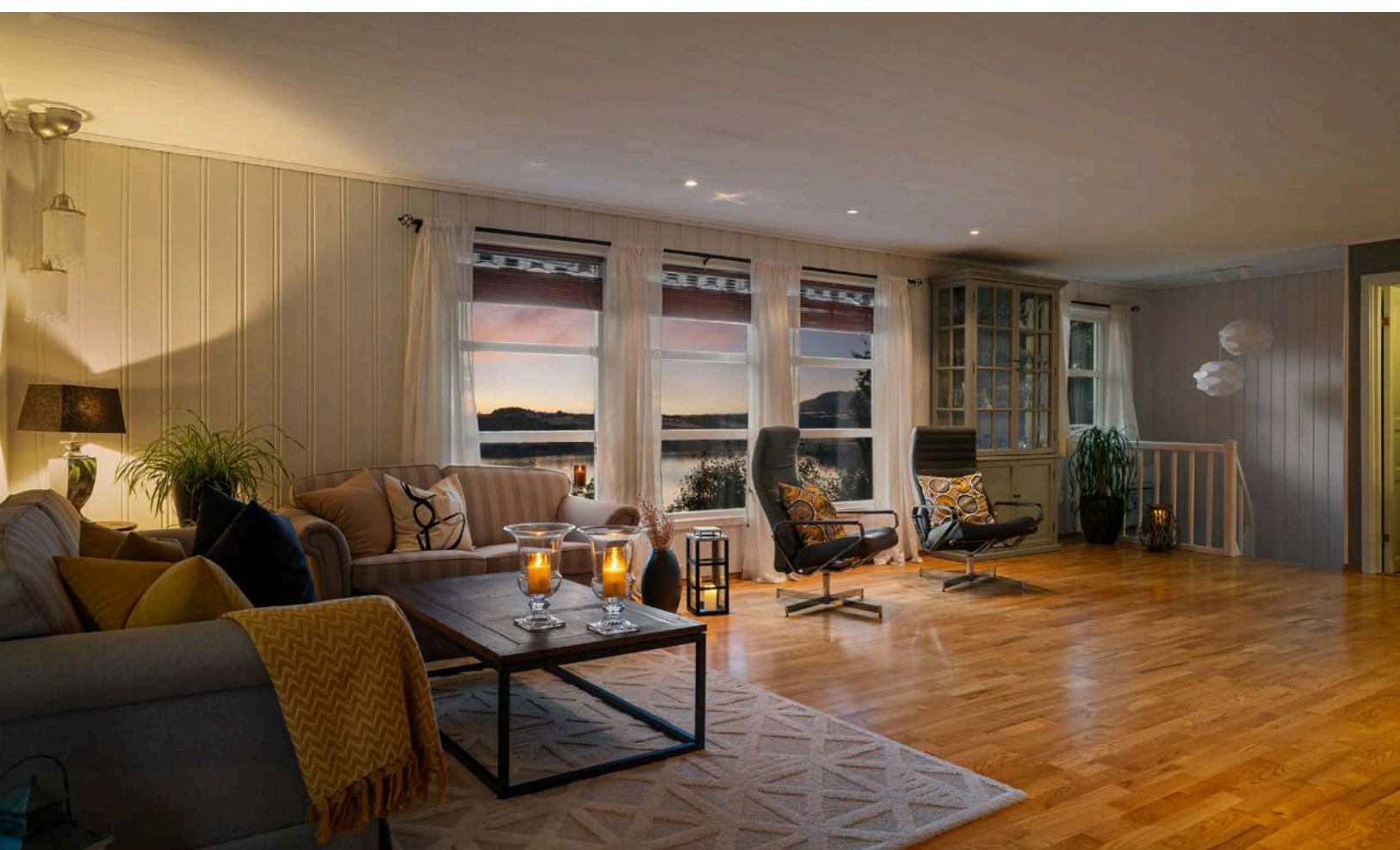
Myrvegen 1B

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.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











