

aktiv.

Havengvegen 21, 7350 BUVIKA

**Flott enebolig med familievennlig  
beliggenhet | To stuer og to bad |  
Varmepumpe fra 2024 | Garasje |  
Tomt på nær 900 kvm**



Daglig leder | Eiendomsmegler

## Marius Kvalvik

**Mobil** 463 00 046

**E-post** marius.kvalvik@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 670 000,-  
**Omkostn.:** Kr 92 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 762 990,-  
**Selger:** Jarle Opland Gladsø

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1975  
**BRA-i/BRA Total** 199/240 kvm  
**Tomtstr.:** 893.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 4, bnr. 58  
**Oppdragsnr.:** 1710240130

# Velkommen til Havengvegen 21!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Havengvegen 21.

Denne flotte eneboligen er perfekt for en familie som ønsker et lyst og trivelig hjem med god plass. Pent opparbeidet tomt, to gode terrasser og en soverombalkong gjør at du kan nyte dagen utendørs. Inne finner du en god planløsning med både stue, kjellerstue og to bad. Luft-til-luft varmepumpe fra 2024 og vedovn gir et lunt, energibesparende hjem.

Verdt å merke seg:

- Familievennlig beliggenhet
- 8 min på sykkel til barneskole
- 3 min å gå til bussholdeplass
- Tomten er på nesten 900 kvm
- Frodig hage med store plenarealer
- Garasje på over 40 kvm
- Bad oppgradert i 2012
- Oppgradert kjellerstue i 2024
- Store, nyere vinduer i hovedstuen
- Lagringsplass i to boder

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	40
Egenerklæring .....	43
Plantegning .....	48
Tilstandsrapport .....	50
Energiattest .....	74
Byggetegninger .....	75
Midlertidig brukstillatelse .....	79
Situasjonskart .....	80
Reguleringskart .....	81
Reguleringsbestemmelser .....	83
Budskjema .....	92

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 199 m<sup>2</sup>

BRA - e: 41 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 240 m<sup>2</sup>

TBA: 56 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 95 m<sup>2</sup> - Kjellerstue, kjellerinngang, gang, vaskerom, soverom, to boder.

1. etasje:

BRA-i: 104 m<sup>2</sup> - Entré/gang, stue, kjøkken, tre soverom, bad.

BRA-e: 41 m<sup>2</sup> - Garasje.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje:

56 m<sup>2</sup> - Terrasse.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje blir målt/ avrundet til ca. 41 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

893.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er på romslige 893 kvm og er fint opparbeidet med en velstelt hage, støttemur ved gårdsplassen, støpt mur ved kjellernedgangen og gruslagt gårdsplass. Hagen er frodig med stort plenareal, trær, vintergrønt og vakre prydbusker. I 2010 ble det oppført en praktisk redskapsbod i trekonstruksjon med tak i pappshingel.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig, sjønært og barnevennlig boligområde i Buvika i Skaun kommune. 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, bensinstasjon, kafé og restaurant. Det er ca. 5,5 km til Børsa med legekantor og apotek. Skulle du ønske en shoppingtur tar det ca. 17 min til Melhus, 19 min til City Syd på Tiller, 23 min til Amfi på Orkanger og 25 min med bil til Trondheim sentrum.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra boligen er det ca. 1,8 km, eller 8 min på sykkelsetet til Buvik barneskole. Det er ellers skolebussordning til Skaun ungdomsskole som ligger på Børsa. Videregående skoler som Skjetlein og Melhus ligger ca. ett kvarters kjøretur unna med bil, og det er bare ca. 130 meter til Oterhaugen barnehage.

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 avstand til gode tur- og rekreasjonsområder. Buvikmarka lokker med fine turmuligheter og skihytta ligger ca. 50 min å gå fra boligen. Få minutter å gå fra boligen finner du den fine strandpromenaden som du kan følge langs fjorden. I tillegg er det kort vei til lakseelva Vigda. Nydammen (ca. 3,2 km unna) er et populært badevann, mens Djupsjøen har svært gode fiskeforhold. I tillegg må Øysand Camping nevnes.

### **Offentlig kommunikasjon**

Kollektivtilbudet i Buvika består av buss og nærmeste holdeplass er Havenget, som ligger ca. 250 meter unna. 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/Rune Normannseth

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte:

Enebolig er oppført i en etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i lecastein.

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon av stående og liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater.

Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Badet ble satt opp av en familienær snekker mens rør og elektrisk arbeid ble utført av fagfolk. (Ca 2012)  
Arbeid utført av Snekker, rørlegger, elektriker

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja. Bad og toalett var tidligere delt, men slått sammen til et rom. Alt ble byttet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei,

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

Svar: Ja. Trolig 20-30 år siden, ble utbedret av kommunen.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det ble lagt ny drenering på øvre side av huset med hovedinngang (2017). Innleid firma utførte selve jobben. På egeninnsats spylte vi dreneringsrør fra opprinnelsesåret, som ble oppfattet i orden. Arbeid utført av Gravefirma.

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

Svar: Ja. Vinteren 2023 kom det vann inn i kjeller fra terrenget, som ble utbedret av forsikringsselskap.

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

Svar: Ja. Gulvet i garasje er sprukket opp.

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

Svar: Ja. Det er en sprekk i veggen i boden

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

Svar: Ja, kun av faglært. Sikringskap er oppgradert siden opprinnelsesåret. Elektrisk arbeid på bad 1 etasje (ca 2012) og nye varmekabler på gulvet i kjellerstuen (2023). Ny varmepumpe (2023). Arbeid utført av Elektriker.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Pipebeslag er byttet ca 10 år siden. Arbeid utført av Blikkenslager.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Svar: Ja. Pga av vannskade i kjeller vinteren 2023, ble det laget en rapport på årsaken til vanninntrenging. Utbedringer av kjellerstue, syrom, og bod er utførte av

fagfolk fra og Forsikringselskapet fremtind.

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

Svar: Ja. Innkjørselen ned fra postkasser vedlikeholdes av 4 husstander, men veien er kommune eid. Kun muntlig avtaler mellom husene.

#### TILLEGGSKOMMENTAR

Det er blitt dyrket mye potet og div grønnsaker i hagen , siden opprinnelsen, og tilført mye egen kompost jord

#### **Innhold**

##### ENTRÉ

I 2017 ble det oppført en stor veranda på hele 30 kvm ved inngangspartiet. Verandaen har markise, hvitmalt rekkverk og levegg i ene enden for en usjenert uteplass. Entreen ligger tilknyttet en romslig gang og er et meget hyggelig rom å komme hjem til hvitmalt veggpanel, hvit inngangsdør med frostet glassfelt og stor skyvedørsgarderobe med speilfronter. Boligen har også egen inngang i kjelleretasjen.

##### KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i eget rom med funksjonell innredning, vinduer over benken og plass til frokostbord. Innredningen har profilerte fronter som i senere år er blitt malt i en rolig grøntone. I tillegg er det åpne hyller, fliser over benken og nedfelt skylle- og oppvaskkum. Kjøkkenet har nisje for komfyr med ventilator i overkant og opplegg for oppvaskmaskin.

##### STUE

Stuen oppleves som et innbydende rom med god plass til både sofagruppe, tv-møbel og spisebord. Kombinasjonen av enstavs gulv, lyse vegger, hvitmalt spilevegg mot trappen og steinkledd vegg i bakkant av vedovnen gir rommet en trivelig atmosfære. Store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys og det er utgang til en veranda på 19 kvm med trapp ned til hagen.

##### KJELLERSTUE

Stuen er i typisk «kjellerstue-stil» med panelte overflater, steinlagt brannvegg og flere høysittende vinduer. Det er også fin belysning og tretrapp til stuen i etasjen over.

##### BAD/WC/VASKEROM

Eneboligen har et bad i første etasje og et eldre bad i kjelleretasjen. I 2012 ble bad og toalettrom i første etasje slått sammen og er i dag et pent bad med flislagt gulv, våtromsplater på vegger og mekanisk avtrekk.

Innredningen har godt med oppbevaringsplass bak hvite, profilerte fronter og over den

heldekkende servanten er det både speil og belysning. For øvrig har badet et toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### WC/VASKEROM

I kjelleretasjen ligger et bad og kombinert vaskerom med eldre standard. Våtrommet har flislagt gulv, trepanel på vegger og naturlig lys fra et høysittende vindu. Videre er det et toalett, et dusjkabinett og en varmtvannsbereder på ca. 200 liter som var ny i 2012. Innredningen er hvit og har profilerte fronter, heldekkende servant og speil med belysning.