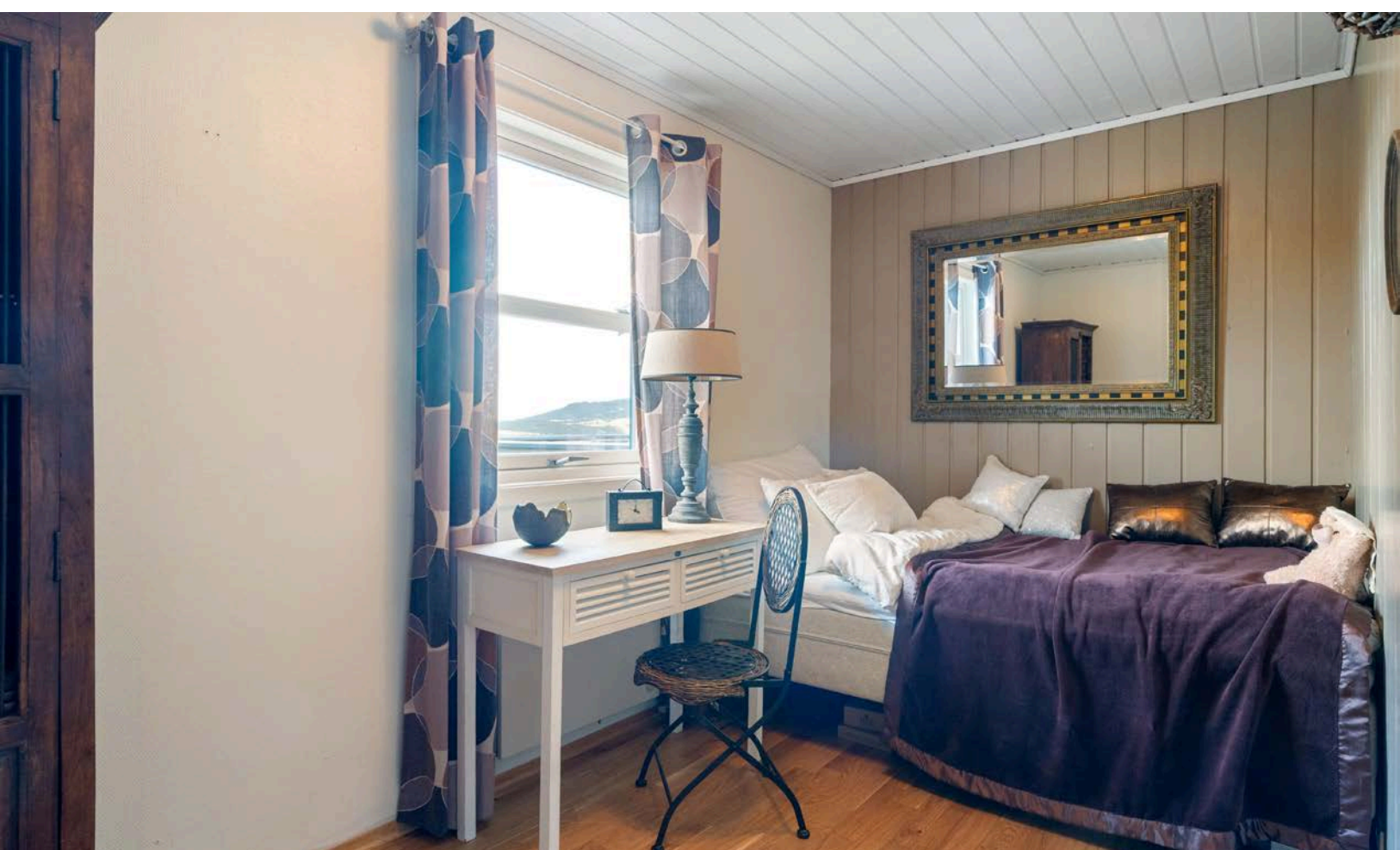


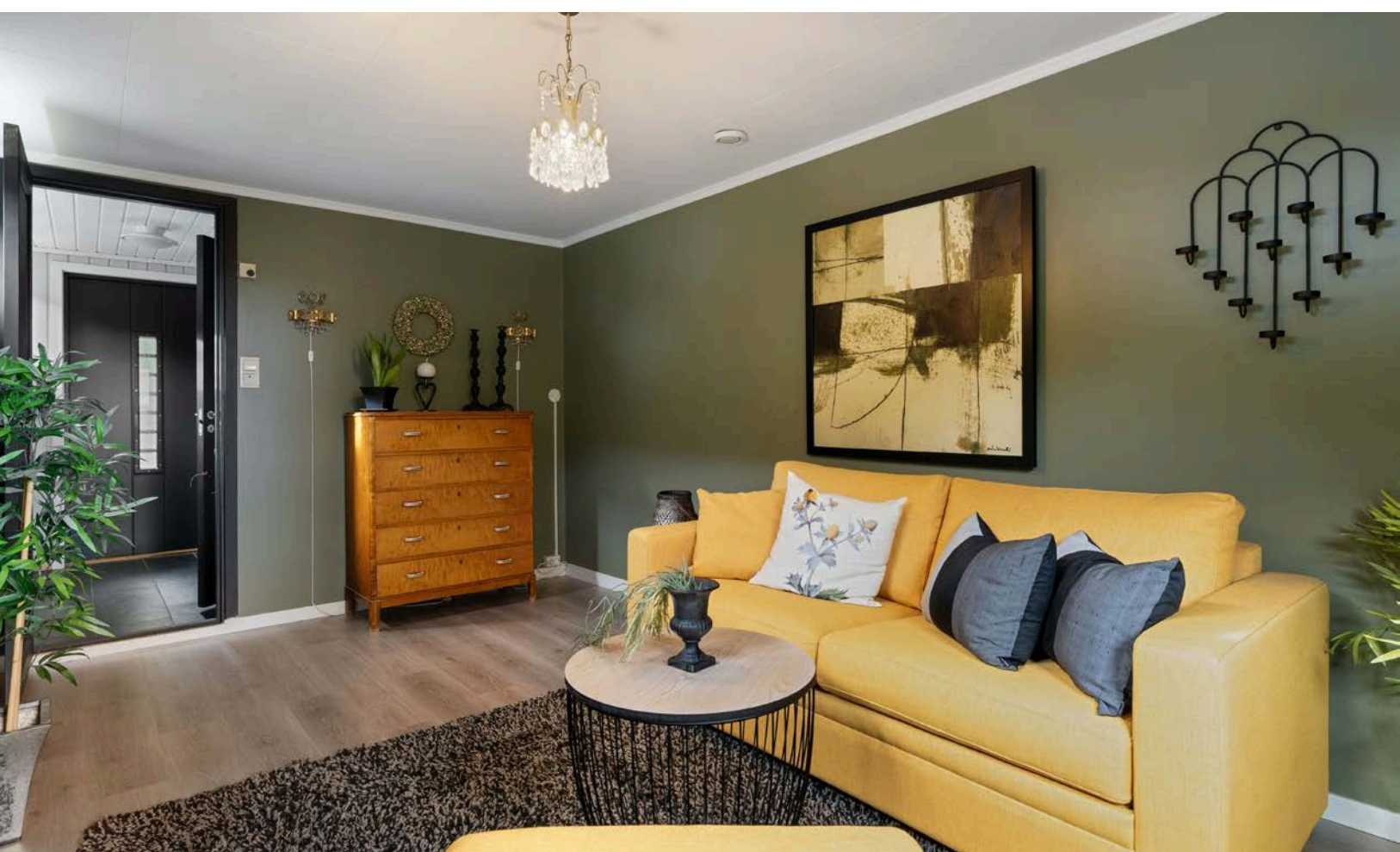
















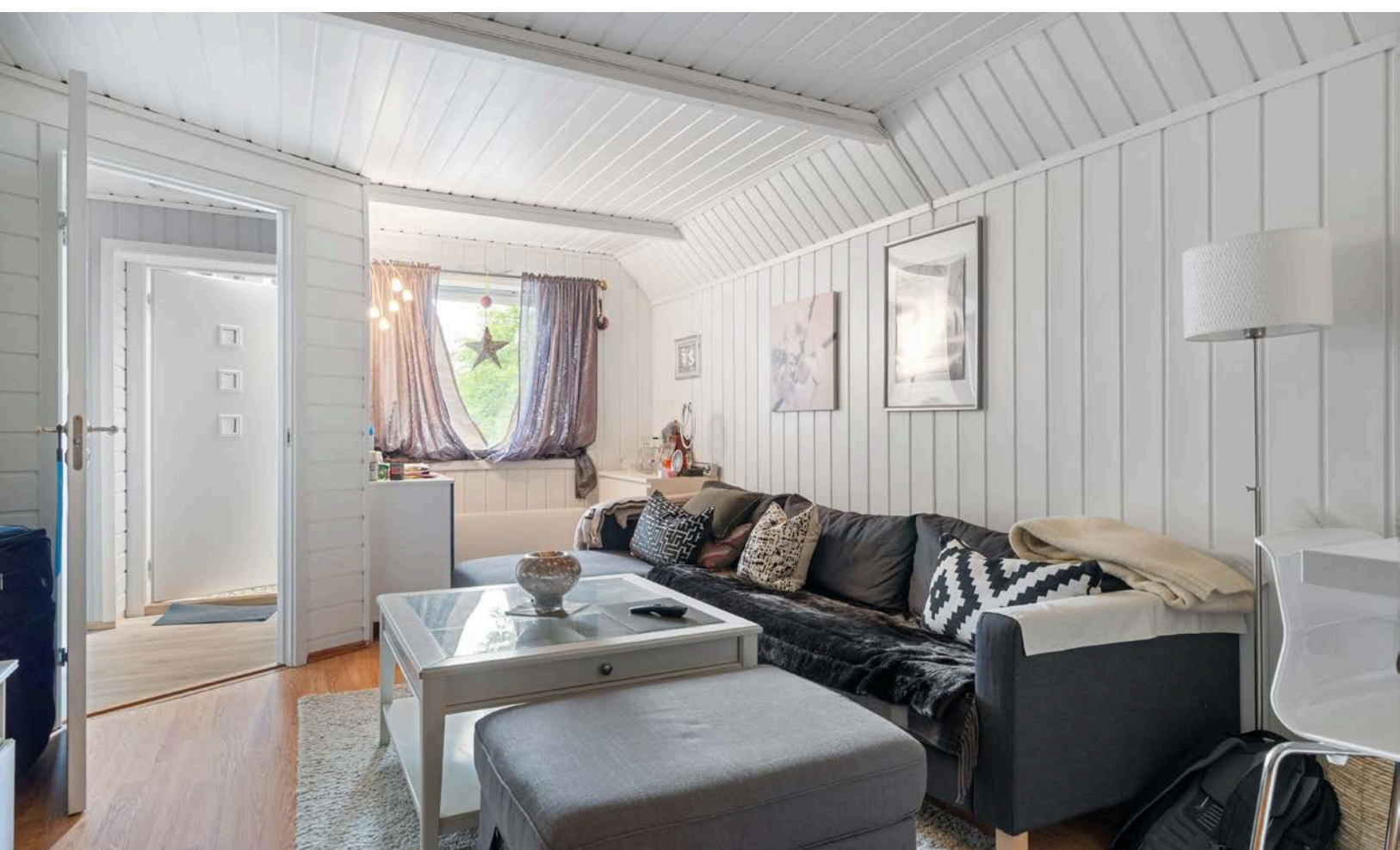
Myrvegen 1B

Kjeller / underetasje

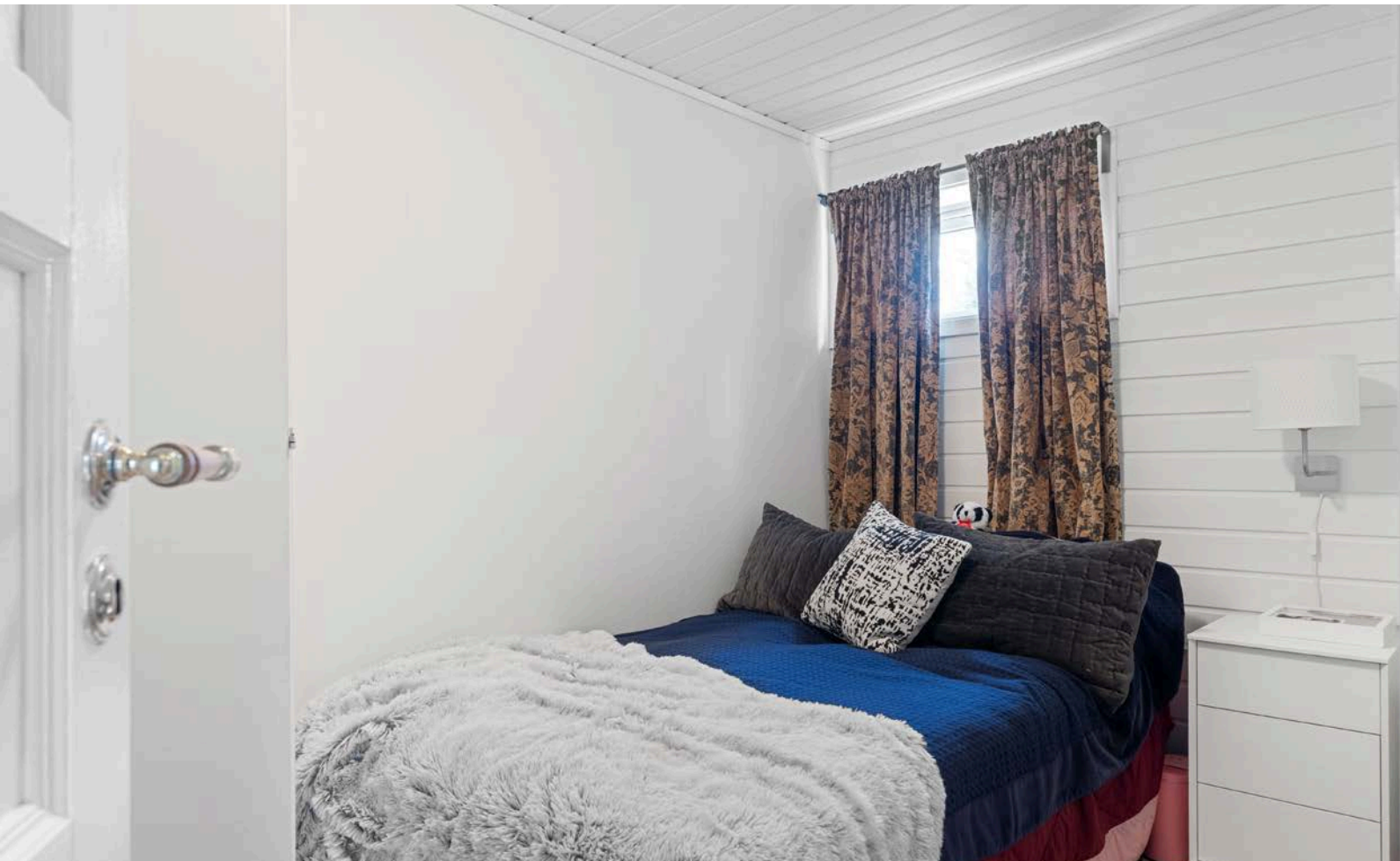


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

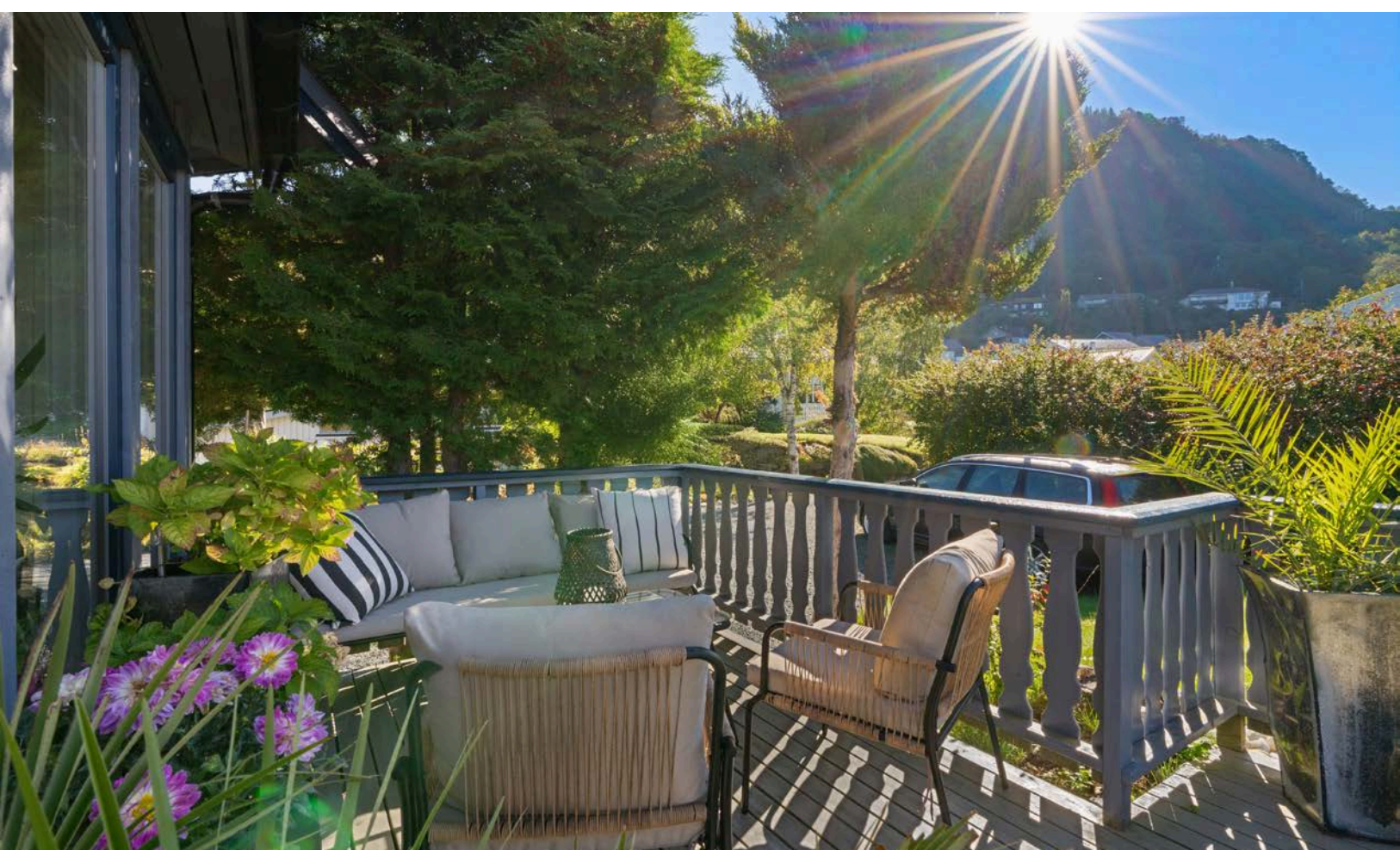
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



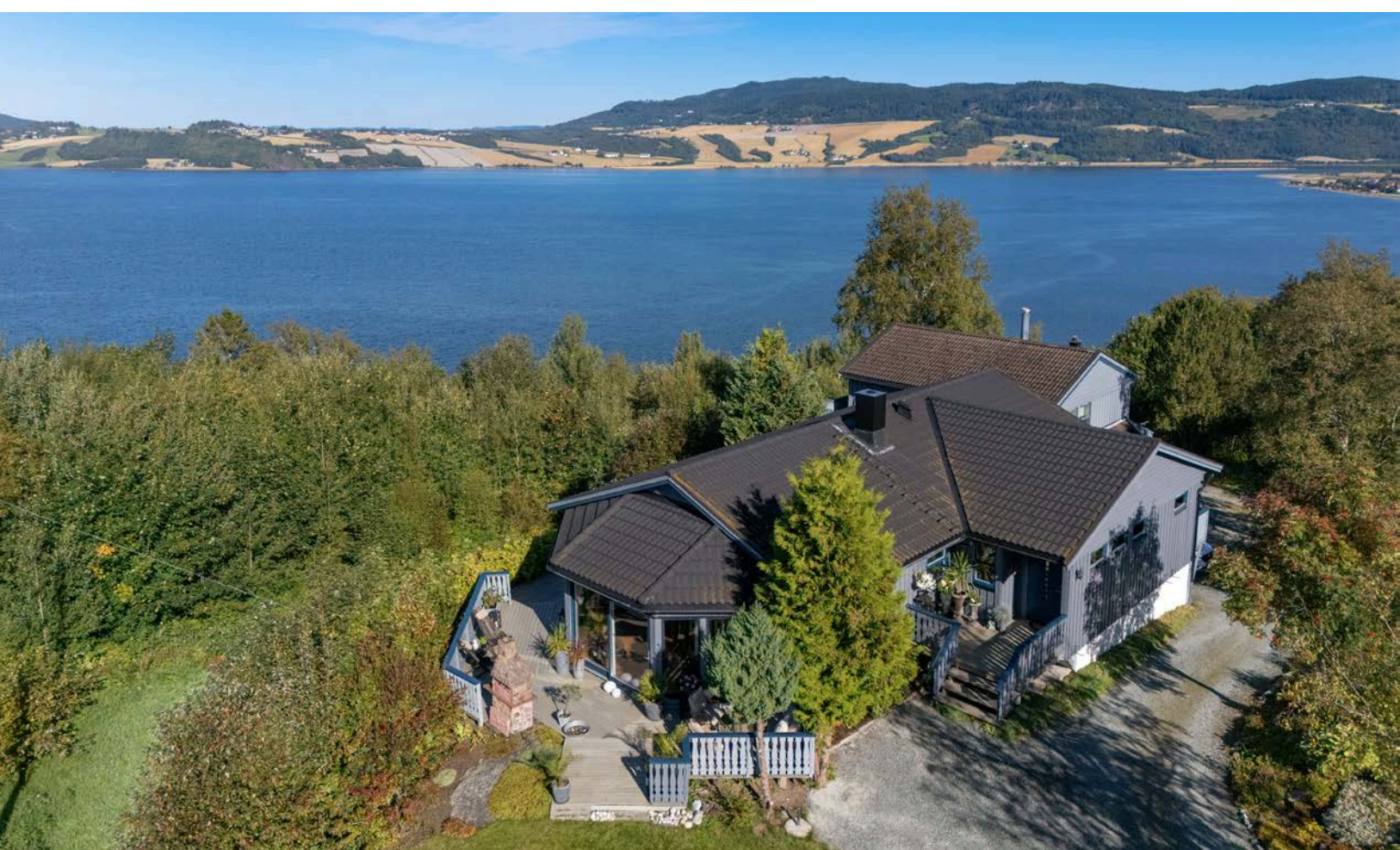












Vedlegg

Nabolagsprofil

Myrvegen 1B - Nabolaget Brekka - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Brekka Linje 410, 4101	13 min 1 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	15 min 11.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	27 min 24.6 km
Trondheim Værnes	45 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 429 elever, 26 klasser	23 min 1.9 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 33 klasser	11 min 9.1 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	12 min 9.7 km
Melhus videregående skole 560 elever	13 min 10 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

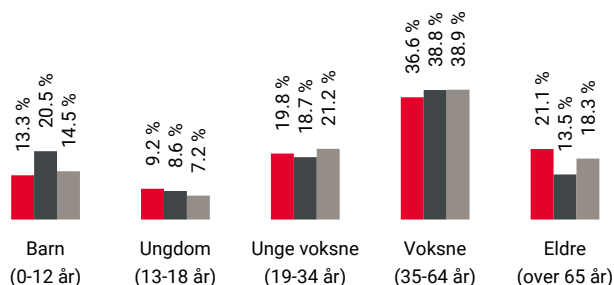
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	5 min 2.6 km
Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	6 min 3.4 km
Nypvang barnehage (1-5 år) 65 barn	12 min 8.5 km

Dagligvare

Kiwi Buvika	6 min
Coop Extra Buvika	6 min
Post i butikk, PostNord	3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



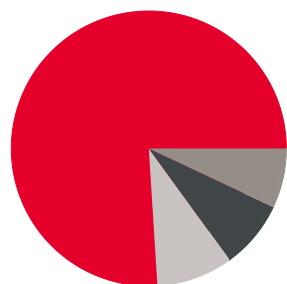
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Buvik stadion Ballspill, fotball	23 min	1.9 km
	Skaunhallen Aktivitetshall	23 min	1.9 km
	Max-gym Buvika	5 min	
	Fitnesspoint Børse	11 min	

Boligmasse



76% enebolig
8% rekkehus
7% blokk
9% annet

Varer/Tjenester



Melhus Kjøpesenter

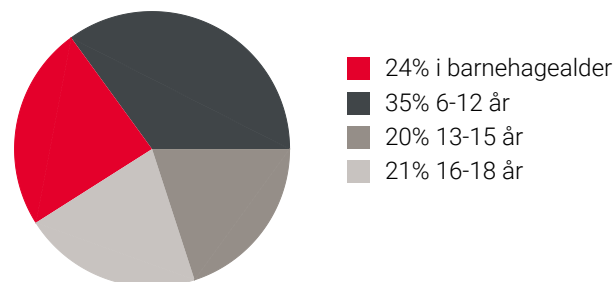
13 min



Boots apotek Buvika

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

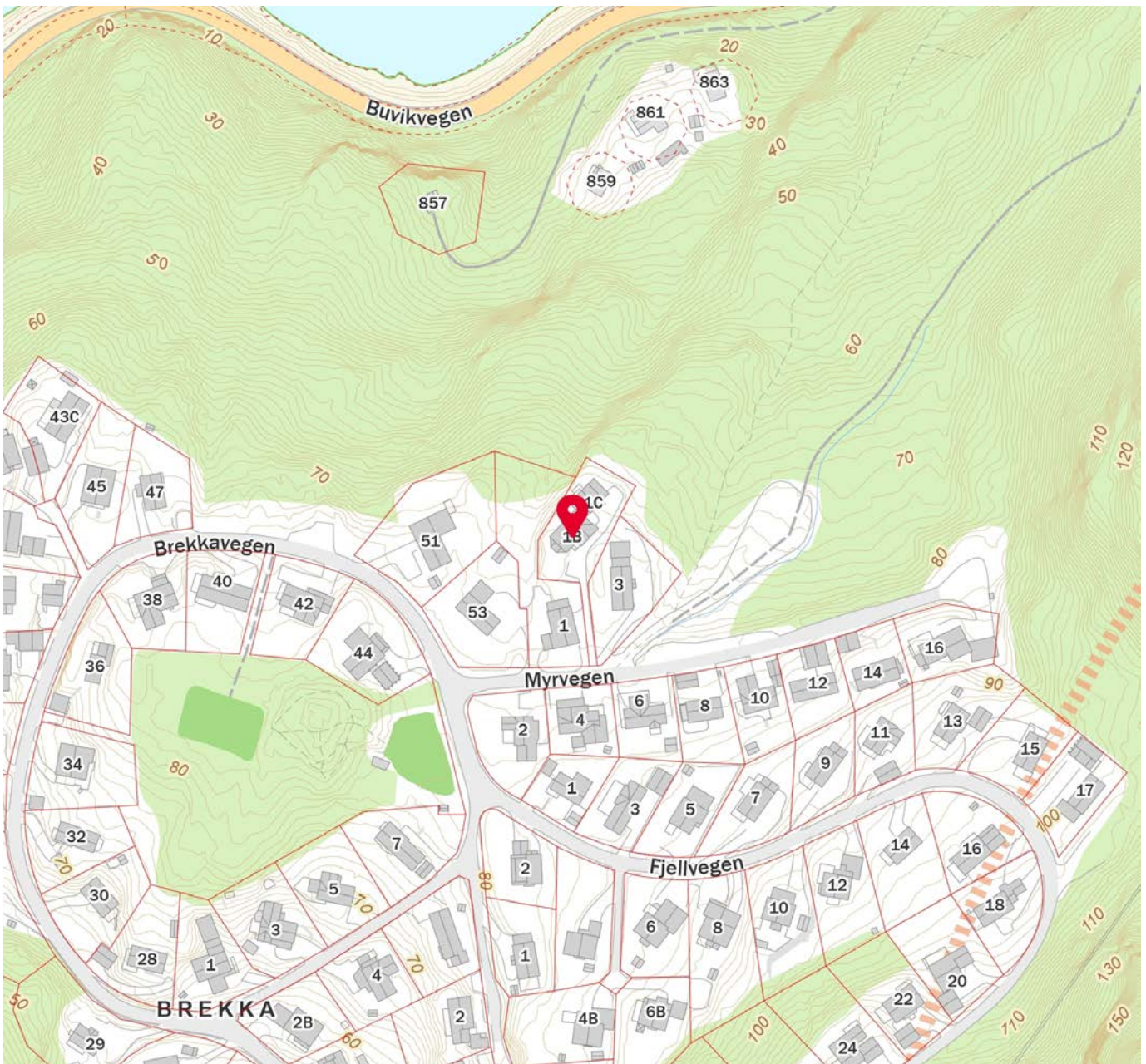
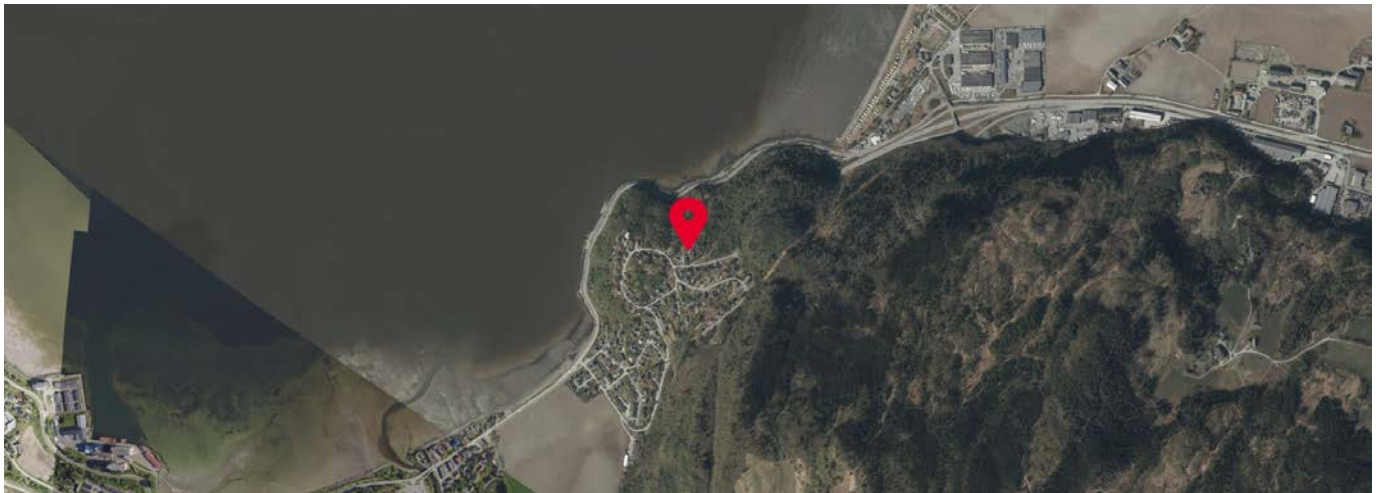


0% 43%

Brekka
Buvika/Ilhaugen
Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250258	

Selger 1 navn
Heidi Rundberg Stamnsve

Gateadresse	
Myrvegen 1B	

Poststed	Postnr
BUVIKA	7350

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250258

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing av bad
Arbeid utført av	Tømrer Egil Arve Belsås

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Oppusset 2015
-------------	---------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet ut kloakkrør
Arbeid utført av	Jule Maskin & Skogsdrift A/S

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble oppdaget fuktinnsig etter at vi hadde lagt parkett.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I taket på den ene garasjen
-------------	-----------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har vært mus i kjelleren
-------------	--------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet til Decratrak 2016 Skiftet vinduer 2015 Satt på utstikk på møner 2016

Arbeid utført av

Tømrer Egil Arve Belsås

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sokkelleilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250258

Tilleggskommentar

Festeavgift kr 4359,- deles på 2 Vinduer på stue, vinterhage, kjøkken, gang og soverom, ble skiftet 2015

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250258

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi R Stamnsve	fabbbb3c36b1bb4fe7450 2123fab41b963a9c94	05.09.2025 13:58:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250258

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

Myrvegen 1B 7350 BUVIKA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

BRA: 251 m²

BRA-i: 204 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

15

TG-2

17

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35349>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres synlige skader i oppforet gulv og i utlektet vegg i kjellerbod slik at hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig. Ventileringen av arealet er begrenset.

Anbefalte tiltak

Det anbefales utrivning av fuktskadede overflater og iverksette tiltak for å sikre god ventilering / luftsirkulasjon i kjeller.
Etter åpning av lukkede konstruksjoner anbefales det kontroll for å avdekke årsak til påvist skade.
Merk: utbedringskostnaden gjelder kun utrivning og sanering. Tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Eier opplyser at det ble etablert ny drens mot vest på slutten av 1980-tallet og på østsiden mot gårdsplass på slutten av 1990-tallet.

Øvrig drenering er fra opprinnelig byggeår.

Det registreres manglende toppliste på grunnmursplasten. Videre er deler av grunnmursplasten avsluttet under terrengnivå.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Kan tyde på fuktoppptrekk fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. Viser til senere omtale i pkt. vedr. rom under terreng.

Anbefalte tiltak

Montering av ovefallsliste anbefales.

Videre bør kjelleren bør holdes under observasjon. Lagring av varer fuktømfølsomme varer bør unngås og god utlufting anbefales ivarettatt.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Deler av grunnmur er innvendig utlektet og platekledd.

På fritt eksponerte flater innvendig i kjeller og fritt eksponert grunnmur over terreng ble det ikke registrert riss eller sprekker som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Det anmerkes imidlertid flere støpeskjøter og ujevne overflater.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Deler av terrasser ligger direkte på grunn og deler er oppført på punktfundamenter.

Det registreres skjevheter i konstruksjonen og setninger.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Som en følge av påviste forhold må det påregnes oppretting av skjevheter og behov for enkelte utskiftninger kan ikke utelukkes.
Utover dette generelt vedlikehold.