#### SOVEROM OG GARDEROBE

Eneboligen har tre gode soverom i første etasje og et meget pent innredet rom på 13 kvm i underetasjen som er benyttet som soverom. I første etasje ligger soverommene i samme ende av boligen, alle med plassbygde skap og enkel adkomst til badet. Rommene er på henholdsvis 6,5, 10 og 10,5 kvm. Hovedsoverommet er meget trivelig med utgang til 6,5 kvm balkong. Lagringsplass er i to kjellerboder og utvendig redskapsbod.

#### Standard

##### TILSTANDSGRADER

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

##### FORHOLD SOM HAR FÅTT TG2

###### DRENERING

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering på hoveddelen er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

##### GRUNNMUR OG FUNDAMENT

Det registreres sprekk/ riss på innervegg på bod i kjeller. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Det gjøres også oppmerksom på at storparten av grunnmuren er innvendig utlektet. Det er ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader i disse områdene. Det anmerkes det store sprekker setningsavvik på støpt garasjeggulv. Det ble likevel ikke registrert skader på ringmuren. TG 3.

##### STØTTEMUR

Det registreres skjevhet/ retningsavvik på stttemur ved garasje som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Videre er det noe sprekkdannelser på støttemur ved kjellernedgang. Rekkverk mangler også. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde eller liknende.



Anbefalte tiltak: Tiltak vurderes å være påregnelig. Videre bør rekkverk etableres ved kjellernedgang ihht til krav.

#### ROM UNDER TERRENG

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er opp mot faregrensen for utvikling av skader. Ingen synlige skader eller vesentlige utslag på fritt eksponerte murer. Påførede vegger mot terreng er imidlertid bygget med bruk av diffusjonstett papp som dampsperre. Dette øke risikoen for magasinerings av fukt med påfølgende skadeutvikling. TG 2.

Anbefalte tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid.

#### BALKONG

Det registreres et hellingsavvik på ca. 4 cm på balkong ved stue, men ingen tegn til skader med behov for tiltak. Rekkverket blir målt til 75 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

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

#### VINDUER OG DØRER

Vinduer fra byggeåret har følgelig aldriingsmessige slitasjer, men det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. TG 1 på nyere vinduer/ glass.

Anbefalte tiltak: En utskifting av vinduer fra byggeåret er påregnelig etterhvert.

#### TAKTEKKING

Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det gjøres også oppmerksom på at enkelte skruer er løse/ mangler da med fare for fuktinntrekk. Pipebeslag og luftehatte er av nyere dato.

#### UTSTYR PÅ TAK

Det er kun montert snøfangere på en side. Krav: Er det et tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må det være montert snøfangere. Det er krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrret.”

Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må det etableres snøfanger i henhold til dagens krav.

#### TRAPP

Det er for stor avstand mellom trappetrinn og for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Det mangler også håndløper på veggen. Trappen vurderes til å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må åpninger reduseres.

#### AVLØPSRØR

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg fra byggeåret har passert halvparten av forventet brukstid (30-60 år). TG 1 settes på nyere deler.

#### VANNLEDNINGER

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør fra byggeåret har passert halvparten av forventet brukstid (30-60 år). TG 1 settes på nyere deler.

#### ELEKTRISK

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det er også et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### BAD FØRSTE ETASJE

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

Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må det fuges i overgang vegg/ våtromsplater under vasken.

WC er løs og silikonfugen mot gulv er sprukket. Utover dette ble det ikke registrert skader med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må WC festes bedre.

#### VASKEROM/DUSJ

Rommet er av eldre dato og har følgelig synlige slitasjer. Rommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på

overflater(dusjkabinett). Rommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning. Hulltaking er foretatt, men kontroll ble noe begrenset grunnet støttemur på bakenforliggende vegg til dusjsonen.

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

#### **FORHOLD SOM HAR FÅTT TG3**

##### **BAD FØRSTE ETASJE**

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det måles tilnærmet flatt gulv fra dør til dusjzone. Begrenset fall i dusjsonen. Videre danner gulvskinne for dusjhjørne en sperre mot sluk og ingen hindring ved dør.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å utføre tiltak ved dørterskel som et forebyggende tiltak ved en større lekkasje. Det anbefales også å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

#### **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**

- Redskapsbod fra 2010
- Bad/WC sammenslått i 2012
- Varmtvannsbereder fra 2012
- Balkongdør i stue og ytterdør er fra 2017
- Store stuevinduer skiftet i 2014
- Resterende vindusglass i 1. etasje skiftet 2021
- Vindu På soverom i kjeller er av nyere dato
- Kjelleretasje oppgradert sist i 2024
- Varmepumpe fra 2024 i stue
- Byttet gulv i kjeller

#### **Parkering**

Det er parkering i en romslig tilknyttet garasje og på egen gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### **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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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

#### 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.

#### FULLMAKT

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

#### 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.

## Energi Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med luft-til-luft varmepumpe fra 2024 plassert i stuen. I tillegg er det montert vedovn i stuen.

### **Energikarakter**

E

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 670 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 20 386

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene er beregnet til følgende årsbeløp i 2024:

- Vann abonnement bolig kr 4 268
- Kloakk abonnement bolig kr 5 060
- Forbruk vann kr 1 648
- Forbruk kloakk kr 2 148
- Feiing hvert fjerde år kr 452
- Akonto vann kr 1 909
- Akonto kloakk kr 2 410
- Innbetalt vann kr -1 581
- Innbetalt kloakk kr -2 060
- Eiendomsskatt kr 6 131

I tillegg betales et årlig gebyr på kr 4 100 til Remidt for renovasjon, fordelt på 4 terminer.

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

**Formuesverdi primær**

Kr 864 992

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 286 968

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 4, bruksnummer 58 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:

27.01.1976 - Dokumentnr: 303 - Fradelingsdokument

DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 4 BNR 37

HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

ATTEST OM OPPMÅLING ER FREMLAGT.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Midlertidig brukstillatelse er utstedt 21.04.1975

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

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Tilbygd garasje er ikke med på godkjente tegninger fra kommunen. Eier har imidlertid framvist godkjent søknad/ byggetillatelse for garasje, slik at dette vurderes å være i orden.

Videre er bad/WC er sammenslått og trapp er flyttet fra gang til stue. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre mindre bygningsmessige endringer i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. Kjeller: Oppholdsrom som soverom, kjellerstue er benevnt som blindkjeller og hobby-rom. Rommene er bygd uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. En søknad om bruksendring er nødvendig når du skal endre bruken av et rom eller bygning fra en godkjent bruk til et annen. En bruksendring er et søknadspliktig tiltak. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig vei. Eiendommen har privat avløpsnett.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Havenget" til boligformål. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt



kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

3 670 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

91 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

92 990 (Omkostninger totalt)

108 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 762 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 778 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 780 890 (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 92 990

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 4 950,- og visninger kr 2 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

#### **Ansvarlig megler**

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

**Salgsoppgavedato**  
14.10.2024



Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Havengvegen 21.



Denne flotte eneboligen er perfekt for en familie som ønsker et lyst og trivelig hjem med god plass.



De store vinduene i stuen ble skiftet i 2014, øvrige vinduer i første etasje var nye i 2021.



Stuen har vedovn montert foran en steinkledd brannvegg, noe som bidrar til rommets trivelige atmosfære.



Stuen er på romslige 39 kvm, så det er god plass til møblering i flere soner.



Stuen får rikelig med naturlig lys via vindusflater på tre sider.



Fra stuen er det utgang til veranda via en dør som var ny i 2017.



Kombinasjonen av enstavs gulv, lyse vegger og hvitmalt spilevegg mot trappen gir et meget trivelig rom.



Luft-til-luft varmepumpe ble montert i 2024.



Utenfor stuen ligger en veranda på ca. 19 kvm.





Ved inngangspartiet er det en veranda på hele 30 kvm.



Veranda utenfor stuen har tredekke, hvitmalt rekkverk og trapp ned til hagen.



Med flere gode uteplasser og stor hage kan dagen med letthet nytes ute.



Hagen er en frodig oase med vakre prydbusker.



Terrassen ved inngangspartiet har tredekke, hvitmalt rekkverk og skjermende levegg i ene enden.



Kjøkkenet ligger i eget rom med funksjonell innredning og plass til frokostbord.



Innredningen har profilerte fronter og åpne hyller som i nyere tid er malt i en pen grøntone.



Vinduer over benken gir godt med dagslys til kjøkkenet og samtidig fin utsikt til fjorden.



Alle soverommene ligger plassert med adkomst fra enden av gangen.



Kjelleretasjen ble oppgradert av fagfolk i 2024.



Kjellerstuen er 30,5 kvm med panelte overflater, flere vinduer på langveggen og trapp til stuen i etasjen over.



Kjelleretasjen er endret fra tilleggsdel til hoveddel, men det er ikke søkt bruksendring.



Det er egen inngang i kjelleretasjen til en pen entré og romslig gang med flislagt gulv.