Vinduer og dører: av eldre årgang

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn / vedlikehold må påregnes.
Det ble ikke registrert punkterte glass men fremtidige punkteringer kan ikke utelukkes grunnet alder.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon på deler av veggflater
Det registreres stedvis manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.
Det ble ikke registrert synlig tegn til svikt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning hvor dette mangler.
Stedvis registreres det behov for flikk / overflatebehandling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres enkelte fuktmerker i undertak av tre. Forholdet vurderes imidlertid å ha oppstått før ny takteking ble etablert i 2016.
Det anmerkes bevegelige downlights kassetter slik at det kan ikke utelukkes at det ikke er optimal tetting i tilknytning til kassetene. Varmetap fra underliggende arealer kan ikke utelukkes.
Videre registreres det stedvis behov for å tilordne isolasjon for å oppnå optimal funksjon / isolasjonsevne.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for strakstiltak og utbedring / tiltak kan utføres over tid.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa har kun 3 sider synlig som er på hovedplanet forblendet med skifer. Pipa står i veggskille mot kjøkken. 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 at det nylig er utført kontroll av pipe og ildsteder uten at det foreligger vesentlige anmerkninger fra det stedlige branntilsyn.

Anbefalte tiltak

Kontroll av ildsted av eldre årgang kan imidlertid anbefales.

Kjøkken: Sokkel

Oppsummering av avtrekk

Det er etablert kullfiltervifte (omluft)

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn og mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

TG 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Utover dette vurderes trappen å fylle sin tiltenkte funksjon.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler og trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert i kjellerrom.

Det anmerkes at fordelerskapet står i rom uten sluk.

Enkelte vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert tegn til svikt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales etablering av et vannstoppesystem slik at vann blir avstengt ved en eventuell lekkasje fra rørfordelingsskapet.

Elektrisk

Oppsummering

Eier opplyser om at det er gjennomført en elkontroll i senere tid, men dokumentasjon på kontrollen er ikke framlagt.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Berederen er plassert i rom uten sluk.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad hovedplan

Oppsummering av overflater

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved forhøyet dørterskel. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp ved forhøyet terskel kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Videre er membran ved avløp for vaskemaskin ikke avsluttet 20mm over flislagt flate som er et forskriftskrav.

Ved fortsatt bruk av badekar med kontrollert avrenning til sluk vurderes ikke forholdet å ha bruksmessig betydning av rommet.

Anbefalte tiltak overflater

Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig renhold av sluk og trakteavløp for vaskemaskin for å sikre god avrenning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Som et forebyggende tiltak anbefales det fortsatt bruk av badekar.

Lokal utbedring rundt rørføringer under servant anbefales for bedre sikkerhet.

Våtrom: Bad sokkel

Oppsummering av overflater

Begrunnelse for TG 2 på fallforholdet:

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. Videre er det etablert en avgrensning på gulvet mot sluket. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket.

Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet med bakgrunn i at det er forhøyet dørterskel med oppbrett av vinylbelegget mot terskel.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

Vindu er plassert i våtsone og det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det ble ikke registrert fuktavvik eller symptomer til skade.

Anbefalte tiltak overflater

På et generelt grunnlag anbefales det jevnlig renhold av sluk og vannlås for å sikre god avrenning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens rominndeling og bruk i kjeller / underetasje og på hovedplanet avviker fra mottatte tegninger fra kommunalt arkiv.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest datert 11.02.1969 foreligger.

Ferdigattest for tilbygg / bruksendring foreligger ikke.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.9.2025

Rapportdato
17.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Heidi Rundberg Stamsve**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring datert 05.09.2025 foreligger.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Csaba Tørø**

Telefon: **40004450**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **ctoro@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Informasjon om boligen

Adresse: **Myrvegen 1B, 7350 Buvika**

Kommunenr: **5029**

Gårdsnr:

10

Bruksnr:

107

Festenr:

Seksjonsnr:

1

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **- Eier sopplysninger**

Boligtype: **Bolig**

Tiltak etter byggeår:

År **Beskrivelse**

1986/87 **Boligen ble tilbygd stue / vinterhage og nytt inngangsparti.**

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje / kjeller	117	70	47	0	0
1. etasje	134	134	0	0	54
Totalt m²	251	204	47	0	54

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
U. etasje / kjeller	128	117	11
Totalt m²	128	117	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje / kjeller	117	48	69	Trapperom, gang, bad, soverom, stue, kjøkken.	2 boder, 2 garasjer
1. etasje	134	134	0	Vindfang, 2 soverom, gangarealer, kjøkken, stue, bad, omkleddingsrom, vinterhage.	
Totalt m²	251	182	69		

Kommentar til arealberegning

Areal i kjellerdel må anses å være et ca areal grunnet rommenes spesielle utforming / oppbygning.

Areal på markterrasse må anses å være et ca areal grunnet spesiell utforming. Utformingen er forenklet på utarbeidet planskisse grunnet spesiell tilpassing av terrasse til terrenget.

Vinterhage er et isolert areal med oppvarmings mulighet og er følgelig vurdert som et primærareal og er som en forlengelse av boligens stue areal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Eier opplyser at det ble etablert ny drens mot vest på slutten av 1980-tallet og på østsiden mot gårdsplass på slutten av 1990-tallet. Øvrig drenering er fra opprinnelig byggeår. Det registreres manglende topplist på grunnmursplasten. Videre er deler av grunnmursplasten avsluttet under terrengnivå. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på fuktopptrekk fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. Viser til senere omtale i pkt. vedr. rom under terreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montering av ovefallslist anbefales. Videre bør kjelleren bør holdes under observasjon. Lagring av varer fuktømfindtlige varer bør unngås og god utlufting anbefales ivaretatt.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Deler av grunnmur er innvendig utlektet og platekledd.
På fritt eksponerte flater innvendig i kjeller og fritt eksponert grunnmur over terreng ble det ikke registrert riss eller sprekker som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.
Det anmerkes imidlertid flere støpeskjøter og ujevne overflater.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Deler av kjelleren er innredet.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Det opplyses at leiligheten i sokkel avdelt som en selvstendig boenhet i 1997. Det opplyses at dør mellom hoveddel og tilleggsdel er skjult bak veggkledning.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Nei

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

Oppsummering av rom under terreng**TG-3**

Det registreres synlige skader i oppforet gulv og i utlektet vegg i kjellerbod slik at hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig. Ventileringen av arealet er begrenset.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utrivning av fuktskadede overflater og iverksette tiltak for å sikre god ventilering / luftsirkulasjon i kjeller.
Etter åpning av lukkede konstruksjoner anbefales det kontroll for å avdekke årsak til påvist skade.
Merk: utbedringskostnaden gjelder kun utrivning og sanering. Tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.4 Balkong, terrasse, platting**

Type

Terrasse, Balkong

Boligen har en balkong med utgang fra soverom på hovedplanet. Videre er det terrasser rundt deler av boligen og i tilknytning til boligens vinterhagen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrasser opplyses oppført mot slutten av 1980 og 1990 - tallet.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Deler av terrasser ligger direkte på grunn og deler er oppført på punktfundamenter. Det registreres skjevheter i konstruksjonen og setninger. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringsstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Som en følge av påviste forhold må det påregnes oppretting av skjevheter og behov for enkelte utskiftninger kan ikke utelukkes. Utover dette generelt vedlikehold.	

6.5 Vinduer og dører: av nyere årgang

Beskrivelse	
Vinduer og ytterdører og skyvedører med 2-/ og 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer på stue, vinterhage, kjøkken, gang og soverom opplyses skiftet i 2015. Skyvedør fra 2007 i vinterhage. Ytterdører fra 2015.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ved en enkel og sporadisk funksjonstest har vinduer og dører normal slitasje og funksjonalitet alder tatt i betraktning.	

6.6 Vinduer og dører: av eldre årgang

Beskrivelse	
Enkelte vinduer og skyvedør på hovedplanet med 2-/ og 3-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og skyvedør er fra tidsperioden 1985 - 1987.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn / vedlikehold må påregnes. Det ble ikke registrert punkterte glass men fremtidige punktering kan ikke utelukkes grunnet alder.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterkledningen opplyses skiftet i 1986 / 87 og overflatebehandlet i 2024.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon på deler av veggflater Det registreres stedvis manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det ble ikke registrert synlig tegn til svikt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning hvor dette mangler.
Stedvis registreres det behov for flikk / overflatebehandling.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Adkomst til loftet er via skyvestige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Det registreres enkelte fuktmerker i undertak av tre. Forholdet vurderes imidlertid å ha oppstått før ny takteking ble etablert i 2016. Det anmerkes bevegelige downlights kassetter slik at det kan ikke utelukkes at det ikke er optimal tetting i tilknytning til kassettenes. Varmetap fra underliggende arealer kan ikke utelukkes. Videre registreres det stedvis behov for å tilordne isolasjon for å oppnå optimal funksjon / isolasjonsevne.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for strakstiltak og utbedring / tiltak kan utføres over tid.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Skiftet i forbindelse med utskifting av yttertak i 2016	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	
Det ble ikke registrert synlig tegn til svikt.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Visuelt observert ble det ikke registrert konstruksjonsmessig svikt.	

6.11 Takteking

Type teking	Metallplater
Taket er tekket med metallplater.	
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses at det ble montert ny takteking i 2016.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
Det registreres stedvis begynnende begroelse. Fremtidig rengjøring må påregnes.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-1**

Det ble ikke registrert tegn til svikt.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

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

Ja

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

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Tegl

Teglsteinspipe som er tekket med beslag over yttertak.
Sotluke ble påvist i kjeller.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Det er montert en vedovn på hovedplan fra 1990-tallet.
Vedovn i sokkel er av eldre årgang.

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

Ja

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

Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

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

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipa har kun 3 sider synlig som er på hovedplanet forblendet med skifer. Pipa står i veggskille mot kjøkken. 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 at det nylig er utført kontroll av pipe og ildsteder uten at det foreligger vesentlige anmerkninger fra det stedlige branntilsyn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll av ildsted av eldre årgang kan imidlertid anbefales.	

6.15 Kjøkken: Hovedplan

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen er fra 2015 og fremstår å være i bruksmessig god stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrek over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerte ved en enkel funksjonstest på befaringsdagen.	

6.16 Kjøkken: Sokkel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen er fra 2015 og fremstår å være i bruksmessig god stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk, Omluftsvifte (kullfilter)
Det er etablert en kullfiltervifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er etablert kullfiltervifte (omluft)	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens rominndeling og bruk i kjeller / underetasje og på hovedplanet avviker fra mottatte tegninger fra kommunalt arkiv.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Ferdigattest datert 11.02.1969 foreligger. Ferdigattest for tilbygg / bruksendring foreligger ikke.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Tretrapp i åpen utførelse	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Det mangler håndløper på veggen. Det er for stor avstand mellom trappetrinn og mellom rekkverksspiser (over 10 cm).	
TG 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav. Utover dette vurderes trappen å fylle sin tiltenkte funksjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler og trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det opplyses at det ble etablert nytt avløp fra bolig til kommunalt nett i 2015. Sporadisk utskifting av rør ved oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Avløpsnettet fungerte ved en enkel funksjonstest på befaringsdagen	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system, Plast
Deler av anlegget er et rør i rør system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannledninger skiftet sporadisk i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Fordelerskap er plassert i kjellerrom. Det anmerkes at fordelerskapet står i rom uten sluk. Enkelte vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert tegn til svikt på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales etablering av et vannstoppesystem slik at vann blir avstengt ved en eventuell lekkasje fra rørfordelingsskapet.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Eier opplyser om at det er gjennomført en elkontroll i senere tid, men dokumentasjon på kontrollen er ikke framlagt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert en varmpumpe av typen luft til luft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Eier opplyser at det er utført service i 2023.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Anlegget var i funksjonell stand på befaringedagen.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent men fremstår å være av eldre årgang.	
Størrelse	
ca 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Berederen er plassert i rom uten sluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Boligens hovedplan har et mekanisk avtrekk som styres fra avtrekksvifte på kjøkken. Naturlig ventilering i øvrig del av bygget.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at det mekanisk avtrekket ble skiftet i 2008.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekket fungerte ved en enkel funksjonstest på befaringsdagen.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet har flislagte gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses renoverert i 2008.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved forhøyet dørterskel. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm.

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

Videre er membran ved avløp for vaskemaskin ikke avsluttet 20mm over flislagt flate som er et forskriftskrav.

Ved fortsatt bruk av badekar med kontrollert avrenning til sluk vurderes ikke forholdet å ha bruksmessig betydning av rommet.