Badet i kjelleretasjen har eldre standard, men fremstår som funksjonelt med toalett og dusj.



Badet i første er fra 2012 og har godt med oppbevaringsplass i stor, hvit innredning.



Badet har både toalett, dusjhjørne med regnfallsdusj og opplegg for vaskemaskin.





Eneboligen har god plass til en familie med tre fine soverom og et innredet rom i kjelleretasjen.



Hovedsoverommet har utgang til egen balkong på 6 kvm.



De to største soverommene er på 10 og 10,5 kvm, noe som gir fin plass til dobbeltseng.



Alle soverommene er utstyrt med plassbygde garderobeskap.



Det minste soverommet i første etasje er på 6,5 kvm



Innredet rom i kjelleretasjen er benyttet som soverom og har vindu av nyere dato.



En stor skyvedørgarderobe i entreen gjør det enkelt å rydde unna klær og sko.



Tomten er på nesten 900 kvm og har en flott, opparbeidet hage.



Hagen er frodig med stort plenareal, trær, vintergrønt og vakre prydbusker.



Tomten er opparbeidet med stor, gruset gårdsplass og fin hage.



Eiendommen ligger i et landlig, sjønært og barnevennlig boligområde.



Eiendommen har en svært familievennlig beliggenhet med kort vei til buss og barnehage.

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Havengvegen 21 - Nabolaget Buvika/Havenget - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Havenget Linje 410, 4101	3 min 0.2 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	14 min 11.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	25 min 26.1 km
Trondheim Værnes	44 min

## Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 449 elever, 27 klasser	25 min 1.8 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 31 klasser	9 min 6 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	13 min 11.2 km
Melhus videregående skole 560 elever	14 min 11.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

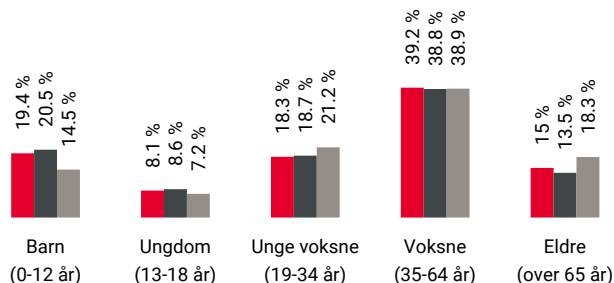
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager


Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	2 min 0.1 km
Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	11 min 0.8 km


## Dagligvare

Kiwi Buvika	20 min
Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	20 min 1.4 km




## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 Trafikk  
Lite trafikk 90/100


 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 89/100

 Gateparkering  
Lett 89/100

## Sport

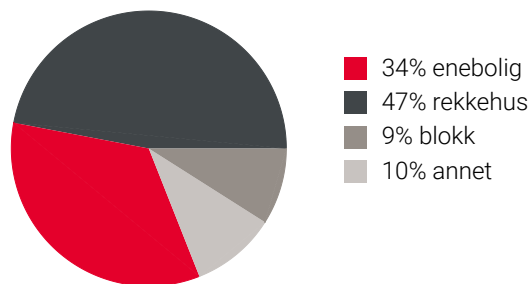
 Buvik stadion 23 min   
Ballspill, fotball 1.6 km

 Skaunhallen 24 min   
Aktivitetshall 1.7 km

 Max-gym Buvika 19 min 

 Fitnesspoint Børsa 9 min 

## Boligmasse

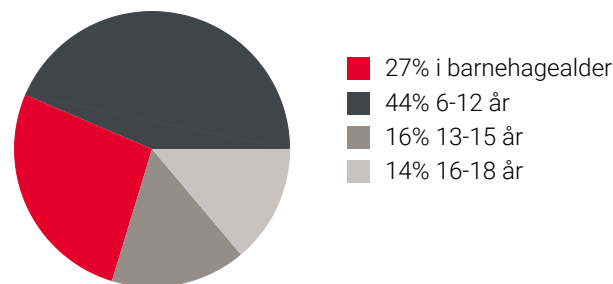


## Varer/Tjenester

 Melhus Kjøpesenter 15 min 

 Boots apotek Buvika 20 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

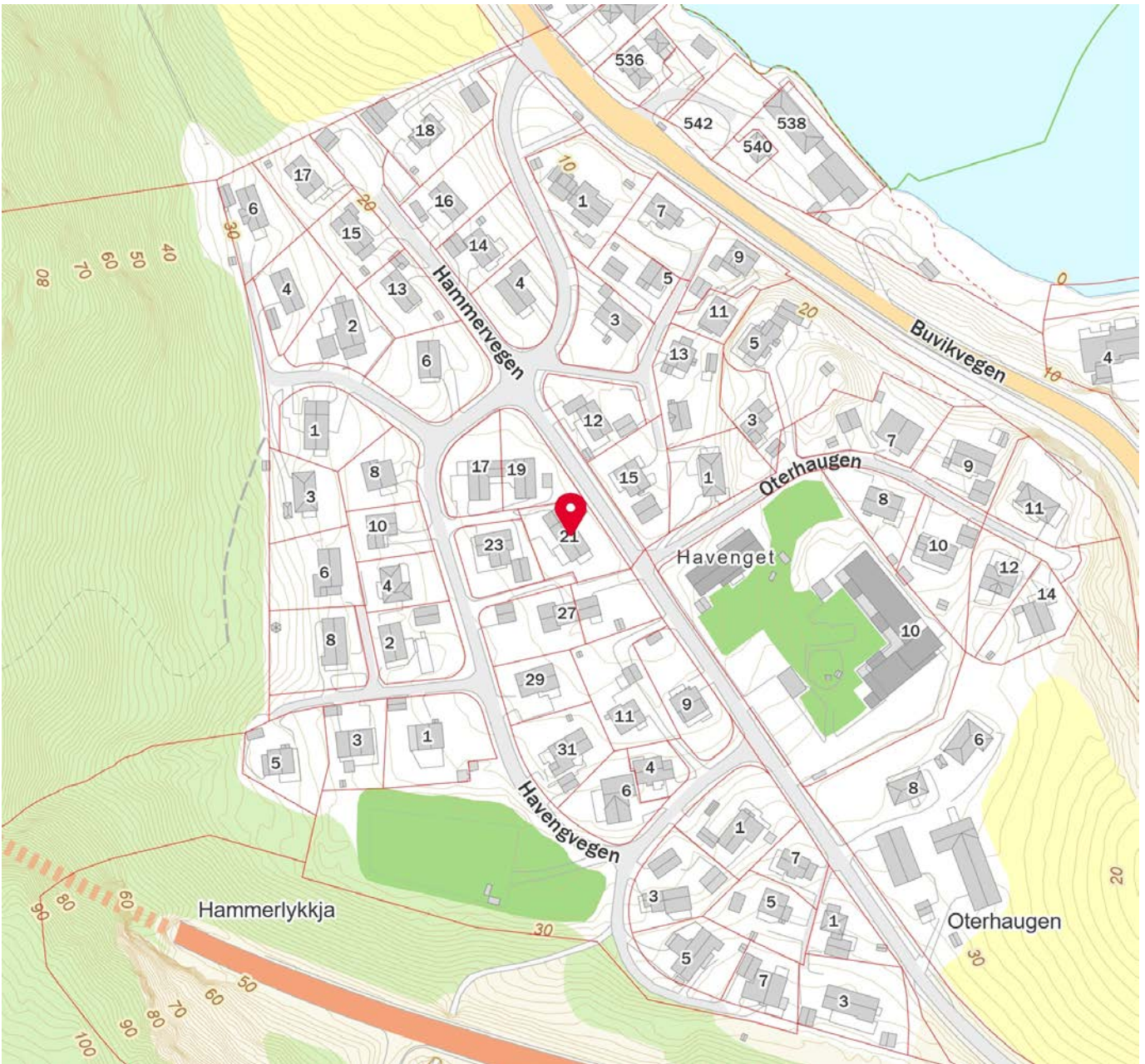
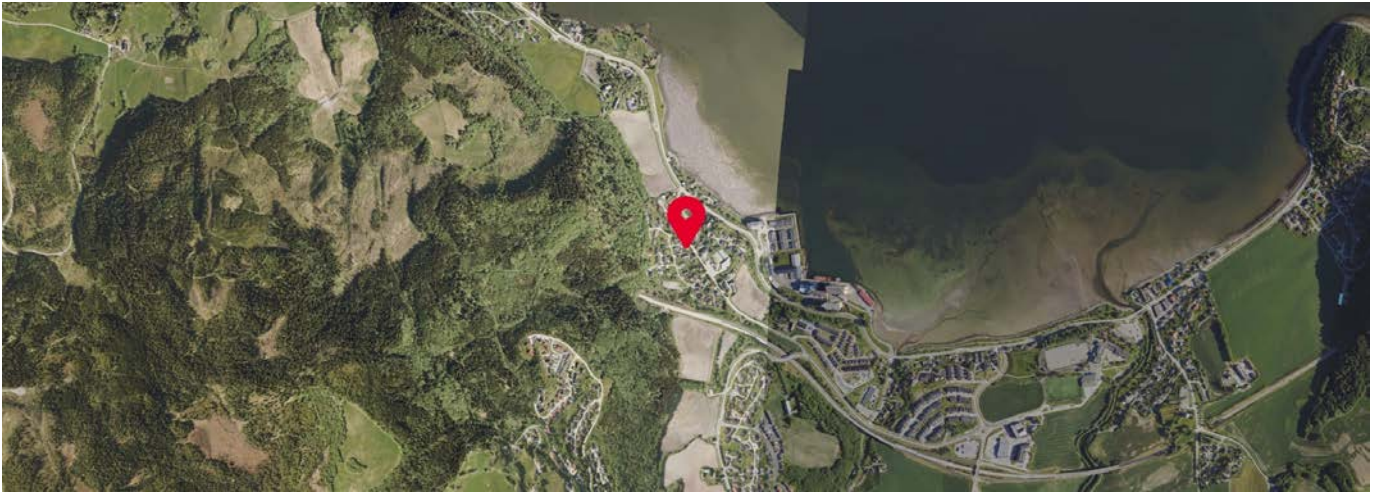