Anbefalte tiltak overflater

Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig renhold av sluk og traktevløp for vaskemaskin for å sikre god avrenning.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Sluket er plassert under badekaret.	

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Som et forebyggende tiltak anbefales det fortsatt bruk av badekar. Lokal utbedring rundt rørføringer under servant anbefales for bedre sikkerhet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med servant, boblekar med dusjarmatur, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredning og utstyr fremstår å være i bruksmessig god stand.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Badet har et mekanisk avtrekk som styres fra kjøkkenventilator.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Anlegget fungerte ved en enkel funksjonstest på befaringsdagen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Ved hulltaking i vegg fra gang mot dusjsonen ble det ikke registrert fuktavvik eller tegn til skade.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Dokumentasjon på utførelse ble ikke fremlagt.

6.26 Våtrom: Bad sokkel**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser at badet ble oppgradert i 2015.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-2**

Begrunnelse for TG 2 på fallforholdet:

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. Videre er det etablert en avgrensning på gulvet mot sluket. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet med bakgrunn i at det er forhøyet dørterskel med oppbrett av vinylbelegget mot terskel.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

Vindu er plassert i våtsone og det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det ble ikke registrert fuktavvik eller symptomer til skade.

Anbefalte tiltak overflater

På et generelt grunnlag anbefales det jevnlig renhold av sluk og vannlås for å sikre god avrenning.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

Sluket er plassert i dusjonen.

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med servant, dushjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Innredningen fremstår uten tegn til skade.

Ventilasjon

Type ventileringsmekanisme Mekanisk avtrekk

Rommet ventileres via en veggmontert avtrekksvifte.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekket fungerte ved en enkel funksjonstest på befaringsdagen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsone er en murkonstruksjon. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Dokumentasjon på utførelse ble ikke fremlagt.	

6.27 Øvrig: Integrert garasje

Beskrivelse
Garasjegulv og garasjevegger er av støpt betong. Overliggende arealer er innredet boligareal. Det er montert vippeport av tre. Garasjen fremstår å være i bruksmessig tilfredsstillende stand.

6.28 Øvrig: Garasje mellom snr 1 og snr 2

Beskrivelse
Garasjen opplyses oppført i 1986. Garasjegulvet er støpt og veggflater er av mur og platekledd flate. Overliggende arealer er en veranda for snr 2. Det er montert vindu og vippeport av tre. Garasjen fremstår å være i bruksmessig tilfredsstillende stand.

6.29 Krypjkjeller

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

6.30 Støttemur

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

6.31 Toalettrom

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

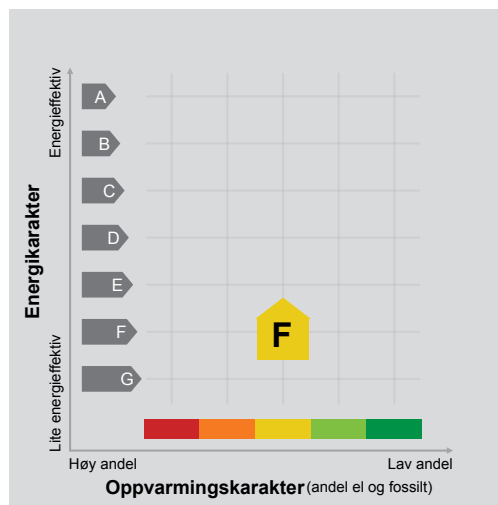
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Myrvegen 1B
Postnummer	7350
Sted	BUVIKA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	107
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10744342
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-169479
Dato	17.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601648256
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 939865942 Navn SKAUN KOMMUNE Adresse Postboks 74, 7358 BØRSA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orghr 130853 Navn STAMNSVE HEIDI RUNDBERG Bruksenhet MYRVEGEN 1 B, 7350 BUVIKA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1657	10	107

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Snr	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
1657	10	107	1	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	10	107	2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 915135 Tinglyst: 23.10.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

22.10.2014 12.35

Side 1 av 1

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Mzhuo 23.09.14.

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Heidi R Stamser

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

- ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr Bnr Fnr Snr

10 107

Skann kommune

Dato

Stempel og underskrift

17.10.14

Ingebjørg Størksen

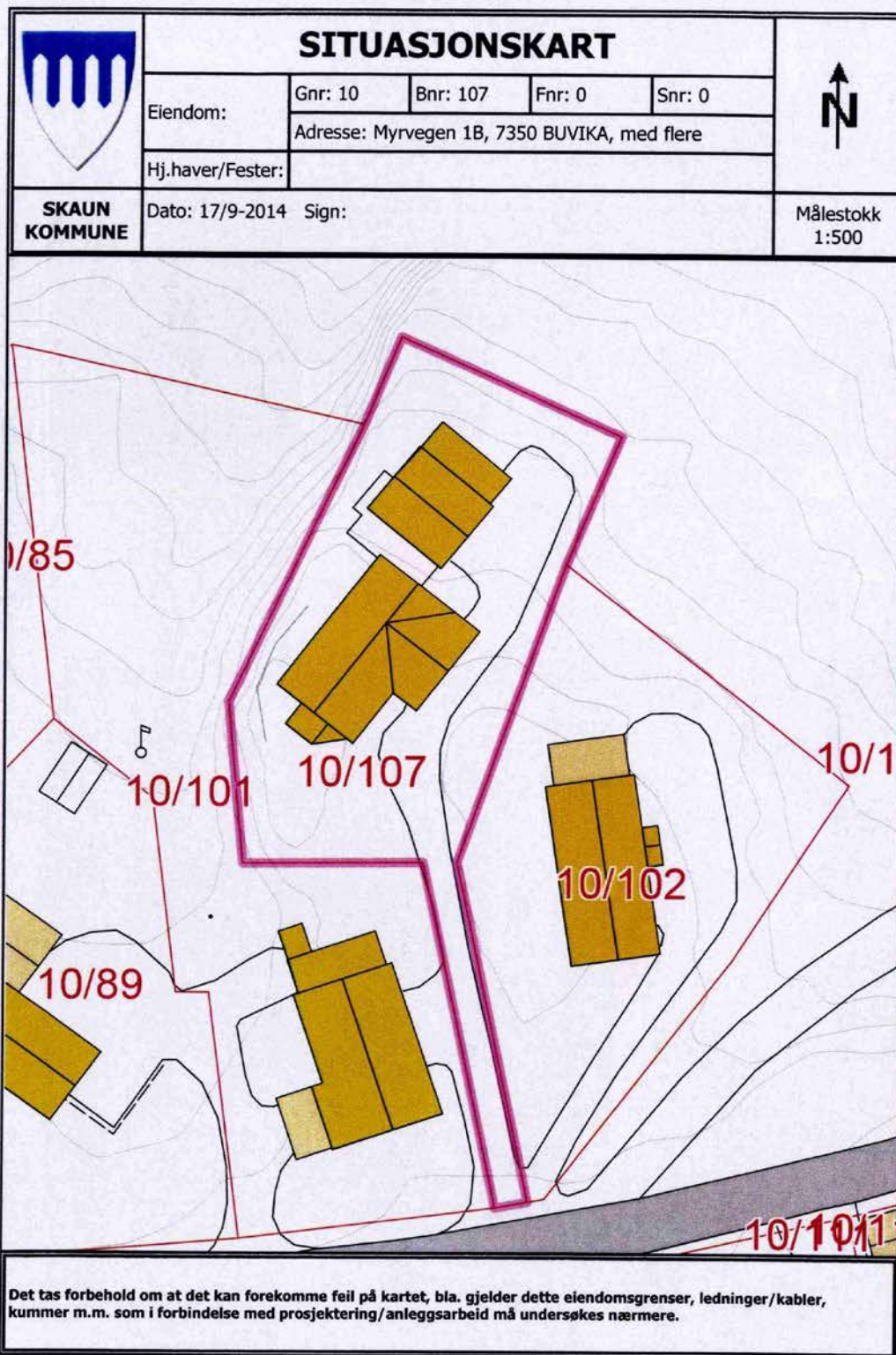
Noter:

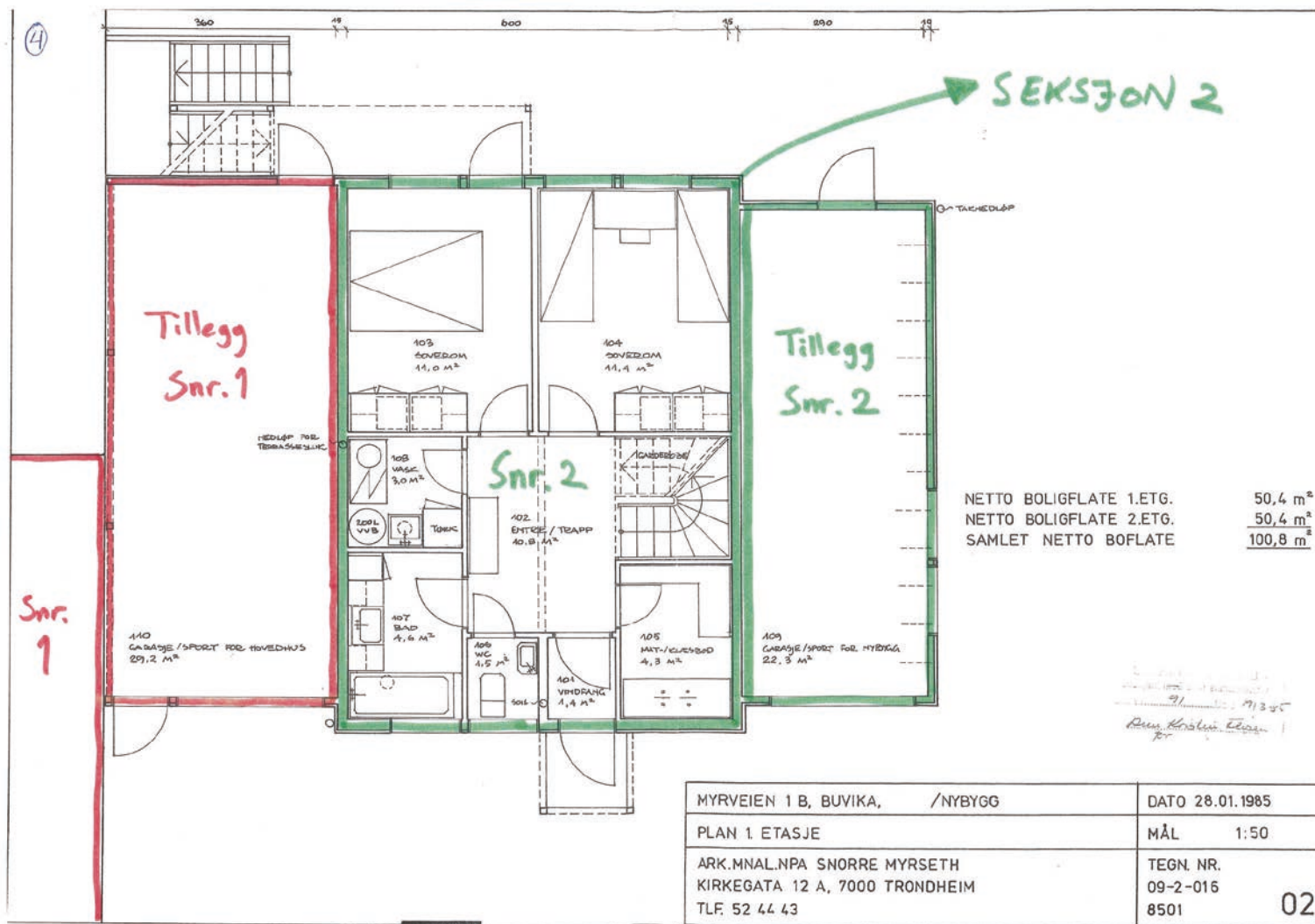
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

①

Utskrift

Page 1 of 1







Teknisk kontor

EiendomsMegler1 Midt-Norge AS
v/ Jørn Nordhus
Melhusvegen 505, Thoragården
7224 MELHUS

Vår ref.
14/2685-2/INS

Arkivkode
EA 10/107

Deres ref.

Dato
17.10.2014

**MELDING OM DELEGERT VEDTAK - SEKSJONERING AV 2 BOENHETER
EIENDOMMEN GNR/BNR 10/107**

Begjæring om seksjonering er mottatt 26.09.2014.

Det søkes om seksjonering av eksisterende kjedehus med to boenheter på eiendommen gnr/bnr 10/107. Eiendommen omfattes av Reguleringsplan for Brekkaområdet, vedtatt 05.05.1973. Området er regulert til boliger. Bygningen står på festet grunn.

Den største boenheten har ferdigattest datert 11.02.1969. Den minste boenheten ble godkjent 25.03.1985 og ble oppført som tilbygg til den største boenheten. Boenhetene er adskilt med mellomliggende garasje. Ombygging og fasadeendringer på den største boenheten ble godkjent 29.01.1986. Seksjoneringstegninger er i samsvar med godkjente tegninger.