0% 43%

 Buvika/Havenget  
 Buvika/Ilhaugen  
 Norge

## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Trondheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1710240130	
<b>Selger 1 navn</b>	
Esten Gladsø-Dønheim	
<b>Gateadresse</b>	
Havengvegen 21	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BUVIKA	7350
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Jarle Opland Gladsø
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1975
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	49
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710240130

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EG

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse  Badet ble satt opp av en familienær snekker mens rør og elektrisk arbeid ble utført av fagfolk. (Ca 2012)
- Arbeid utført av  Snekker, rørlegger, elektriker
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Bad og toalett var tidligere delt, ble slått sammen til et rom. Alt ble byttet.
- 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
- Beskrivelse  20-30 år siden, ble utbedret av kommunen.
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse  Det ble lagt ny drenering på siden av huset med hovedinngang (ca2017). Innleid firma utførte selve jobben. På egeninnsats spylte vi dreneringsrør fra opprinnelsesåret, som ble oppfattet i orden.
- Arbeid utført av  Gravefirma
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Vinteren 2023 kom det vann inn i kjeller fra terrenget, som ble utbedret av forsikringssselskap.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Gulvet i garasje er sprekk opp
- 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
- Beskrivelse  Det en sprekk i veggen i kjellerboden
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært 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  Ja, kun av faglært
- Beskrivelse  Sikringskap er oppgradert siden opprinnelsesåret ukjent når. Elektrisk arbeid på bad 1 etasje (ca2012) og nye varmekabler gulv kjellerstuen (2023). Ny varmpumpe(2023)
- Arbeid utført av  Elektriker
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja

- 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   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 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  
 Beskrivelse   
 Filer
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse

## Tilleggs kommentar

Det er blitt dyrket mye potet og div grønnsaker i hagen , siden opprinnelsen, og tilført mye egen kompost jord.

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 forsikringskostnader 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: 1710240130

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Esten Gladso Donheim	0469d7260a5f7ce73fca0dc e6b5c8ffefaa41ffa	13.10.2024 20:27:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240130

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

## Havengvegen 21

### Kjeller



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

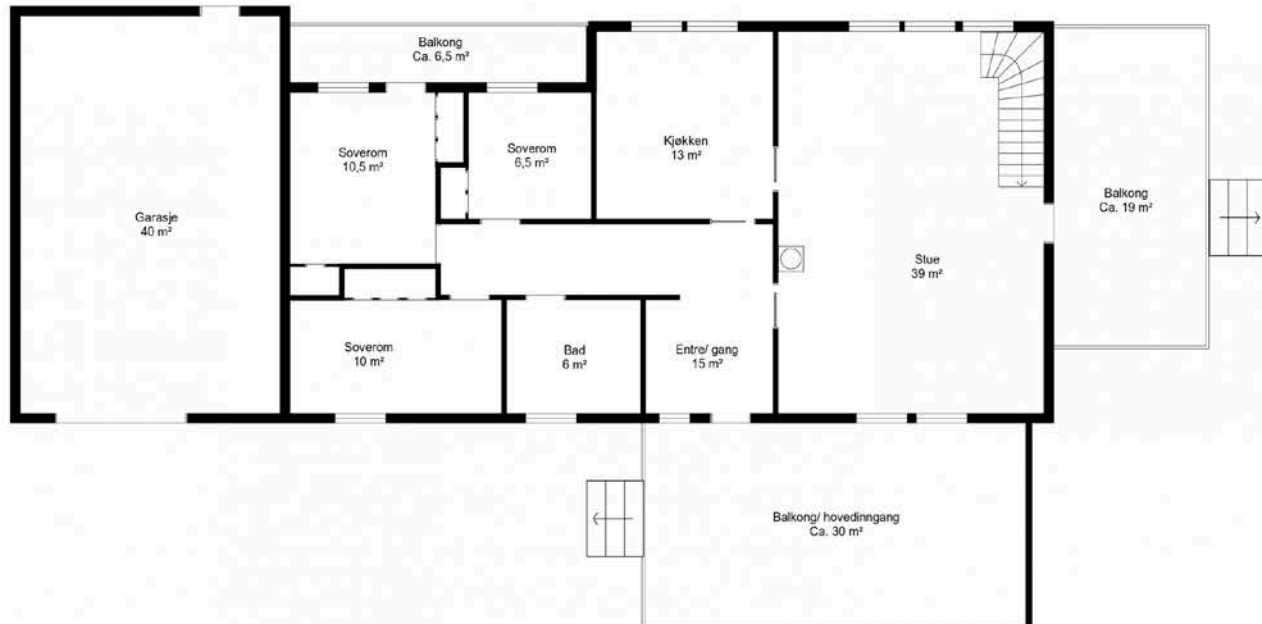
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



# Havengvegen 21

## 1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# Havengvegen 21 7350 BUVIKA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1977

BRA: 240 m<sup>2</sup>

BRA-i: 199 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

12

TG-2

15

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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 omfang, 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/23188>

### 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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

#### Våtrom: Bad, 1. etasje

##### Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det måles tilnærmet flatt gulv fra dør til dusjsone. Begrenset fall i dusjsonen. Videre danner gulvskinne for dusjhjørne en sperre mot sluk og ingen hindring ved dør.

##### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å utføre tiltak ved dørterskel som et forebyggende tiltak ved en større lekkasje. Det anbefales også å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Kostnadsberegningen er kun for lokale forebyggende tiltak.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering på hoveddelen er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Det registreres sprekke/ riss på innvegg på bod i kjeller. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Det gjøres også oppmerksom på at storparten av grunnmuren er innvendig utlektet. Det er ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader i disse områdene.

Det anmerkes det store sprekker setningsavvik på støpt garasjgulv. Det ble likevel ikke registrert skader på ringmuren. TG 3.

##### Anbefalte tiltak

Utbedringer på garasjgulvet er påregnelig.

#### Støttemur

##### Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik på støttemur ved garasje som antas og skyldes jordtrykk eller tebelastning.

Videre er det noe sprekkdannelser på støttemur ved kjellernedgang. Rekkverk mangler også. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde eller liknende.

##### Anbefalte tiltak

Tiltak vurderes å være påregnelig. Videre bør rekkverk etableres ved kjellernedgang iht til krav.

## Rom under terreng

### Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er opp mot faregrensen for utvikling av skader. Ingen synlige skader eller vesentlige utslag på fritt eksponerte murer. Påforede vegger mot terreng er imidlertid bygget med bruk av diffusjonstett papp som dampspærre. Dette øke risikoen for magasinering av fukt med påfølgende skadeutvikling. TG 2.

### Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid.

---

## Balkong, terrasse, platting: Balkonger

### Oppsummering

Det registreres et hellingsavvik på ca. 4 cm på balkong ved stue, men ingen tegn til skader med behov for tiltak. Rekkverket blir målt til 75 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Vinduer fra byggeåret har følgende aldringsmessige slitasjer, men det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

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

TG 1 på nyere vinduer/ glass.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av vinduer fra byggeåret er påregnelig etterhvert.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det gjøres også oppmerksom på at enkelte skruer er løse/ mangler da med fare for fuktinntrekk. Pipebeslag og luftehatter er av nyere dato.

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det er kun montert snøfangere på en side. Krav: Er det et tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må det være montert snøfangere. Det er krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avspærret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avspærret.”

### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det etableres snøfanger i henhold til dagens krav.

---

## Trapp

### Oppsummering

Det er for stor avstand mellom trappetrinn og for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Det mangler også håndløper på veggen. Trappen vurderes til å fungere som tiltenkt.

---

### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må åpninger reduseres.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg fra byggeåret har passert halvparten av forventet brukstid( 30-60 år).

TG 1 settes på nyere deler.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør fra byggeåret har passert halvparten av forventet brukstid( 30-60 år).

TG 1 settes på nyere deler.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## Våtrom: Bad, 1. etasje

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å lukke avviket må det fuges i overgang vegg/ våtromsplater under vasken.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Wc er løs og silikofugen mot gulv er sprukket. Utover dette ble det ikke registrert skader med behov for tiltak.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

For å lukke avviket må wc festes bedre.

---

### Oppsummering

Rommet er av eldre dato og har følgelig synlige slitasjer. Rommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater(dusjkabinett). Rommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning. Hulltaking er foretatt, men kontroll ble noe begrenset grunnet støttemur på bakenforliggende vegg til dusjsonen.

### Anbefalte tiltak

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

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Tilbygd garasje er ikke med på godkjente tegninger fra kommunen. Eier har imidlertid framvist godkjent søknad/ byggetillatelse for garasje, slik at dette vurderes å være i orden.

Videre er bad/ wc er sammenslått og trapp er flyttet fra gang til stue. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre mindre bygningsmessige endringer i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad.

Kjeller: Oppholdsrom som soverom, kjellerstue er benevnt som blindkjeller og hobby-rom. Rommene er bygd uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**24.9.2024**

Rapportdato  
**26.9.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **GLADSØ JARLE OPLAND**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Rune Normannseth**

Telefon: **47380371**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag**

Epost: **rune@tft.no**

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



Om bygnings sakkyndig:

Takstmann/ Tørrermester

### Informasjon om boligen

Adresse: **Havengvegen 21, 7350 Buvika**

Kommunenr: **5029**

Gårdsnr: **4**

Bruksnr: **58**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1977**

Boligtype: **Enebolig**

**Generell beskrivelse av boligen:**

Byggemåte: Enebolig er oppført i en etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon av stående og liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	95	95	0	0	0
1. Etasje	145	104	41	0	56
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>240</b>	<b>199</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>56</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	95	76	19	Kjellerstue, kjellerinngang, gang, vaskerom, soverom.	2 boder.
1. Etasje	145	104	41	Entre/ gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad.	Garasje.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>240</b>	<b>180</b>	<b>60</b>		

## Kommentar til arealberegning

Garasje blir målt/ avrundet til ca. 41 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses at dreneringen på oversiden/ hovedinngangen ble oppgradert/ skiftet rundt 2017.	
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?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering på hoveddelen er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres sprekke/ riss på innervegg på bod i kjeller. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Det gjøres også oppmerksom på at storparten av grunnmuren er innvendig utlekket. Det er ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader i disse områdene.	
Det anmerkes det store sprekker setningsavvik på støpt garasjgulv. Det ble likevel ikke registrert skader på ringmuren. TG 3.	

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer på garasjegalvet er påregnelig.

## 6.3 Støttemur

#### Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker, samt støpt mur ved kjellernedgangen.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

#### Oppsummering av støttemur

TG-2

Det registreres skjevhet/ retningsavvik på støttemur ved garasje som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Videre er det noe sprekkdannelser på støttemur ved kjellernedgang. Rekkverk mangler også. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde eller liknende.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak vurderes å være påregnelig. Videre bør rekkverk etableres ved kjellernedgang iht til krav.

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Kjeller er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Oppgradert sist i 2024 grunnet vanninntrenging. Arbeider opplyses utført i regi av et forsikringsselskap.

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

Ja

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

#### Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er opp mot faregrensen for utvikling av skader. Ingen synlige skader eller vesentlige utslag på fritt eksponerte murer. Påførede vegger mot terreng er imidlertid bygget med bruk av diffusjonstett papp som dampspærre. Dette øke risikoen for magasinering av fukt med påfølgende skadeutvikling. TG 2.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Hovedinngang

Type	Balkong
Balkong/ veranda ved hovedinngangen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong/ veranda ved hovedinngangen opplyses oppført i 2017.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	

## 6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkonger

Type	Balkong
Balkong/ verandaer med utgang stue og soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong/ veranda på stue opplyses å være oppført på begynnelsen på 1980-tallet. Balkong i forbindelse med soverom er fra byggeåret.	
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres et hellingsavvik på ca. 4 cm på balkong ved stue, men ingen tegn til skader med behov for tiltak. Rekkverket blir målt til 75 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

## 6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Store stuevinduer opplyses skiftet i 2014. Resterende glass på vinduer i 1. etasjen opplyses skiftet 2021. Vindu på soverom i kjeller er av nyere dato. Utover dette er vinduer i kjeller fra byggeåret.	
Balkongdør på stue/ ytterdør 2017. Balkongdør på soverom/ kjellerdør er fra byggeåret.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Vinduer fra byggeåret har følgelig aldri messige slitasjer, men det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
TG 1 på nyere vinduer/ glass.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av vinduer fra byggeåret er påregnelig etterhvert.	

## 6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon av liggende og stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Kledningen er fra byggeåret, samt garasje rundt 1981.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>
Kledningen er stedvis noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. Det påvises fuktskader på enkelte bord på garasje. Utover dette fremstår utvendig fasader uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
TG 3 settes lokalt på fuktskadet kledning ved garasje og utskiftinger må påregnes.	

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Taket har saltaksform og er oppført av prefabrikkerte w-takstoler. Loftet er et kaldloft med luftespalter i raft, samt ventiler i gavlvegg.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-1</b>
Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen.	

## 6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

## 6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser. Råteskader på ytterdel av takstol.	

## 6.12 Takteking

Type teking	Metallplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-2</b>
Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det gjøres også oppmerksom på at enkelte skruer er løse/ mangler da med fare for fuktinntrekk. Pipebeslag og luftehatter er av nyere dato.	



## 6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-2</b>
Det er kun montert snøfangere på en side. Krav: Er det et tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må det være montert snøfangere. Det er krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrert. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrert.”	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For å lukke avviket må det etableres snøfanger i henhold til dagens krav.	

## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	
Det gjøres likevel oppmerksom på stedvis knirk og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. TG 2.	

## 6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

## 6.16 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredningen opplyses skiftet rundt begynnelsen på 1990-tallet, samt overflatebehandlet de siste årene. Fremstår normal aldringsmessig slitasje og vurderes å være i bruksmessig god stand.	

### Avtrekk

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

## 6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Tilbygd garasje er ikke med på godkjente tegninger fra kommunen. Eier har imidlertid framvist godkjent søknad/ byggetillatelse for garasje, slik at dette vurderes å være i orden.</p> <p>Videre er bad/ wc er sammenslått og trapp er flyttet fra gang til stue. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre mindre bygningsmessige endringer i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad.</p> <p>Kjeller: Oppholdsrom som soverom, kjellerstue er benevnt som blindkjeller og hobby-rom. Rommene er bygd uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse er datert 03.09.1976	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Det er for stor avstand mellom trappetrinn og for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Det mangler også håndløper på veggen. Trappen vurderes til å fungere som tiltenkt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For å lukke avviket må åpninger reduseres.	

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg fra byggeåret har passert halvparten av forventet brukstid( 30-60 år).	
TG 1 settes på nyere deler.	

## 6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør fra byggeåret har passert halvparten av forventet brukstid( 30-60 år).	
TG 1 settes på nyere deler.	

## 6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>	

## 6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe fra 2024 er plassert på stue og er av typen luft-luft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ny pumpe.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

**Oppsummering av varmesentral****TG-0**

Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.

**6.23 Varmtvannsbereder**

Plassering bereder

Bad/ vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2012

Størrelse

Ca. 200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-1****6.24 Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på bad/ kjøkken.

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses oppgradert/ utvidet rundt 2012.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-3</b>
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det måles tilnærmet flatt gulv fra dør til dusjsone. Begrenset fall i dusjsonen. Videre danner gulvskinne for dusjhjørne en sperre mot sluk og ingen hindring ved dør.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Det anbefales å utføre tiltak ved dørterskel som et forebyggende tiltak ved en større lekkasje. Det anbefales også å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Kostnadsberegningen er kun for lokale forebyggende tiltak.	
<b>Utbedringskostnader overflater</b>	<b>Under 10 000</b>

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å lukke avviket må det fuges i overgang vegg/ våtromsplater under vasken.

### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Wc er løs og silikonfugen mot gulv er sprukket. Utover dette ble det ikke registrert skader med behov for tiltak.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

For å lukke avviket må wc festes bedre.

### Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

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

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.