Seksjonene skal ha tilhørende garasjer som tilleggsareal, samt at seksjon 2 skal ha terrasse som tillegg. Det skal ikke opprettes tilleggsareal i grunn.

Det er framlagt forslag til sameievedtekter. Styret skal bestå av to styremedlemmer, ett medlem fra hver seksjon.

Bygningen var i matrikkelen benevnt som vertikaldelt tomannsbolig og dette er rettet til kjedehus.

VEDTAK:

Saken er behandlet som saksnr. 308/14 etter delegert myndighet fra plan- og miljøutvalget.

I medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) § 9, gis tillatelse til seksjonering kjedehus med to boenheter på eiendommen gnr/bnr 10/107.

Skaun kommune • Teknisk kontor • Postboks 74 • 7358 Børse

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

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

Bankgiro:
8601 38 05689
6345 06 16577 skatt

Klage:

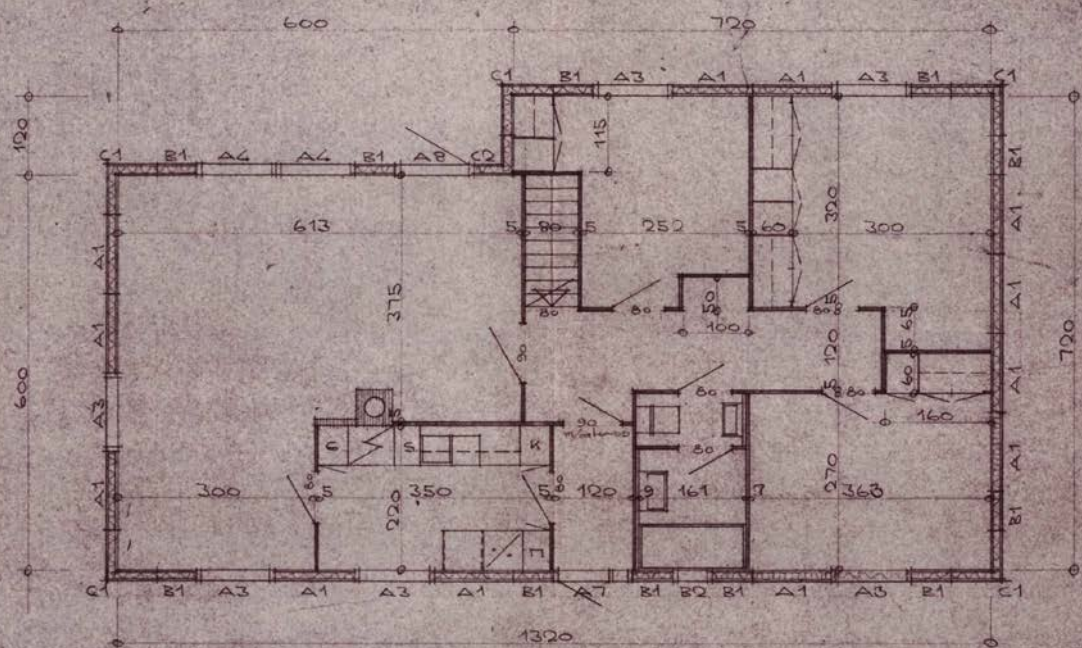
Vedtaket kan påklages i henhold til eierseksjonsloven § 10 og forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes slik som angitt i vedlegg og innen 3 uker etter at vedtak er mottatt.

Med hilsen

Ingebjørg Stavheim
avd.ingeniør

Direkte innvalg: 72867247

Fester, Heidi Rundberg Stamnsve, Myrvegen 1 B, 7350 BUVIKA
Grunneier, Erik Olav Huseby, 7350 BUVIKA



Entwurf für Asa Holte

Touret in 2. et. 11. Brekka

TYPE: SPAR-FIRE

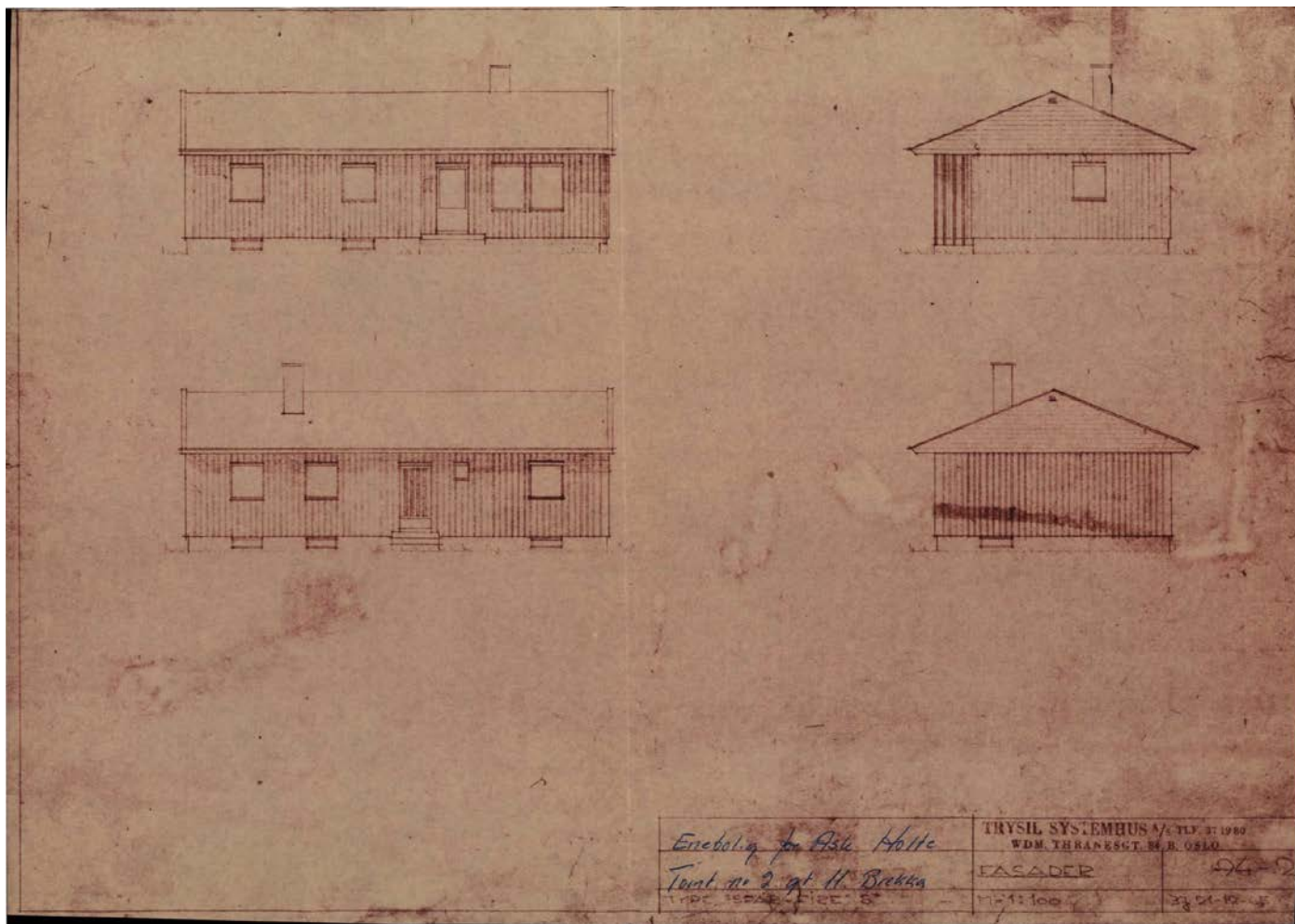
VERBODEN TOEGANG TOT DEZE PLANNEN

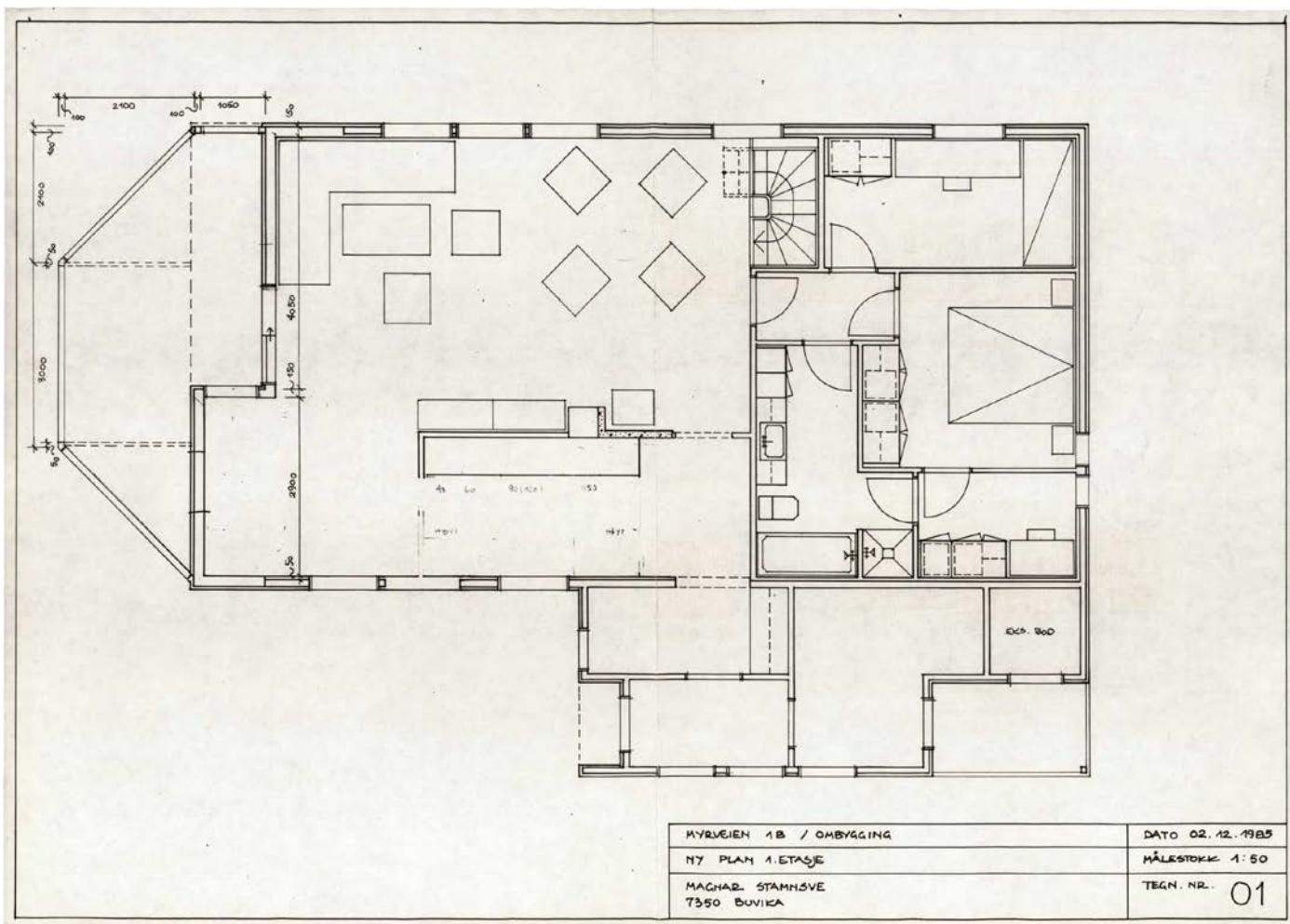
PLAN 1. ETG.

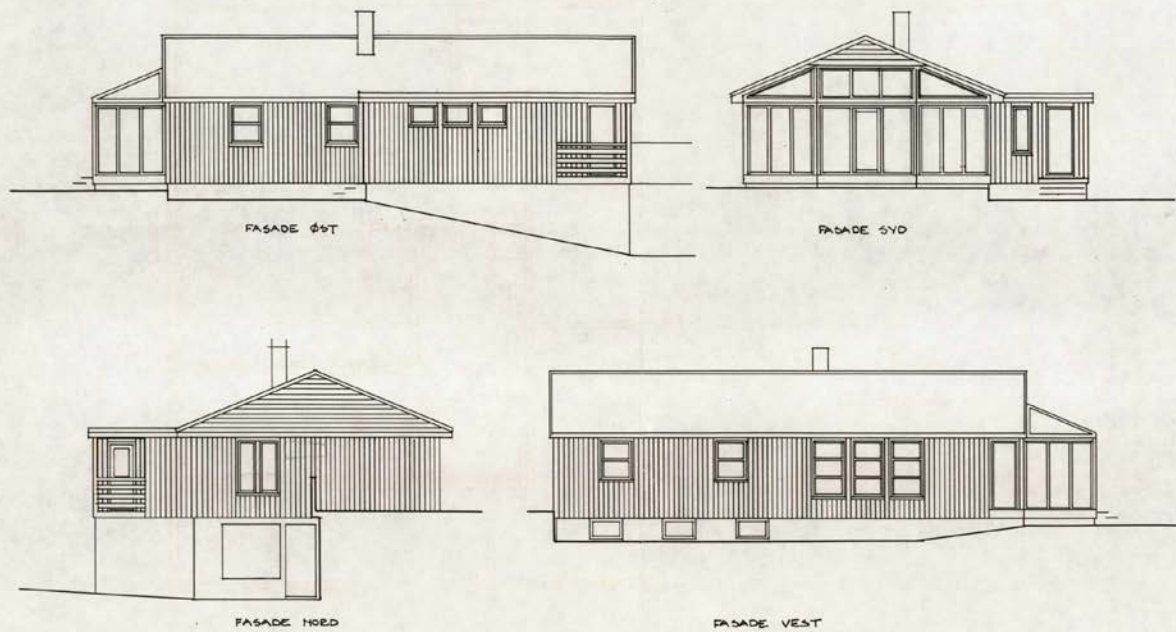
1:150

- 94 - 4

27.10.2022







MYEVEIEN 1 B / OMBYGGING	DATO 02.12.1985
NYE FASADER	MÅLSTOKK 1:100
MAGNAR STAMMISVE 7350 BUVICA	TECH. NR. 03

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

11.2.1969

Arbeidssted	Brekka, Skaun kommune
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Asle Holte, Sivilforsvaretsskole, Uгла, Trondheim.
Byggemelder	Byggm. P. Hellandsjø & Sønn
Ansvarshavende	Byggm. P. Hellandsjø & Sønn, Tordenskj. gt. 2 v, Tr.heim.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

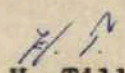
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Gjenstående arbeide:

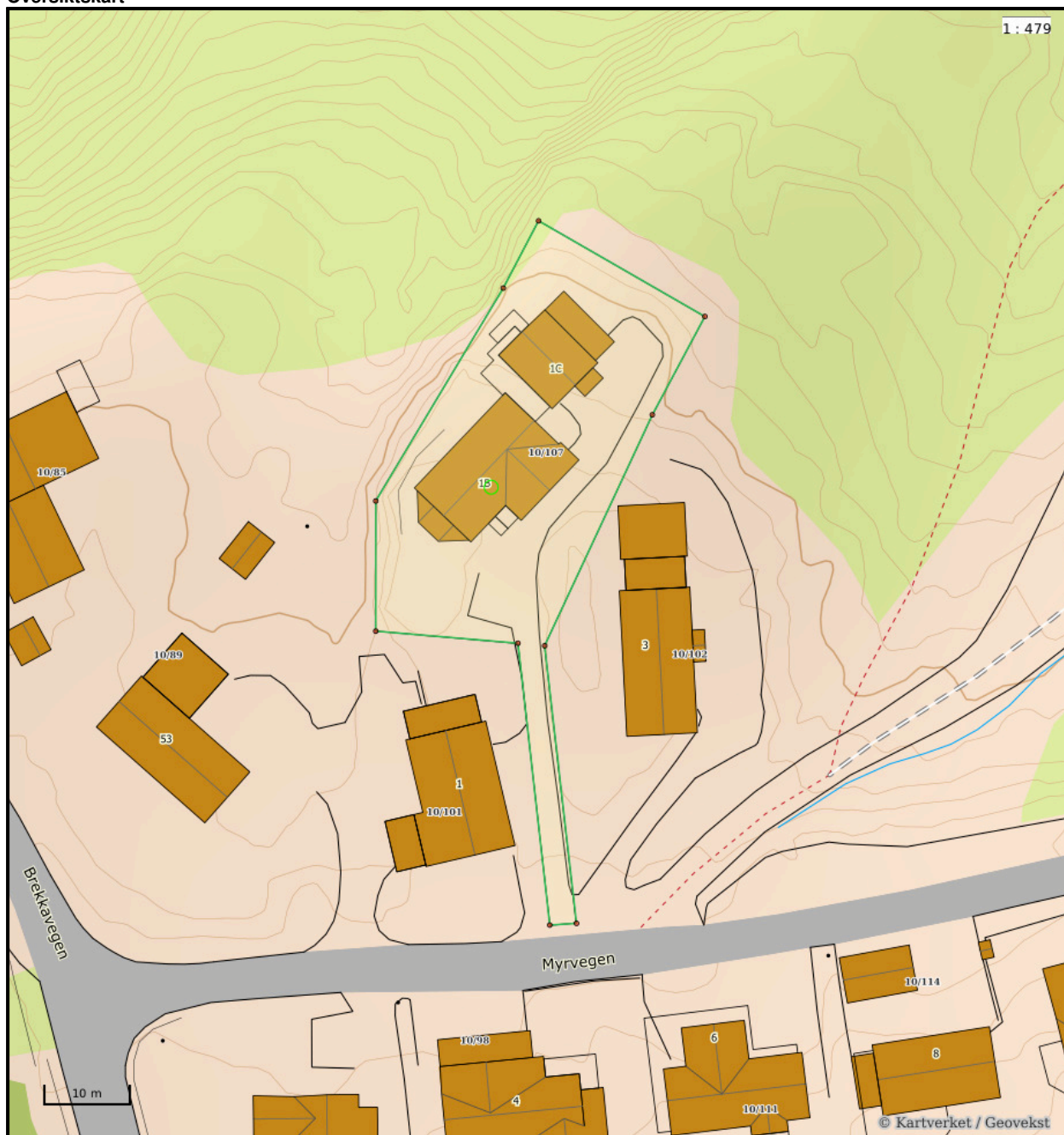
1. etasje: Kjellertrapp og maling i trappoppgang, utvendig trapp.

Kjeller: Utvendig og innvendig pussing av kjellermur, oppsetting av skillevegger, gulvpuss.

Skaun kom.ing.kontor den 11.2.1969.


H. Tiller
tekn.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

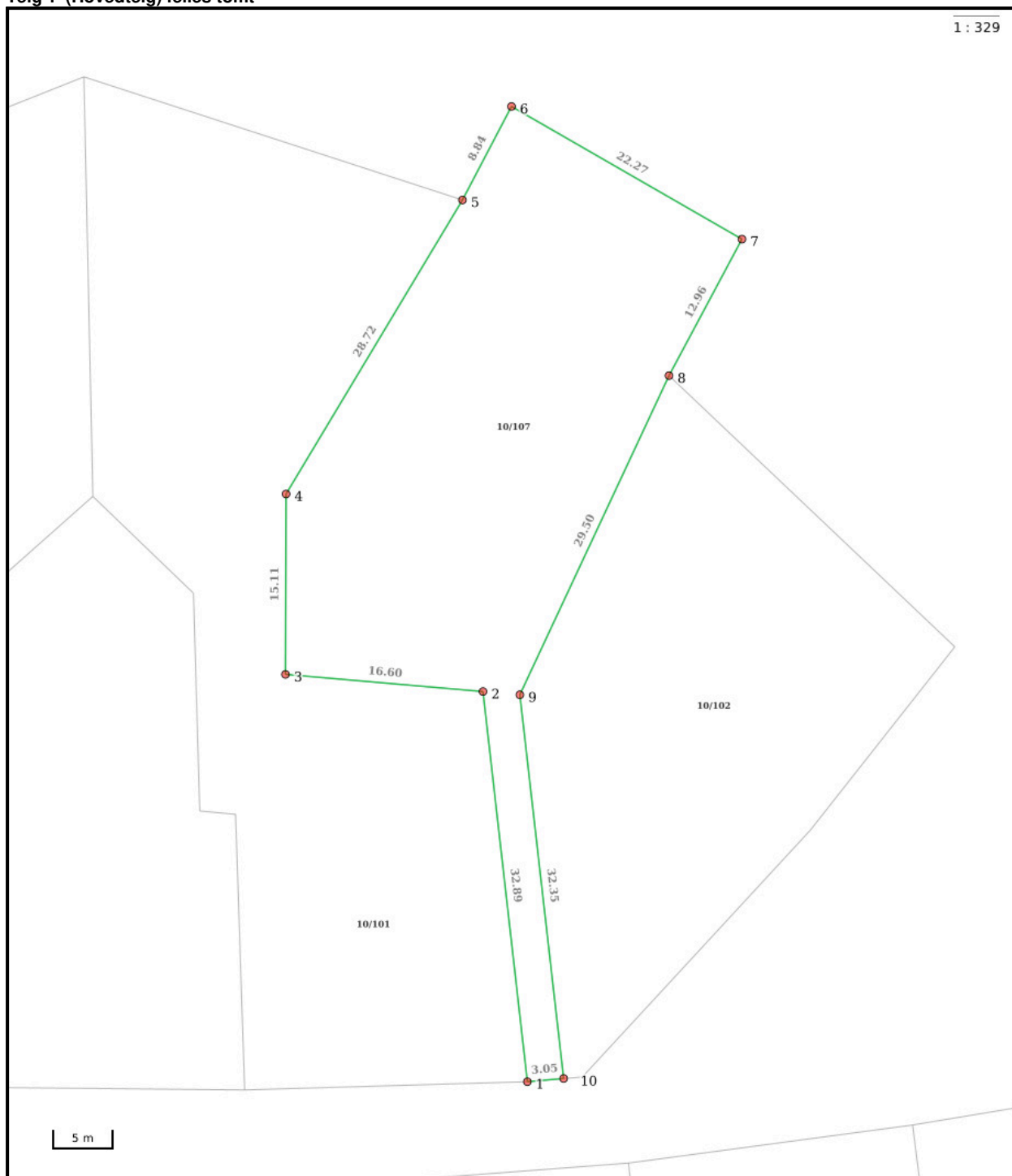
- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt

1 : 329



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 178,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 021 693,09	560 099,57	32,89m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 021 725,28	560 092,81	16,60m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 021 725,16	560 076,21	15,11m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 021 740,21	560 074,85	28,72m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 021 766,11	560 087,25	8,84m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 021 774,29	560 090,61	22,27m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 021 765,03	560 110,86	12,96m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 021 753,08	560 105,85	29,50m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	7 021 725,30	560 095,91	32,35m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	7 021 693,64	560 102,57	3,05m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kommune: 5029 Skaun

Eiendom: 5029/10/107/0/1

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

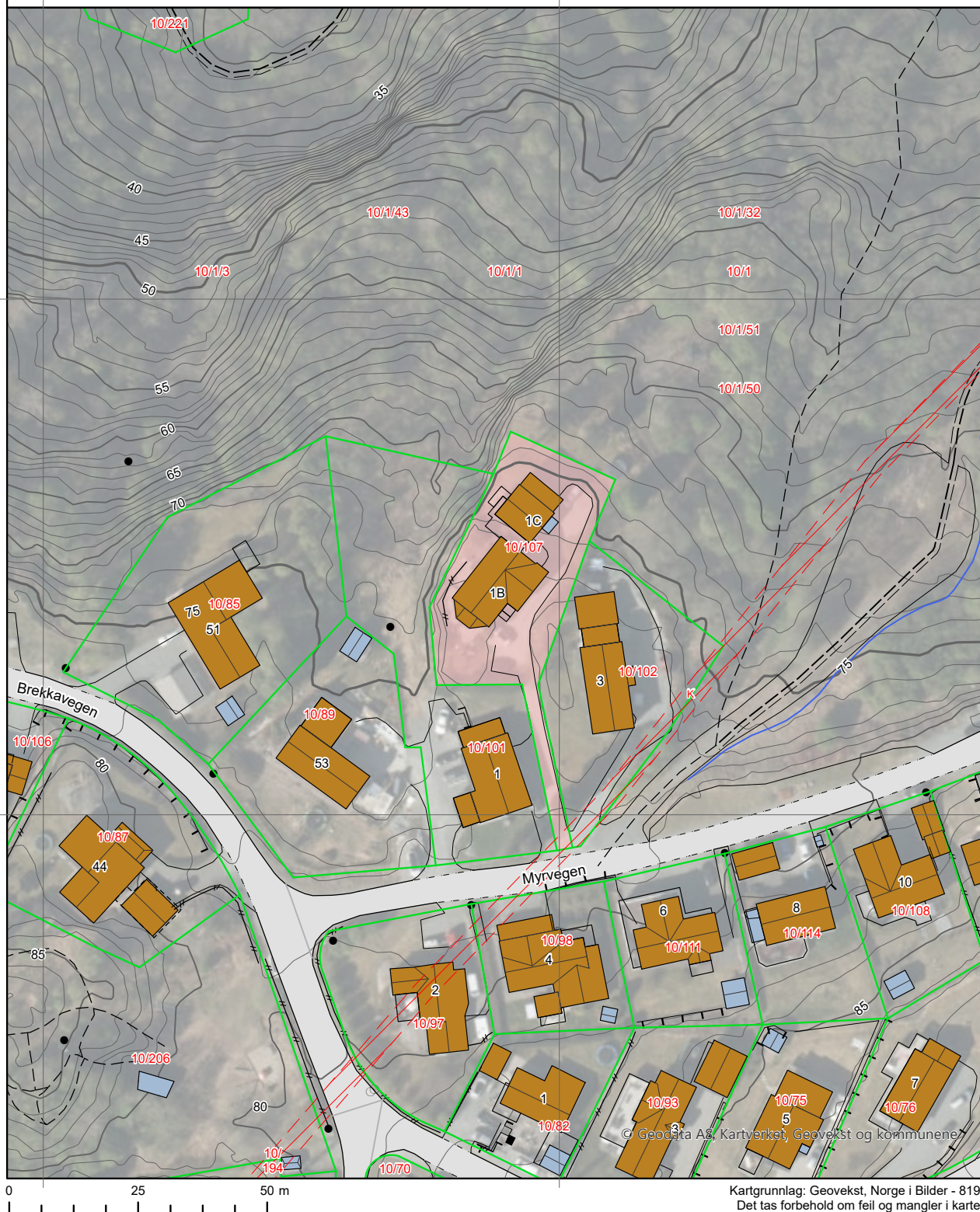
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 2.9.2025



Kommune: 5029 Skaun

Eiendom: 5029/10/107/0/1

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

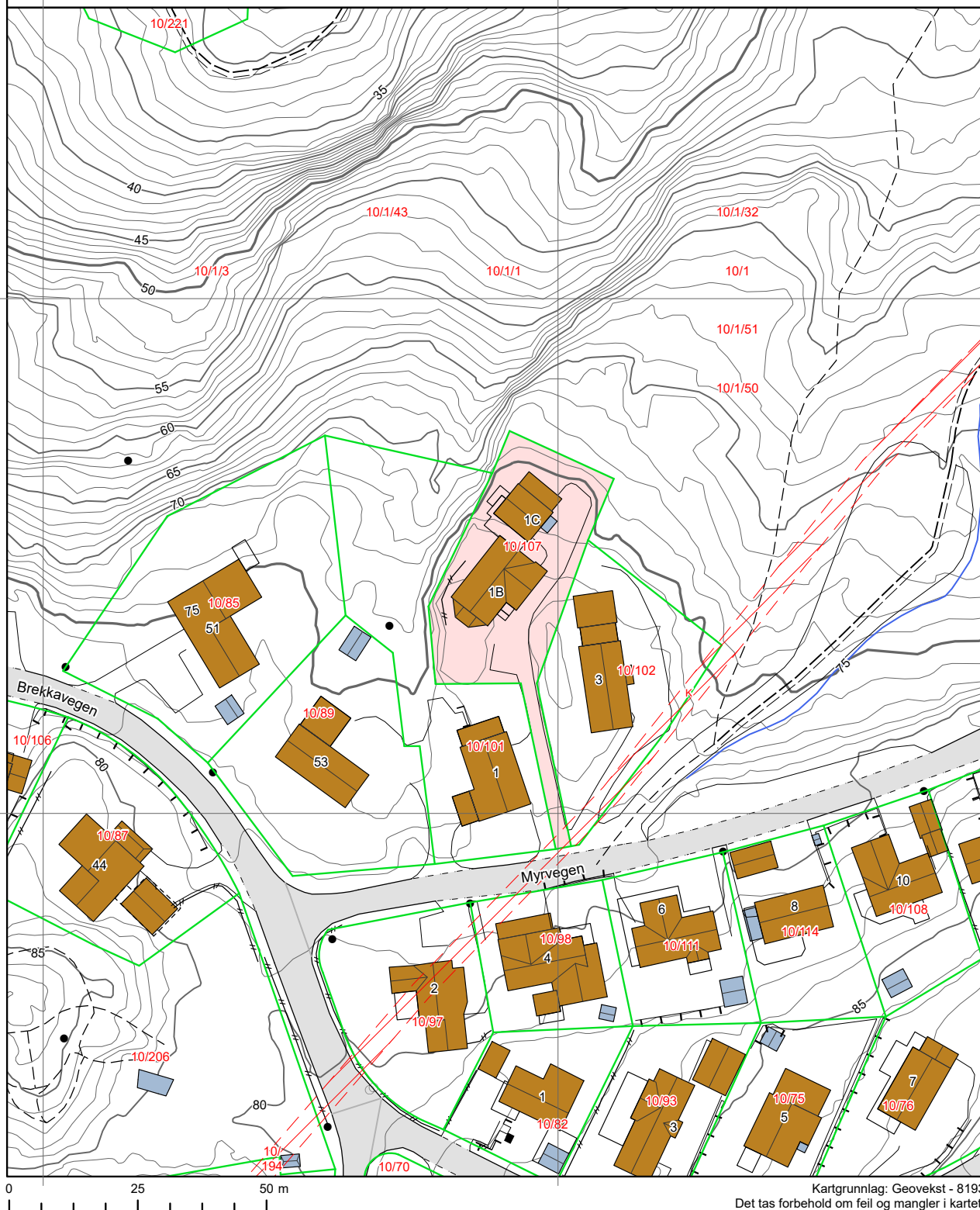
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 2.9.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

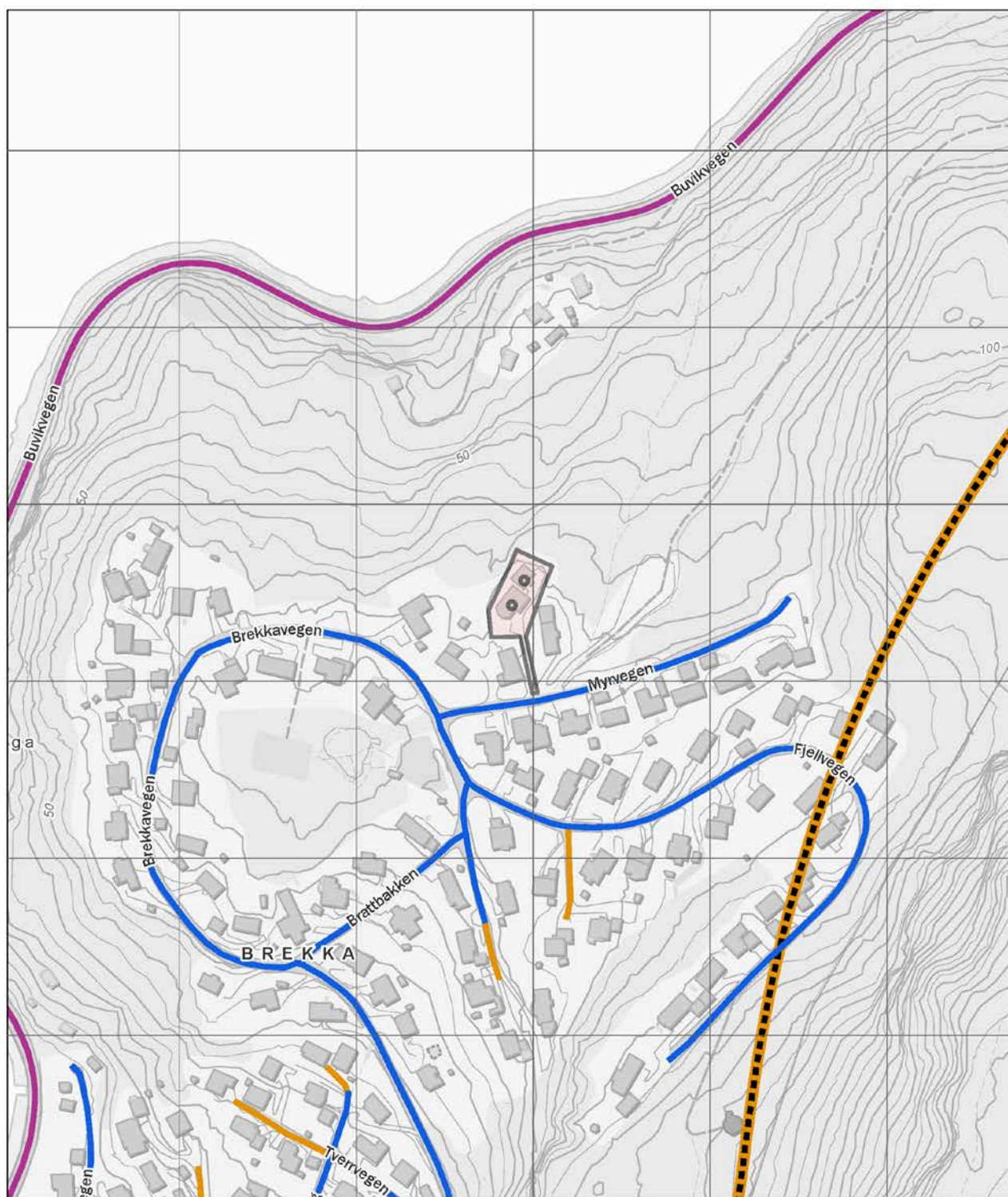
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer





Kartoplysninger Kilde for basiskart Dato for basiskart Koordinatsystem Høydgrundlag Kartstilsættelse		Skaun kommune 21.04.2024 UTM zone 32 basert på EUREF89/WGS84 NN2000 1:225000 (A0)
		Kommuneplanens arealdel 2024-2036 Med tilhørende bestemmelser
		Arealplan-ID: 5629/2021/05 Kommunens arkiv nr.: 231/336
Saksbehandling etter plan- og bygningsloven		Saksnr. Dato
Kommunestyret		23/2024 14.05.24
Høring		19/2024 28.06.24
Plan- og miljøutvalg		28/2024 12.11.24
Formannskap		73/2024 05.12.24
Kommunestyrets vedtak		98/2024 17.12.24
Planen er utarbeidet av: Skaun kommune og Multiconsult AS		Dato: 18.11.2024

Plan.id. 302/001

Vedlegg:

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

Vedtak: Kommunestyre 99/1965, 05.03.1965.

Reguleringsbestemmelser

VEDTEKTER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN OVER
BREKKAOMRÅDET I BUVIK KOMMUNE.

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

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

Trondheim den 6.7. 63.

Fjellangers Oppmåling
og luftkartlegging.

Torkel Rian. M.N.I.F.

Rett avakrift :

Ar 1963, 18. november, hadde Buvik formannskapet
møte i Herredshuset
Gll: medl. møtte.

126. Vedtak av reguleringsplan for Brekkeområdet.

Jnr.: 476
Arkiv.: 544/100.
Særutskrift

Fjellanger Oppmåling og Luftfotografering har
ett oppdrag fra bygningrådet utarbeidet regulerings-
plan med beskrivelse og forslag til rettigheter for den
vestre del av Brekkeområdet. Bygningrådet har
vedtatt planer og ettersom den har begjert til offentliggjø-
ring innkommet klage behandlet og tatt til følge. Saken
presenteres nå formannskapet.

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

Ar 1963, mandag 25. november, hadde ~~møtet~~ Buvik
kommunestyre møte i herredshuset etter innmøtning
og innkalling av 18. nov.

Følgende medlemmer var fraværende:

Johan Dyndal

Nils Singsaas

Gjörg Tidesen og

Gjörg Sævi

126. Vedtak av reguleringsplan for Brekkeområdet.

Formannskapet innst. vedtatt saken.

Fr 1965 den 22. febr. hadde Skamm formann-
skap møte i kommunelokalitet, Bissa, etter inn-
kalling av 18. ds. Johan Dyndal hadde forfall, som
varamann møtte Bjarne Salhus.

Reguleringsplan for Bulebarnrådet i Bivik
Som formannskapets innstilling dat. 99. nov.

91

Stadfesting av

Bulebarnet.

Judok 126/196

Fr 1965, den 5. mars hadde Skamm kommun-
styre møte i kommunelokalitet Bissa, etter inn-
kalling og hennegjøring av 24. 2. 65.

Medlemmet Erling Berg hadde meldt forfall,
som varamann var innkalt og møtte Rudeas
Oasen. Ved nærmere opplyst viste det seg at Erling Skagseth og Lars Lærd
ikke var møtte opp til bestemt tid.
På 29 medlemmer møtte altså 27 (medlende vara-
mann med regnet).

99. Reguleringsplan for Bulebarnrådet i Bivik.

A.N. 504.2

Formannskapet tiltar ~~hvor~~ kommunestyret
i gjeldende vedtak:

Dette er viser til fylkeskommunens brev. av 5.1.65
stadfester Skamm kommunestyre Bivik
kommunestyrets vedtak i sak nr. 126 i
møte 25. november 1963.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Myrvegen 1B
7350 BUVIKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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