## 6.26 Øvrig: Vaskerom/ dusj

### Beskrivelse

Vaskerom/ dusj er hovedsakelig fra byggeåret og har flis på gulv og trepanel på vegger. Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, wc, bereder, stoppekran. Sluket er et plastsluk og det måles fall mot sluket, eget avløp fra dusjkabinett. Det ble ikke registrert membran i sluk eller gulv.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Rommet er av eldre dato og har følgelig synlige slitasjer. Rommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater(dusjkabinett). Rommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning. Hulltaking er foretatt, men kontroll ble noe begrenset grunnet støttemur på bakenforliggende vegg til dusjsonen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.27 Øvrig: Redskapsbod

### Beskrivelse

Redskapsboden opplyses etablert rundt 2010 og er en enkel trekonstruksjon oppført på lecafundament. Taket har saltaksform, tekket med pappshingel.

Det ble ikke registrert tilstandsvekkelser med behov for tiltak. Det anmerkes likevel behov for utvendig overflatebehandling. Bygget er ikke videre vurdert.

## 6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

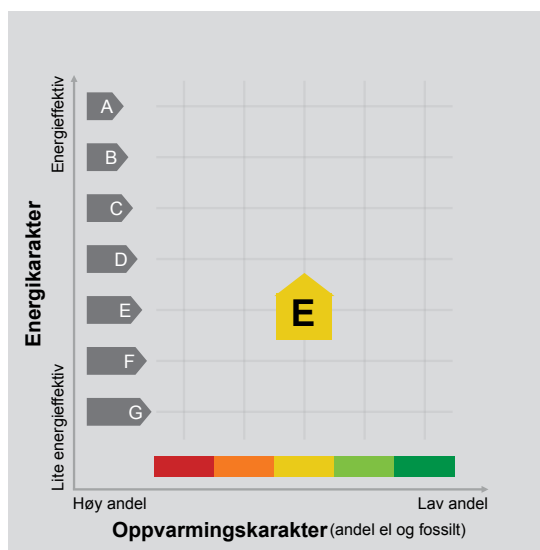
## 6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST

Adresse	Havengvegen 21
Postnummer	7350
Sted	BUVIKA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	58
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15879092
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-30240
Dato	25.09.2024



**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

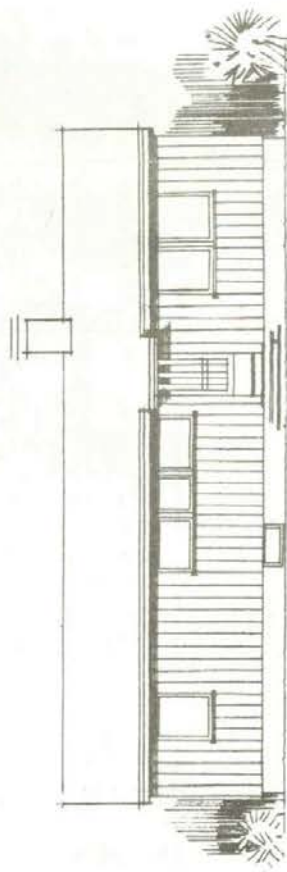
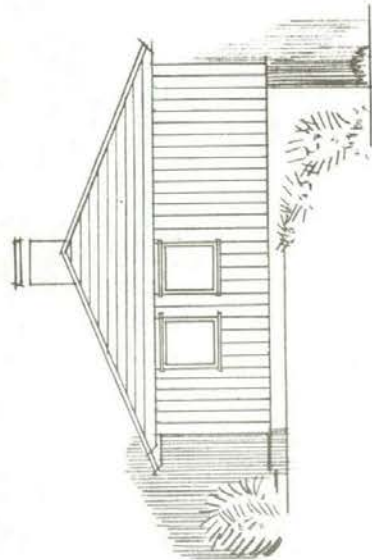
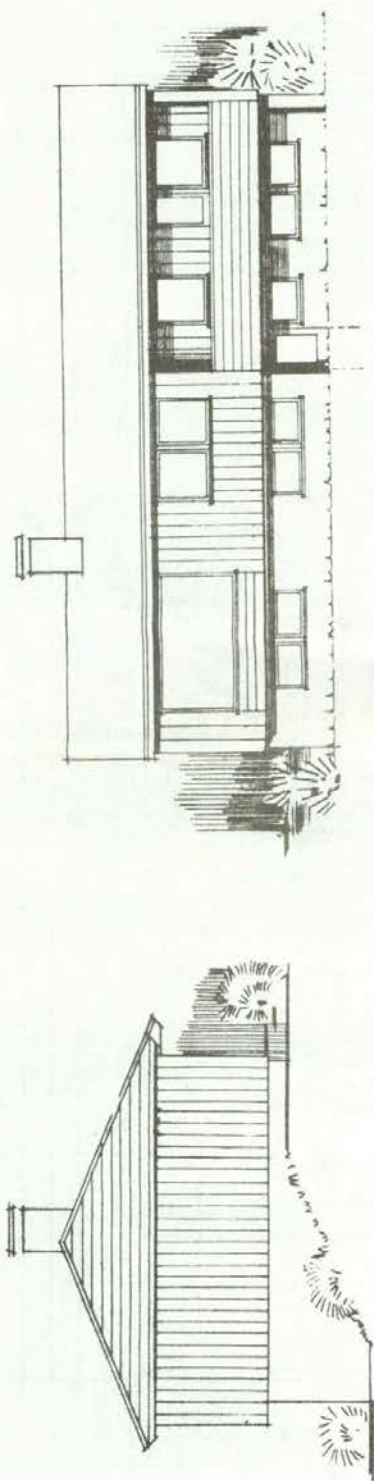
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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.

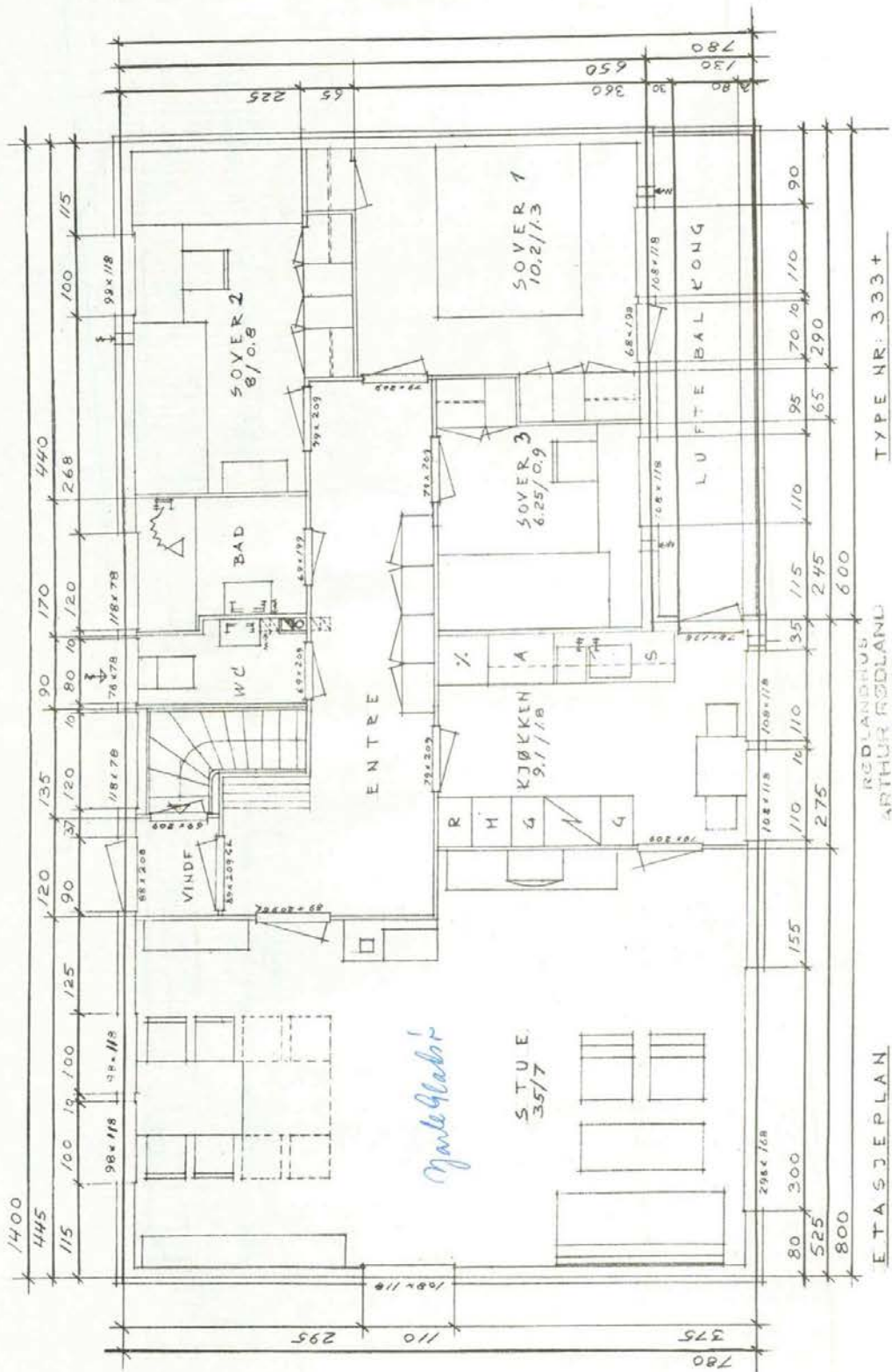
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



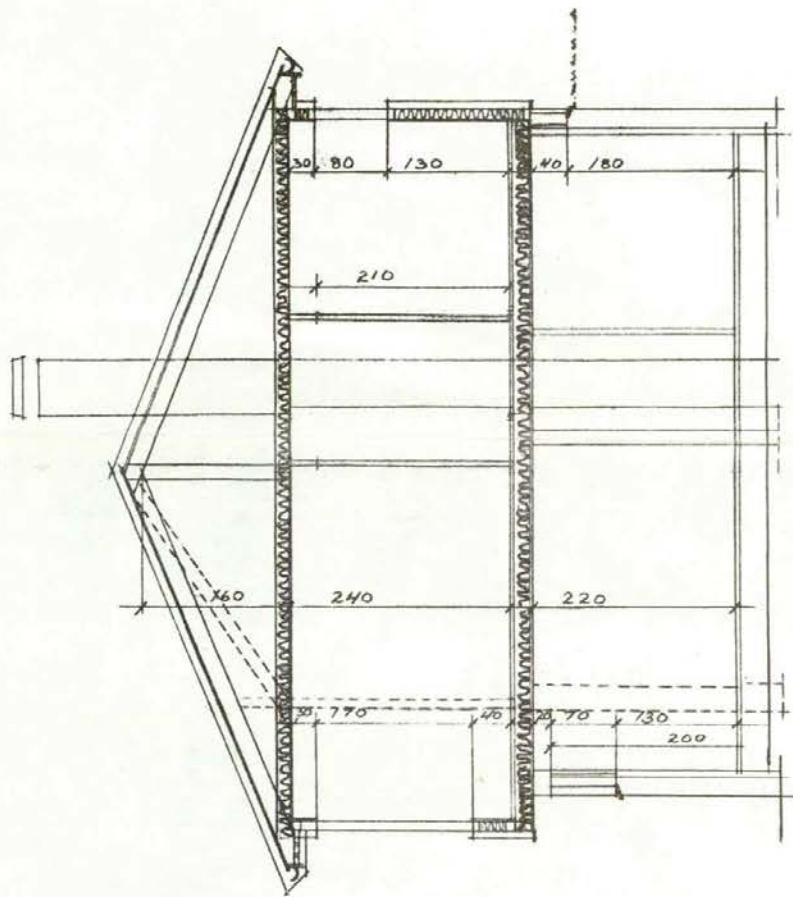
RØDLANDHUS  
ARTHUR RØDLAND  
Tele. 14391  
Strandgt. 11, 4 etg.  
5000 BERGEN



*Marie Glabbe*

**E T A S J E P L A N**  
 R O D L A N D E R U S  
 A R T H U R R O S L A N D  
 T e l l. 1 4 3 3 1  
 S t r a n d o t. 1 1. A e i s t  
 6 0 0 0 B E R G E N

**T Y P E N R. 3 3 3 +**  
 2 0 - 1 2 - 6 9





## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Havengveien 9b, 7350 Buvika			4	58	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	17.4.75	dato 21.4.75	sak	69/75
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Jarle Gladsø		Innherredsveien 67b, Tr.heim			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
----- " -----		----- " -----		----- " -----	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Ole Hokstad		Tyholtvegen 58, Tr.heim			

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

for nevnte bygg

for følgende del av nevnte bygg:

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

1. etg. Skillevegg mellom stue og kjøkken flyttet 80 cm mot stue.  
Luftinntak fra tilliggende rom til bad og wc for lite.  
(skal være 100 og 60 cm<sup>2</sup>)  
Soverom nr. 3 har iflg. byggeforskr. kap. 31: 22 for lite romvolum.  
Det må legges vindtett papp over isolasjon i himling.  
Avtrekksskanaler på hems må isoleres.

Kjelleretg. Puss og innredningsarbeid gjenstår.

Utv. Puss av grunnmur gjenstår.  
Takedløpsledninger må tilkoples avløpsnett.  
Permanent takbelegg mangler.

Bygget var forevrig oppført i samsvar med godkjente tegninger fra Rødlandshus type 333 +.

Dette arbeid må være fullført innen

Skaun tekniske kontor den 3.9.1976

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggesjefmyndighet
- 
- 
- 

  
A. Gjessing  
bygningssjef

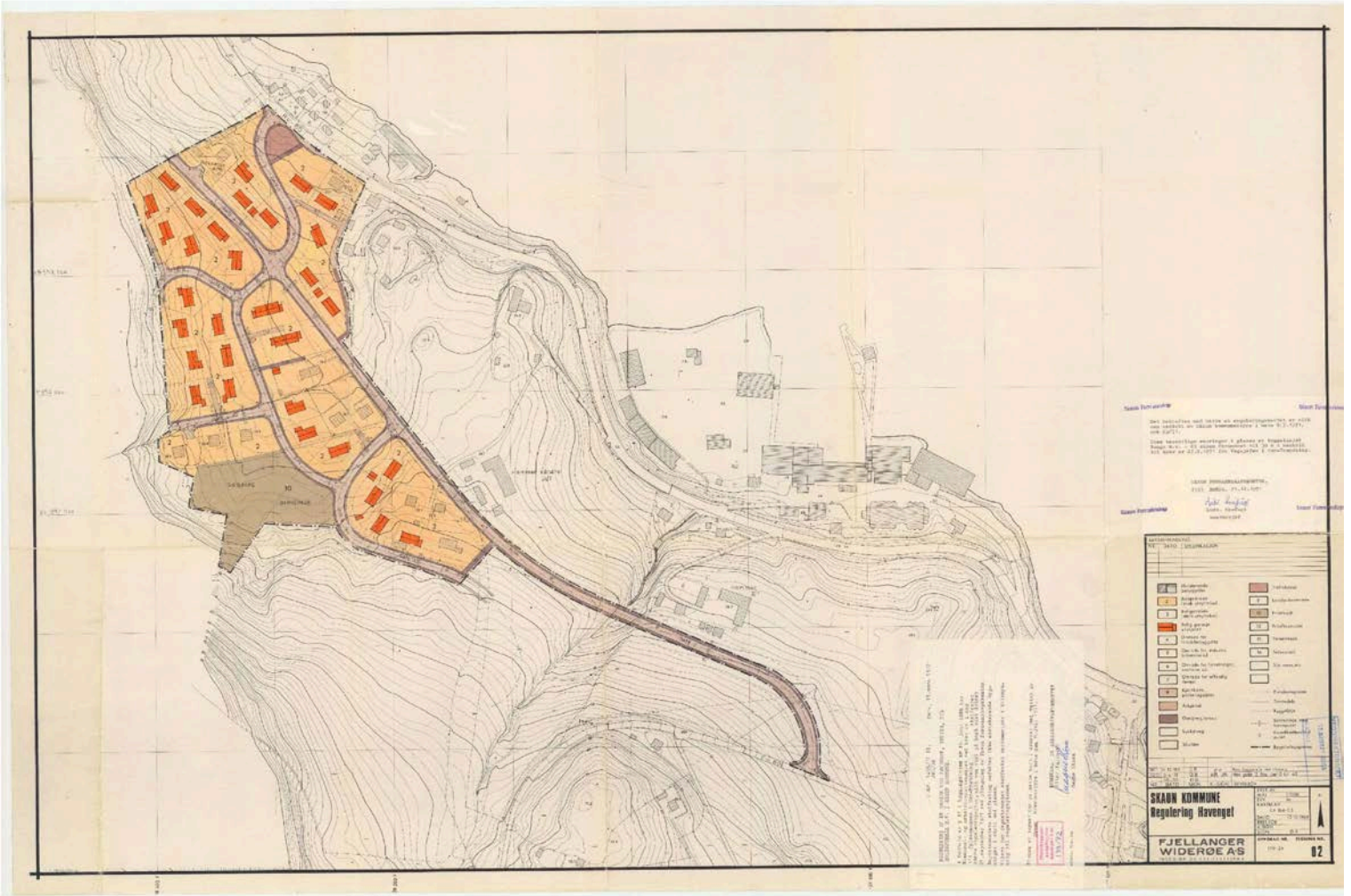
  
T. Riseth

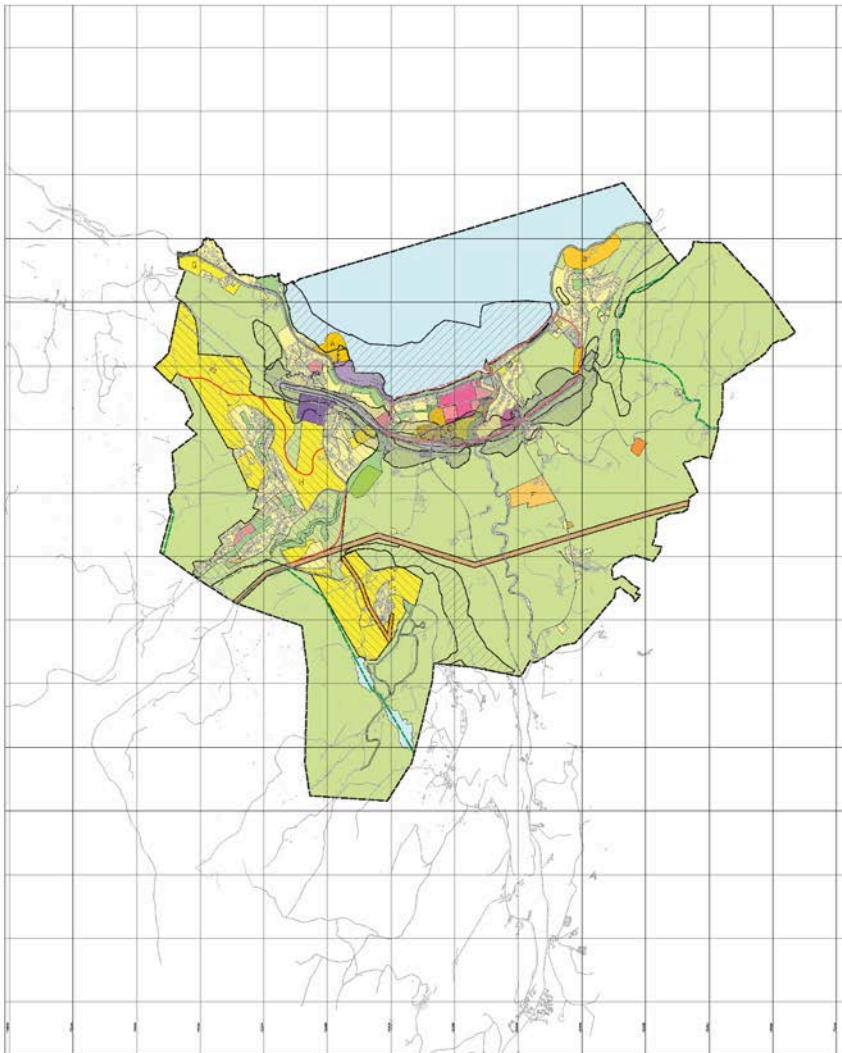
	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 58	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Havengvegen 21, 7350 BUVIKA					
Hj.haver/Fester:		GLADSØ JARLE OPLAND, HAVENGVEGEN 21, 7350 BUVIKA				
<b>SKAUN KOMMUNE</b>	Dato: 16/9-2024	Sign:			Målestokk 1:2500	



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







**SKAUN KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL  
2014 - 2040**

**1. Bebyggelse og anlegg**

- |                     |          |                                          |
|---------------------|----------|------------------------------------------|
| NÅRVERENDE PLANLÅST | PLANLÅST |                                          |
|                     |          | Boligbebyggelse (1110)                   |
|                     |          | Fritidsbebyggelse (1120)                 |
|                     |          | Tjenesteyting (1160)                     |
|                     |          | Næringsvirksomhet (1300)                 |
|                     |          | Andre typer (1500)                       |
|                     |          | Grav- og urnelund (1700)                 |
|                     |          | Kombinert bebygg. og anleggsformål(1800) |

**2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur**

- |  |                  |
|--|------------------|
|  | Veg (2010)       |
|  | Parkering (2080) |

**3. Grønnstruktur**

- |  |                      |
|--|----------------------|
|  | Grønnstruktur (3001) |
|  | Turdrag (3030)       |
|  | Friområde (3040)     |

**5. Landbruk, natur og friluftsområder samt reindrift**

- |  |                                                                                                      |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gåsstilnyttet næringsvirksomhet (5100) |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**6. Bruk og vern av sjø og vassdrag**

- |  |                                                                   |
|--|-------------------------------------------------------------------|
|  | Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (6001) |
|--|-------------------------------------------------------------------|

**Illustrasjonslinjer**

- |  |                |
|--|----------------|
|  | Sentrumsområde |
|  | Sentrum        |

**Hensynssoner §11-8**

- |  |                                                          |
|--|----------------------------------------------------------|
|  | §11-8 a.2) Stasjonsone (200)                             |
|  | Rød stasjonsone iht. T-1442 (210)                        |
|  | Gul stasjonsone iht. T-1442 (220)                        |
|  | §11-8 a.3) Faresone (300)                                |
|  | Høyspenningsanlegg (370)                                 |
|  | §11-8 b. Sone med særlige krav til infrastruktur(400)    |
|  | Krav vedrørende infrastruktur (410)                      |
|  | §11-8 c. Sone med angitt særlige hensyn (500)            |
|  | Bevering naturmiljø (560)                                |
|  | §11-8 c. Sone med angitt særlige hensyn (500)            |
|  | Bevering kulturmiljø (570)                               |
|  | §11-8 f. Soner hvor regulering fortsatt skal gjelde(900) |
|  | Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde (910)     |

**Samferdselslinjer og punkt pbl. §11-7, 2.ledd nr 2**

- |  |            |
|--|------------|
|  | Fjernveg   |
|  | Hovedveg   |
|  | Samløp     |
|  | Adkomstveg |

**Linjesymbol**

- |  |                     |
|--|---------------------|
|  | Planens begrensning |
|  | Areaformålgrense    |
|  | Markagrense         |
|  | Byggogrense         |
|  | Bestemmelsesområde  |

Koordinatsystem: UTM zone32 eurof89  
Høydereferanse: NN 1954

Kartuttrekk pr dato: 16.01.2014  
Kilde: Skaun kommune

Ekvidistanse 1m



**SKAUN KOMMUNE**

**Kommuneplanens arealdel**

**Delplan Buvika**



Målestokk  
**1:10000(A0)**

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
Diverse justeringer	11.11.14	BBA		
Lagt inn stasjonsone	30.04.15	LD		

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet		

Forslagsstiller:



SKAUN KOMMUNE  
DATO: 15.08.2014

Plankart utarbeidet av:



SELBERG ARKITEKTER AS  
plan|arkitektur|beredskap

Reguleringsplan.nr

201208

Kommunens saksnr:

## REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERING AV ET OMRÅDE VED HAVENGET,  
BUVIKA TIL BOLIGFORMÅL M.V. I SKAUN KOMMUNE.

### § 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrens. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggelinjer som vist på planen.

### § 2.

Når reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.

### § 3.

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Skaun kommune.

### § 4.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk urforming.

### § 5.

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Vertikaldelte tomannsboliger ~~xx~~ i to etasjer kan oppføres der dette er vist på planen.

### § 6.

Maksimal gesimshøyde for en-etasjes hus er 3,5 m. Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser.

### § 7.

Bebyggelsen skal ha saltak eller valmtak. Bygningsrådet kan fastsette samme takvinkel samlet for en rekke eller gruppe hus som hører naturlig sammen.

### § 8.

Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

- 2 -

§ 9.

Garasje eller carport skal oppføres i tilknytning til huset eller som frifliggende bygg som vist på planen. Garasje eller carport skal utføres av samme materiale og med samme farger som det hus den er knyttet til.

§ 10.

Utvendige tørkeplasser bør skjermes og fortrinnsvis bygges sammen med bolighus eller garasje/carport med samme materiale og farger.

§ 11.

Søppeldunker bør ha en diskret plassering fra veggen og kan innbygges med samme materialer som huset er oppført av.

§ 12.

Utvendige pergolaer og solskjermer bør underordnes bolig- husets material- og fargebruk.

§ 13.

Med byggemeldingen skal innsendes situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert. Synlige sårflater i terrenget skal ikke forekomme etter at anlegget er ferdig. Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøtningsmurer mot gate eller nabo- tomt, skal utformingen av disse godkjennes av bygningsrådet.

§ 14.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 15.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

--ooOoo--

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 13. mars 1972



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Havengvegen 21  
7350 BUVIKA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Kvalvik

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre