



aktiv.

Havengvegen 19, 7350 BUVIKA

**Lekker familiebolig med flott
utsikt og fine uteområder |
Betydelig oppgradert i nyere tid |
Garasje og carport**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 370 000,-
Omkostn.: Kr 110 640,-
Total ink omk.: Kr 4 480 640,-
Selger: Tonje Fossum
Henrik Fjørtoft

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 193/216 kvm
Tomtstr.: 792.1 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 64
Oppdragsnr.: 1710260025

Velkommen til Havenvegen 19!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Havenvegen 19 - en enebolig med attraktiv beliggenhet, nærhet til sjøen og gode solforhold. Eiendommen er betydelig oppgradert både innvendig og utvendig i perioden 2019-25, og fremstår i dag som en velholdt og gjennomgående oppgradert familiebolig. Med moderne løsninger, oppdaterte overflater og viktige tekniske forbedringer kan man flytte rett inn uten behov for større tiltak.

Verdt å merke seg:

To stuer

Carport med elbillader og garasje

Nytt bad i kjeller fra 2023

Varmepumpe og peis

Oppgradert kjøkken i 2021

Nytt tak i 2023 og nymalt fasade inkl. carport i 2025

Ny veranda med Møre Royal-terrassebord lagt i 2024

Stor og skjermet hage med gode solforhold

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	46
Egenerklæring	49
Tilstandsrapport	56
Plantegninger	79
Energiattest	81
Byggetegninger	82
Ferdigattest - Bruksendring	88
Matrikkelkart	90
Situasjonskart	96
Reguleringskart	97
Reguleringsbestemmelser	99
Eiendomskart med grenser	101
Vegstatuskart	102
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 193 kvm

BRA - e: 23 kvm

BRA totalt: 216 kvm

TBA: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 93 kvm - Bad, gang/ trapp, gang, trimrom, toalettrom, vaskerom, soverom, 2 boder

1. etasje

BRA-i: 100 kvm - Entré, kjøkken, bad, stue, 3 soverom, gang, toalettrom

BRA-e: 23 kvm - Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm - Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Integrert garasje er medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

792.1 kvm

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.

Adkomst

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

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 rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

UTVENDIG

Taktekking: Taket er tekket med metallplater som opplyses oppgradert med nytt undertak i 2023.

Undersøkelsen på tak og kaldloft viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen.

Nedløp og beslag: Renner, nedløp i stål ble skiftet av tidligere eier i 2000.

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

Veggkonstruksjon: Veggkonstruksjonen er oppført i en trekonstruksjon med stående trepanel som hovedsakelig fra byggeåret. Malt sist i 2025.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er oppbygd med prefabrikkerte w-takstoler med bordtak som undertak. Lufting ved raft. Adkomst via luke/ stige.

Det var ingen tegn til lekkasjer på befaringsdagen eller vesentlige kondensskader utover normale misfarginger på bordtaket. Takkonstruksjonen vurderes med bakgrunn i overnevnte å være i god stand. Det gjøres likevel oppmerksom på at senter-avstand mellom takstoler er på ca. 80 cm, mot normalt 60 cm.

Vinduer: Boligens vinduer består av tre-vinduer. Vinduer på spisestuen er skiftet i 2003 og glass er skiftet på

stuevinduer i 2013 og soverom i 2001. Vindu på soverom i kjeller er av nyere dato.

Vinduer på bad, wc og kjeller er hovedsakelig fra byggeåret.

Vinduer var funksjonelle og ingen punkterte vindusglass blir observert. TG 1 på nyere vinduer.

Dører: Boligens ytterdør er skiftet rundt 2000 og terrassedøren har skiftet glass i 2001.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Verandaen opplyses oppgradert i 2024.

Trapp/ platting i forbindelse med hovedinngangen er oppbygd av trykkimpregnerte trematerialer etablert i 2012.

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er av trebjelkelag. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm? og totalt avvik <17 mm pr. rom.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe. Eier opplyser om innvendig reparasjon og ny isolasjon rundt pipe i 2023 utført av Talgø AS. Nytt ildsted i 2024.

Rom Under Terreng: Vegger mot foruten kjellerstuen og soverom er fritt eksponerte murflater. Hulltaking er foretatt på kjellerstuen. Videre er det foretatt fuktmålinger på fritt eksponerte murflater. Her blir det kun registrert stedvis saltutslag grunnet lagrede varer/ stillestående luft.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Grunnforholdene er ukjente- ikke videre undersøkt. Fundamentering er skjult under bakkenivå og ikke vurdert. Tidligere eier opplyste at tomte ble fylt opp med

pukk før bygging.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen ble oppgradert i 2000, foruten området ved verandaen. Utvendig fuktsikring er stedvis synlig.

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

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur er oppført i lecastein med pusset overflate.

Grunnmuren er stedvis innvendig igjenkledd slik at kontroll i disse områdene ikke ble foretatt. Det ble det ikke registrert tegn til sprekker eller skader av vesentlig karakter og grunnmur synes å være i god beskaffenhet.

Terrengforhold: Grunnmur vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

TG2

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Videre har enkelte bord synlige fuktskader i nedre del.

Det anmerkes også at panelet ikke er etablert med luftet utførelse. Dette er ugunstig da eventuell fukt som kan oppstå i veggen pga inndriv av nedbør og eventuell kondensering, får sen uttørking med påfølgende fare for fuktskade i veggen. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling. Utsifting av enkelte bord er også påregnelig.

Vinduer

Vinduer og dører fra byggeåret har følgelig aldringsmessige slitasjer. Punktering av glass kan oppstå på grunn av aldringsslitasje og er følgelig beregnelig på sikt. Dette kan tidvis være vanskelig å påvise.

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

Konsekvens/tiltak: Utskifting av vinduer over 30 år er påregnelig.

Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Synlige aldringsmessige slitasjer.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Rom Under Terreng

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

Påforede vegger mot terreng er imidlertid bygget med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øke risikoen for magasinering av fukt med påfølgende skadeutvikling. TG 2.

Konsekvens/tiltak: Med tanke på at dette er en risikokonstruksjon anbefales det jevnlig kontroll på rom under terreng.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører i kjeller har behov for utbedringer. Dører forøvrig er funnet i orden.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Vaskerom

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

Konsekvens/tiltak: Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Tilnærmet flatt utenfor dusjsone og lokalt fall i dusjsonen.

Sluket er avgrenset fra resten av rommet.

Videre er det en løs flis ved overgang til dusjsone og stedvis misfarginger på silikonfuger.

Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det bør etableres slisse / drengåpning for å gjøre sluket mer tilgjengelig ved eventuelt lekkasje fra øvrige

tappesteder i rommet.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk på rommet.

Vannledninger

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

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

Avløpsrør

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

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

Ventilasjon

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Konsekvens/tiltak: Utskiftninger/ service anbefales selv om anlegget fungerer pr. dato.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Videre er det noe spor etter rust på utedel.

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. TG 2 settes grunnet alder på deler av dreneringen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er gjort en kontroll av HMS forhold tilknyttet gjeldende boenhet uten at det er registrert vesentlige avvik.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Kaldloftet ikke er avgrenset inn til naboen og er etablert som en branncelle. Det var ikke krav til dette under oppføring av boligen. Dette til orientering.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde/ åpninger over 10 cm. Videre er det ikke etablert håndløper, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Avikene øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I 2023 ble det utført faglært arbeid av Haugnæss AS med nytt bad i kjeller.

Det ble lagt rør og flis, samt montert dusj, vask, badekar og ny baderomsinnredning. I perioden 2022-2023 har Argon Elektro byttet sikringsskap, lagt nye kurser til bad og vaskerom, utført alt elektrisk arbeid på nytt bad i kjelleren, montert elbillader inkludert

overspenningsvern samt utført elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing av kjøkken og to soverom.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Badet er helt nytt med nytt sluk.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vært lekkasje på tak ved pipe. Dette ble etter kort tid utbedret, og etter hvert ble det lagt nytt tak på hele halvparten.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I 2023 ble det utført faglært arbeid av Talgø AS med innvendig reparasjon og ny isolasjon rundt pipe. Det ble også lagt helt nytt tak og ny pipe.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I 2024 ble det oppført ny veranda med trapp. Hele huset ble malt i 2025.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Drenering ble utført på deler av boligen i år 2000, foruten under altan. Arbeidet er oppgitt å være utført av tidligere eier.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I 2022 ble det utført service på varmepumpe av Globaltek.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I 2024 ble gammel peis revet og ny peisovn montert av Tre & Flis Design AS. Det ble også montert brannplate bak ny peis.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I perioden 2022-2023 har Argon Elektro byttet sikringsskap, lagt nye kurser til bad og vaskerom, utført alt elektrisk arbeid på nytt bad i kjelleren, montert elbillader inkludert overspenningsvern samt utført elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing av kjøkken og to soverom.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er godkjent bruksendring av bod til soverom i kjelleren. Det er etablert ny lysgrav og godkjent rømningsvei. Søknad om bruksendring til soverom ble godkjent høsten 2025. Ferdigattest ble utstedt av kommunen 08.01.2026.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Innhold

VINDFANG

Boligen har adkomst via et overbygget inngangsparti. Vindfanget fremstår lyst og pent med flislagt gulv og malte flater. Det er god plass til sko og yttertøy, og rommet har dør inn til et praktisk gjestetoalett. Videre inn i boligen er gangarealene oppgradert med glatte, gipsede vegger og malt i tidsriktige farger. I gangen i første etasje står det en skyvedørgarderobe, og boligen har i tillegg rikelig med lagringsplass i kjeller og på loft.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i eget rom og ble betydelig oppgradert sommeren 2021. Det er da montert nye kjøkkenfronter, ny benkeplate, nytt gulv samt plassbygde overskap og ny backsplash. Kjøkkenet har en praktisk U-formet løsning som gir gode arbeidsflater og effektiv utnyttelse av plassen. Rommet har lyse, malte flater og fint lysinnslipp med utsikt mot den frodige hagen. Det er også plass til et mindre spisebord.

STUE/SPISESTUE

Boligen har en romslig og lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og samtidig ivaretar sjøutsikten. Stue og spisestue er oppgradert med nytt Pergo laminatgulv og malte, glatte veggflater. En peisovn, montert høsten 2024 av Tre&Flis Design AS, bidrar til et naturlig skille mellom stue- og spiseavdeling. Glassdør leder ut til verandaen.

I kjelleren finner man en romslig kjellerstue som er oppgradert med nytt gulv og malte flater. Rommet egner seg godt som tv-stue, ungdomsrom eller oppholdsrom.

BAD/WC/VASKEROM

Boligen har to bad, beliggende i hver sin etasje, samt separat toalettrom i begge etasjer.

Badet i første etasje ble pusset opp av fagfolk i 2005 og har flislagt gulv og vegger.

Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjnise med svingbar glassdør, servant med underskap, veggskap og speil med belysning.

Badet i kjelleren ble etablert som et helt nytt bad høsten 2023 av Haugnæss AS, med elektrisk arbeid utført av Argon Elektro. Badet har gråmalt epoxy på gulv og lyse veggflater. Det er dusjløsning, skyllekum, badekar, opplegg for vaskemaskin og skap. Toalettrommet i første etasje har flislagt gulv og malte flater. Toalettrommet i kjelleren har malt brystningspanel på veggene og gulvbelegg.

SOVEROM OG GARDEROBE

Boligen har tre soverom samlet i første etasje, alle med oppgraderte overflater. Det er lagt Pergo laminat i ett soverom og teppeflis i to av soverommene (2024-2025). Alle rom er malt i nyere tid. Fra hovedsoverommet er det utgang til veranda.

I tillegg er det etablert et nytt, godkjent soverom i kjelleren høsten 2025, med lysgrav, utført av Tre&Flis Design AS.

UTEOMRÅDE

Eiendommen har en stor og usjenert tomt med frodig hage, plen, busker og beplantning.

Verandaen er oppført våren 2024 og belagt med Møre Royal-impregnerte terrassebord, levert og montert av Talgø AS.

Boligen er malt utvendig i 2025, inkludert carport. Foran huset er det romslig, asfaltert gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.

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

2023: Etablert nytt bad i kjeller av Haugnæss AS. Badet er komplett oppgradert med nye rør, flisarbeider, nytt sluk samt montering av dusj, vask, badekar og ny baderomsinnredning.

2022-2023: Omfattende oppgradering av det elektriske anlegget utført av Argon Elektro. Dette inkluderer nytt sikringsskap, nye kurser til bad og vaskerom, komplett nytt elektrisk anlegg på bad i kjeller, elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing av kjøkken og to soverom, samt montering av elbillader med overspenningsvern.

2023: Taket er skiftet på hele boligens halvpart, inkludert ny pipe. Arbeidene ble utført av Talgø AS og omfattet også innvendig reparasjon og ny isolasjon rundt pipe etter

tidligere lekkasje.

2024: Riving av gammel peis og montering av ny peisovn med brannplate, utført av Tre & Flis Design AS.

2024: Oppført ny veranda med trapp.

2025: Utvendig maling av hele boligen.

2022: Service utført på varmepumpe av Globaltek.

2025-2026: Godkjent bruksendring fra bod til soverom i kjeller, inkludert etablering av ny lysgrav og godkjent rømningsvei. Ferdigattest utstedt 08.01.2026.

Parkering

Parkering foregår i carport eller i egen garasje.

Diverse

AREAL

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

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

D-NUMMER

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

SALGSSUM

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

SAMARBEIDSPARTNERE

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

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

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.
- Varmepumpe.
- Vedfyring.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 370 000

Omkostninger kjøper

4 370 000 (Prisantydning)

Omkostninger

109 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

110 640 (Omkostninger totalt)

127 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

130 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 480 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 497 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 500 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 18 499 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beregnet årsbeløp for kommunale avgifter er kr 18 499.

I tillegg betales det eiendomsskatt på kr 6 395. Kommunen fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer pr. år. Kostnadene er fordelt slik:

- Vann abonnement bolig: kr 4 451
- Vann variabel del stipulert: kr 4 343
- Kloakk abonnement bolig: kr 4 371
- Kloakk variabel del stipulert: kr 4 526
- Feiing hvert år: kr 367
- Tilsyn hvert 4. år: kr 440

I tillegg betales det et årlig gebyr til ReMidt på kr 5 562 fordelt over fire terminer.

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

Eiendomsskatt

Kr 6 395 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 052 750 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 211 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for

boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 64 i Skaun kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

Badet i hovedetasjen er utvidet mot soverom.

Megler har ikke blitt forelagt byggegodkjente tegninger av kjelleren, og har følgelig ikke kunnet kontrollert dagens bruk av kjelleren opp mot byggegodkjente tegninger.

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

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på eiendommen datert 08.01.2026.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2024-2036, datert 17.12.2024.

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

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Havenget" med planID 197102, datert 13.03.1972.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørsgebyr kr 5 990, og visninger kr 2 990,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

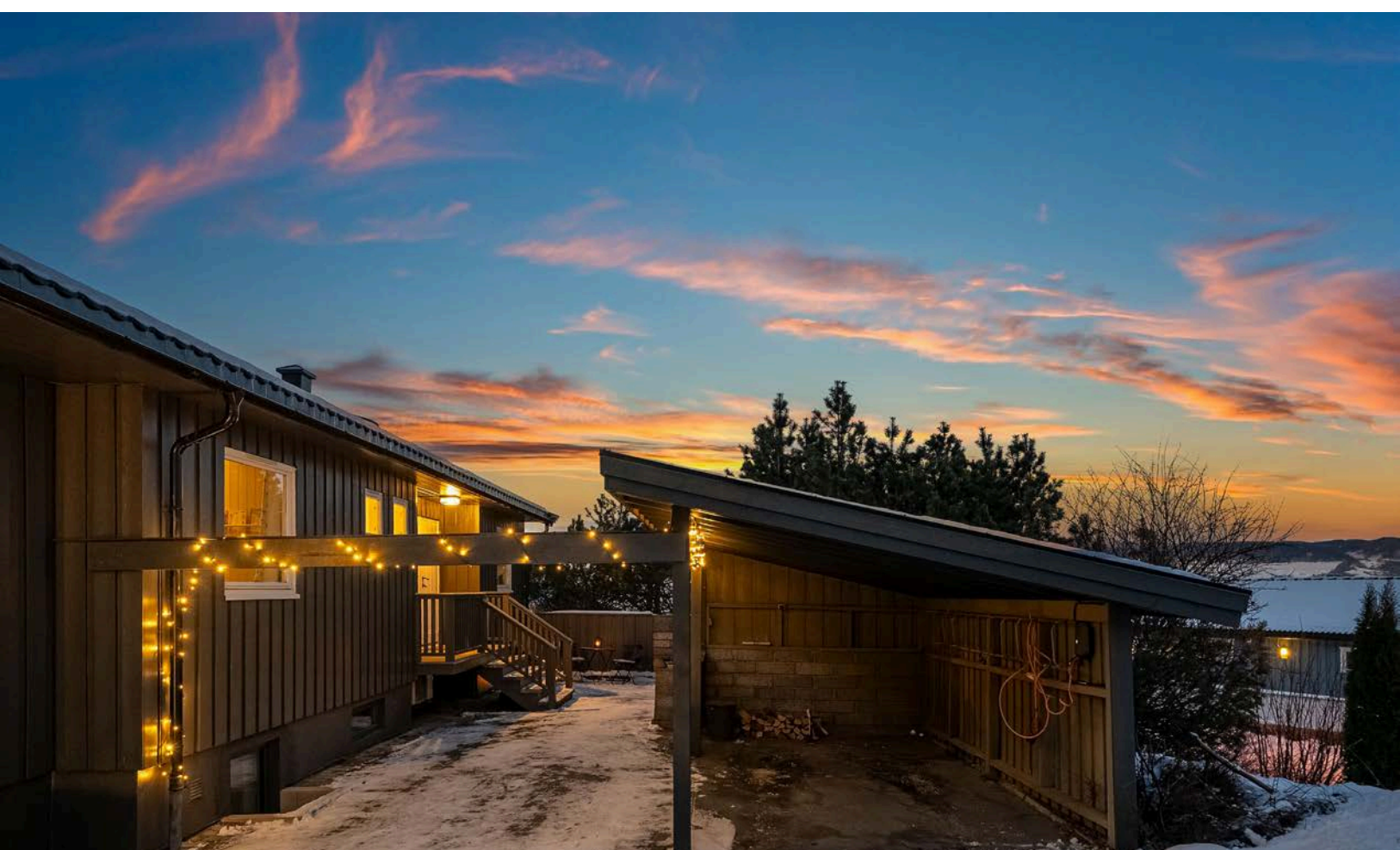
Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

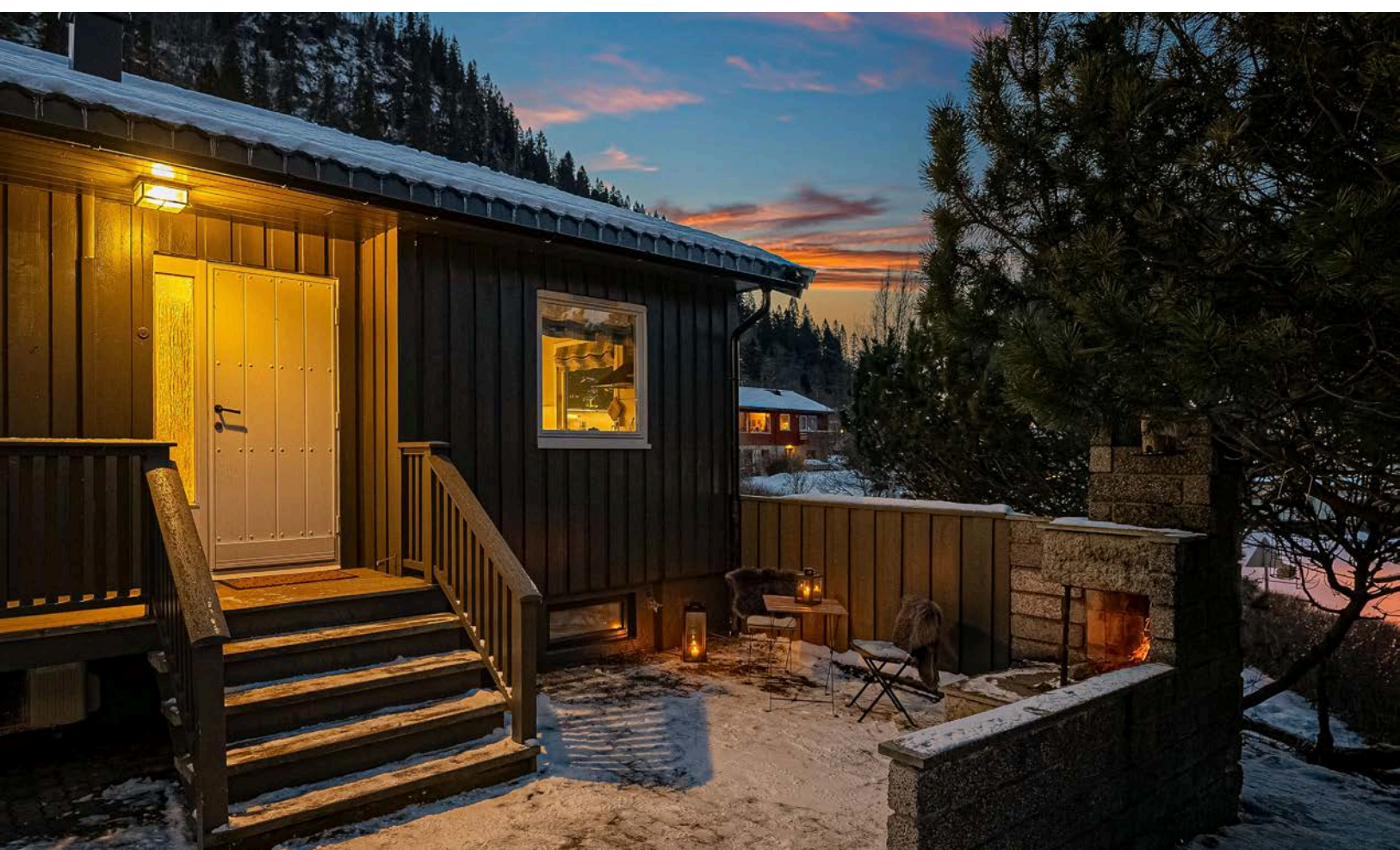
Oppdragstaker

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

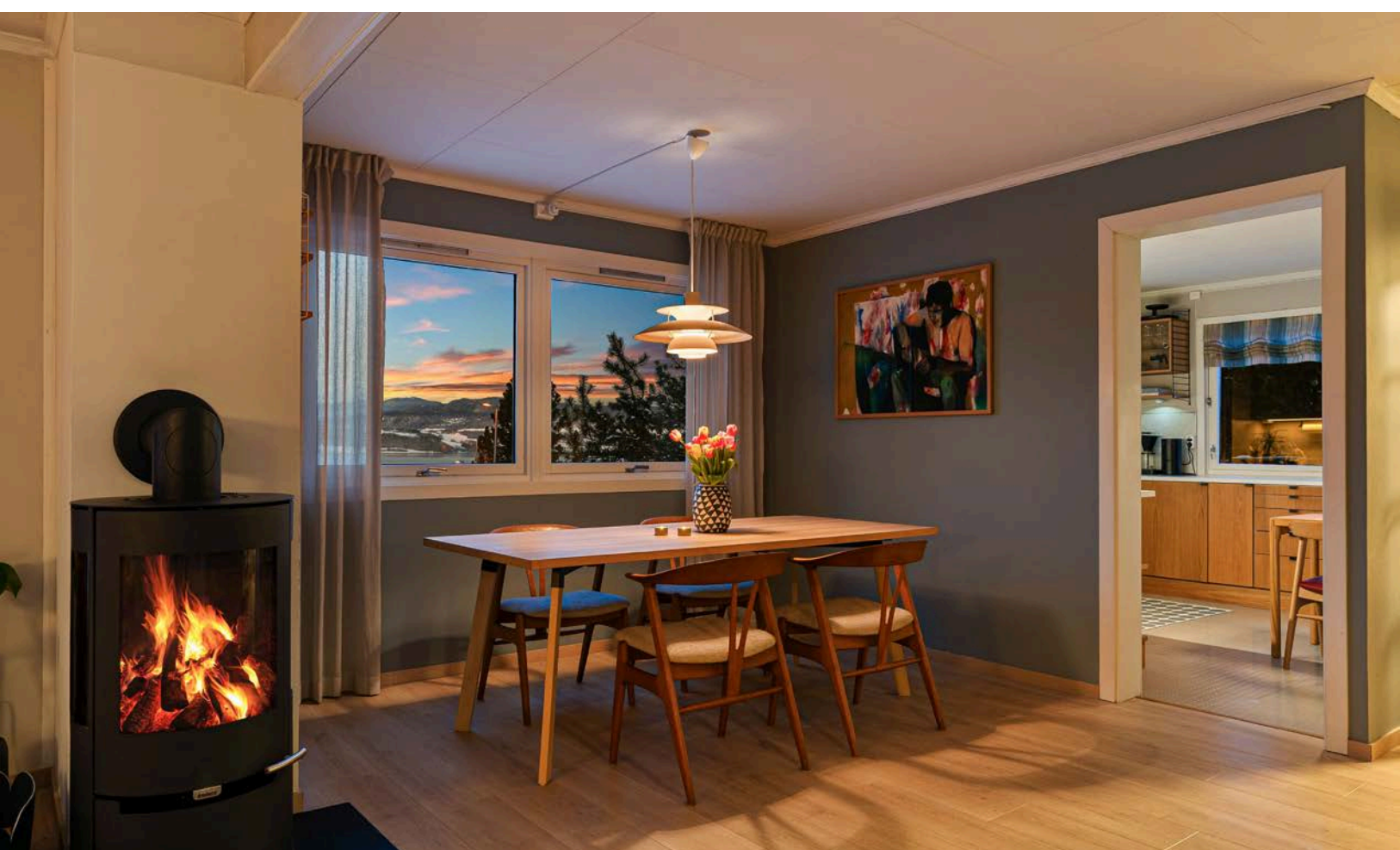
Salgsoppgavedato

26.02.2026

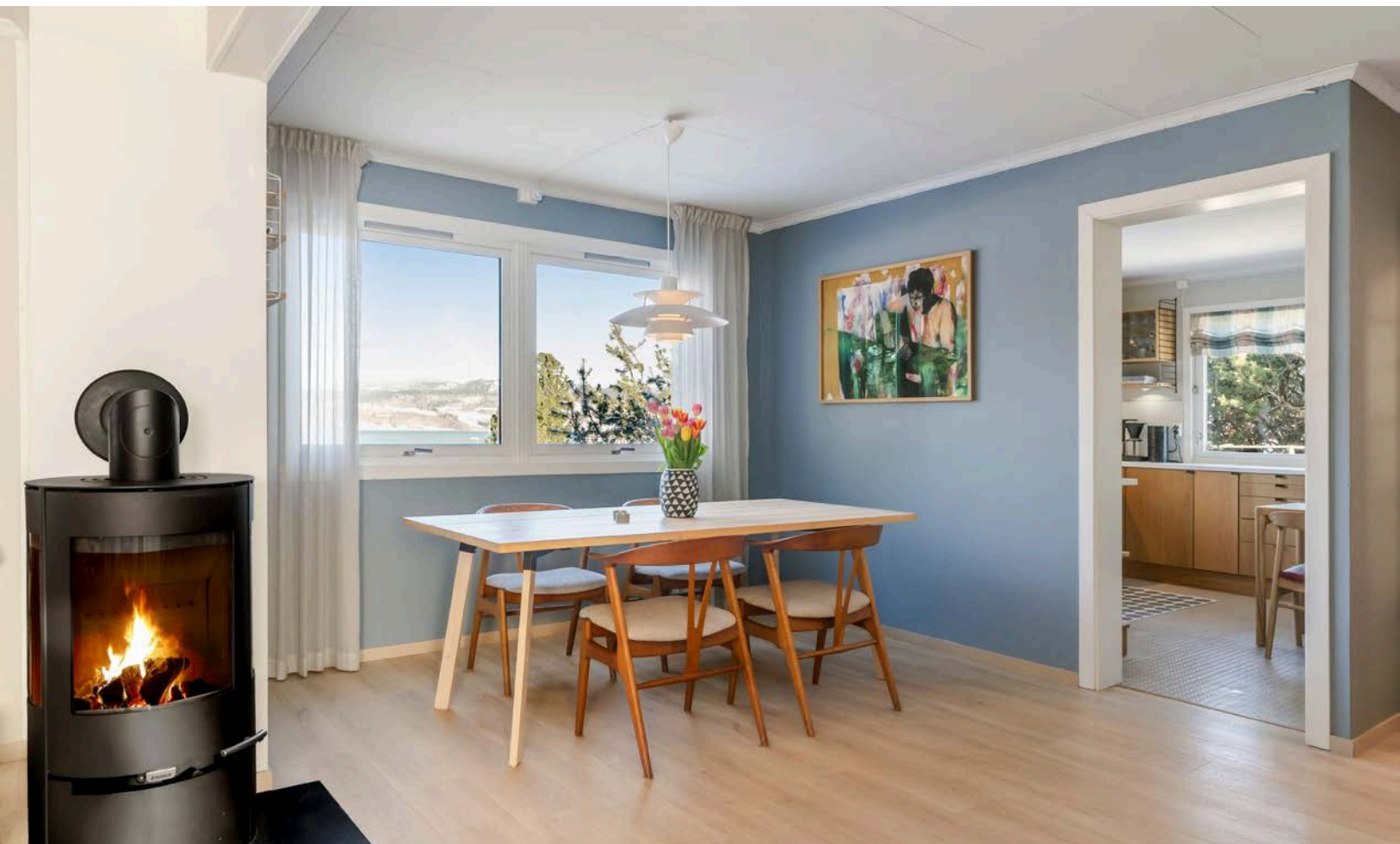






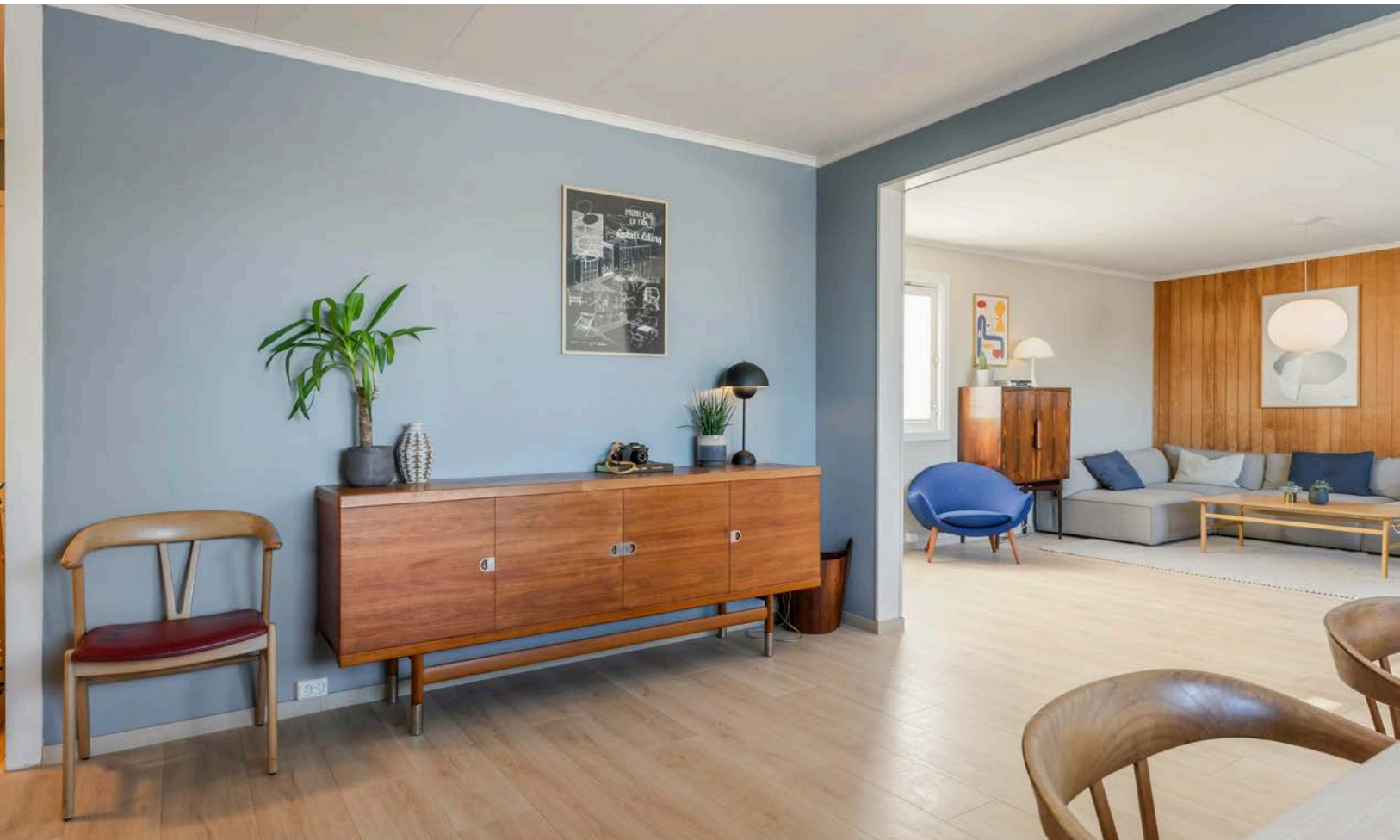
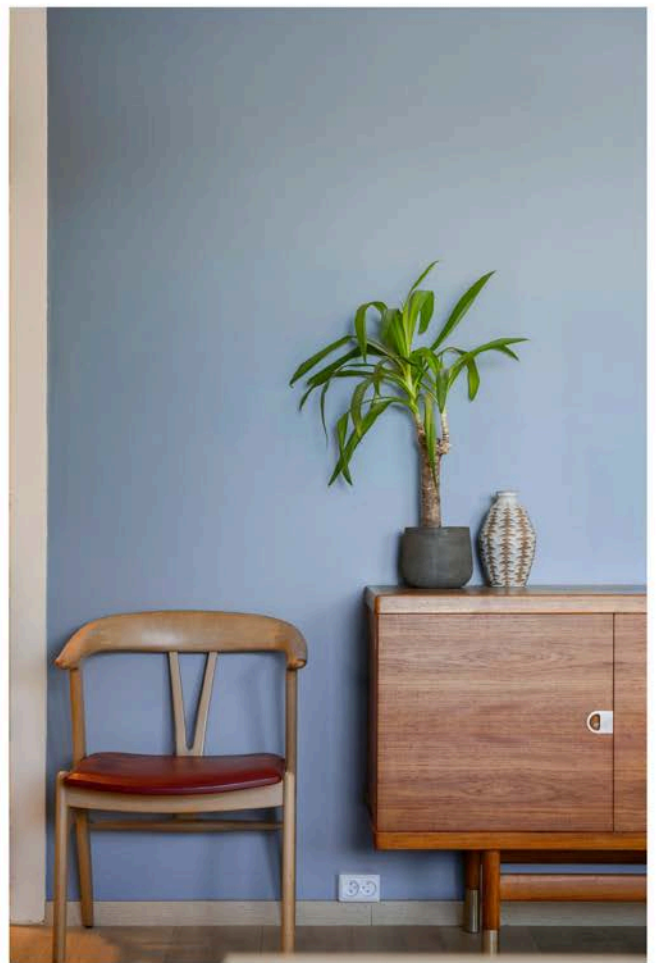






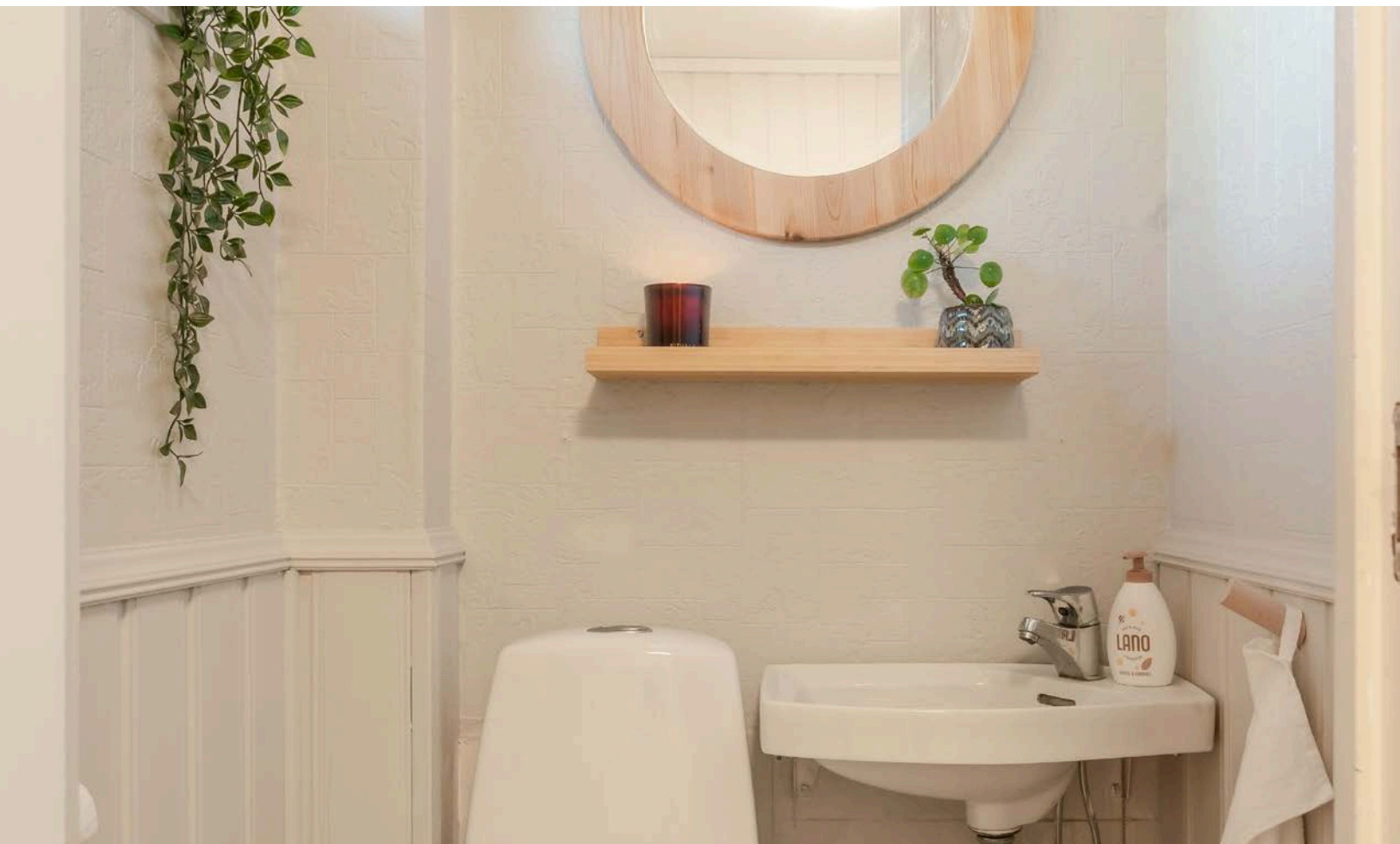




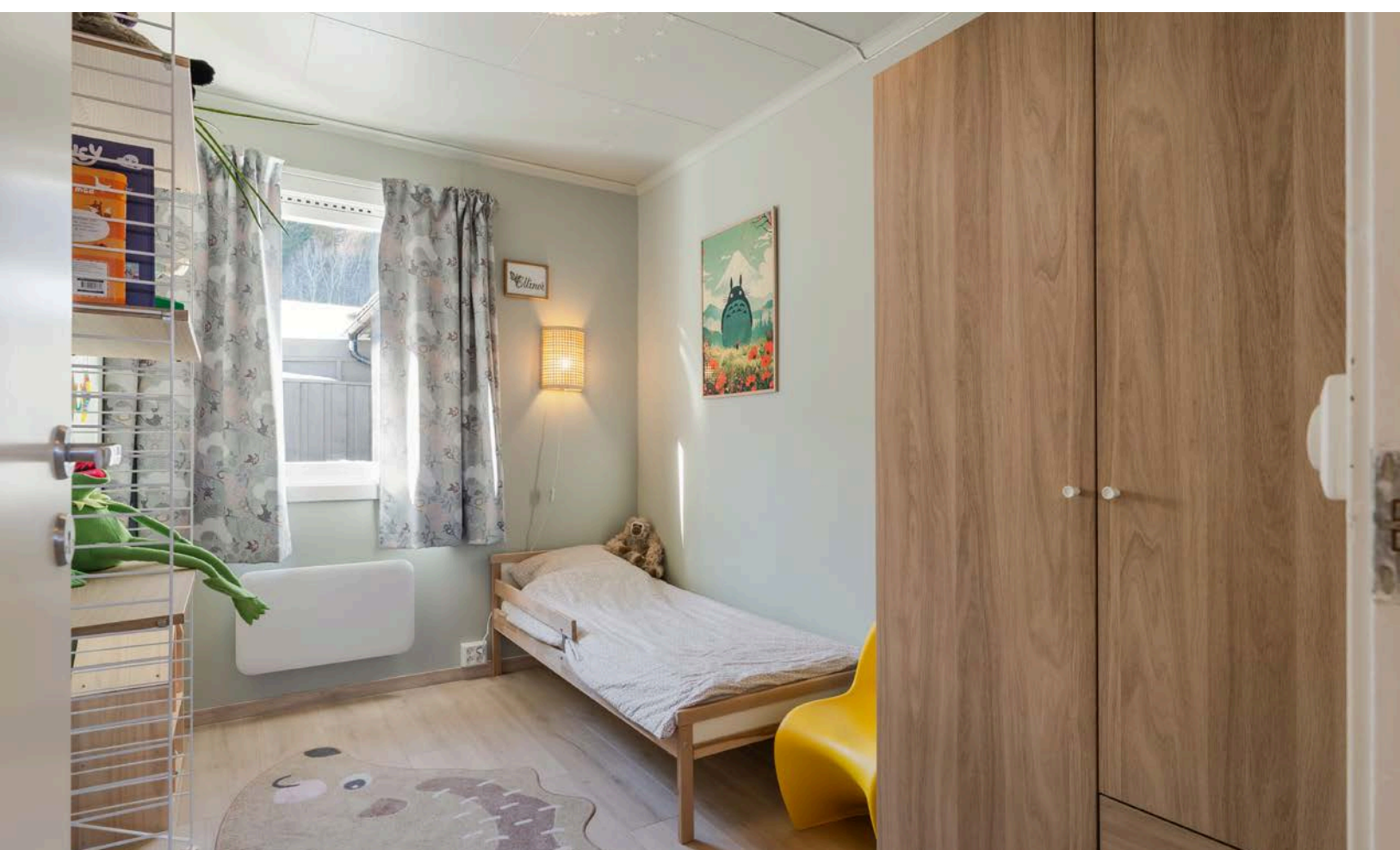


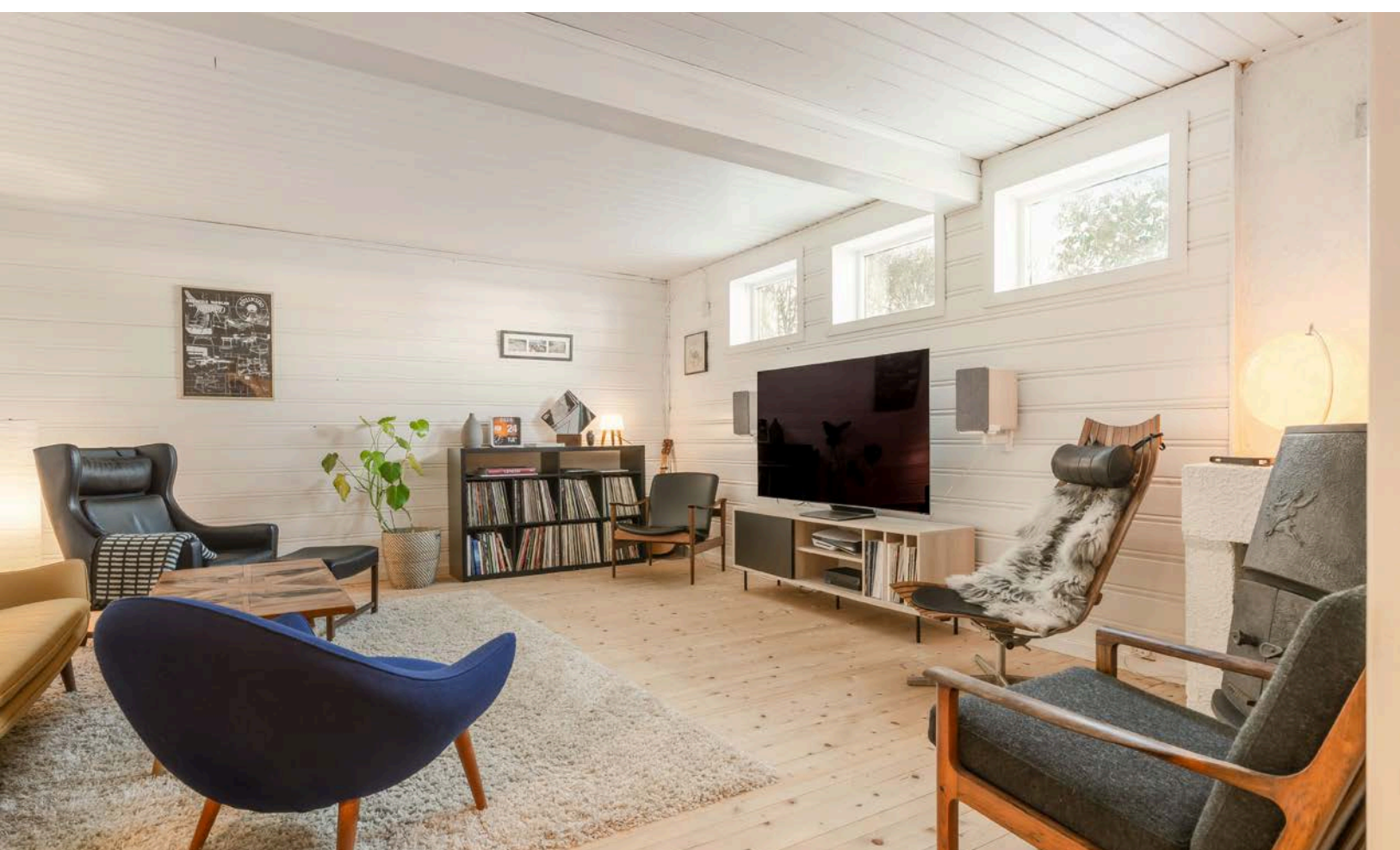




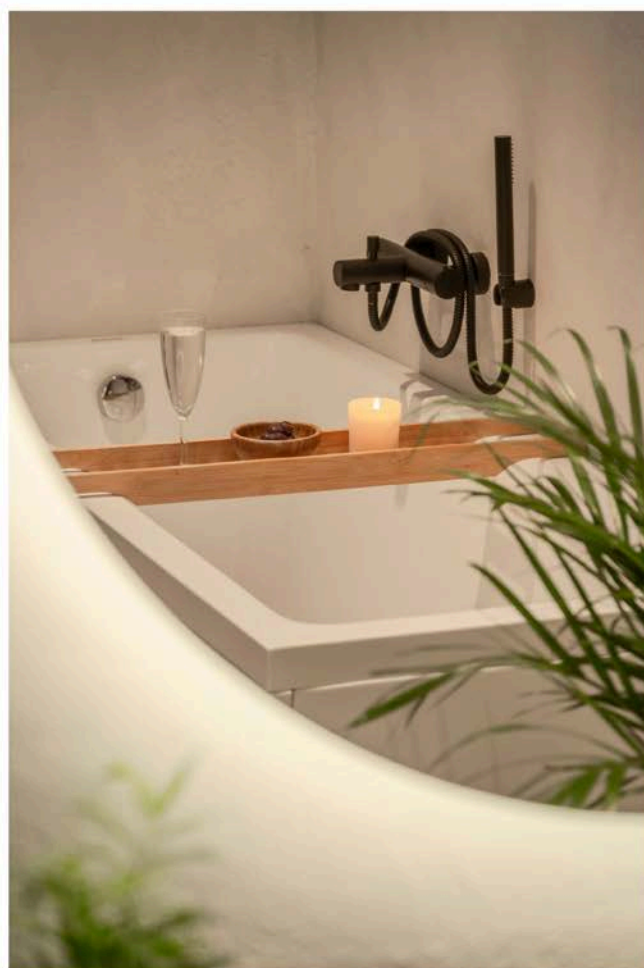


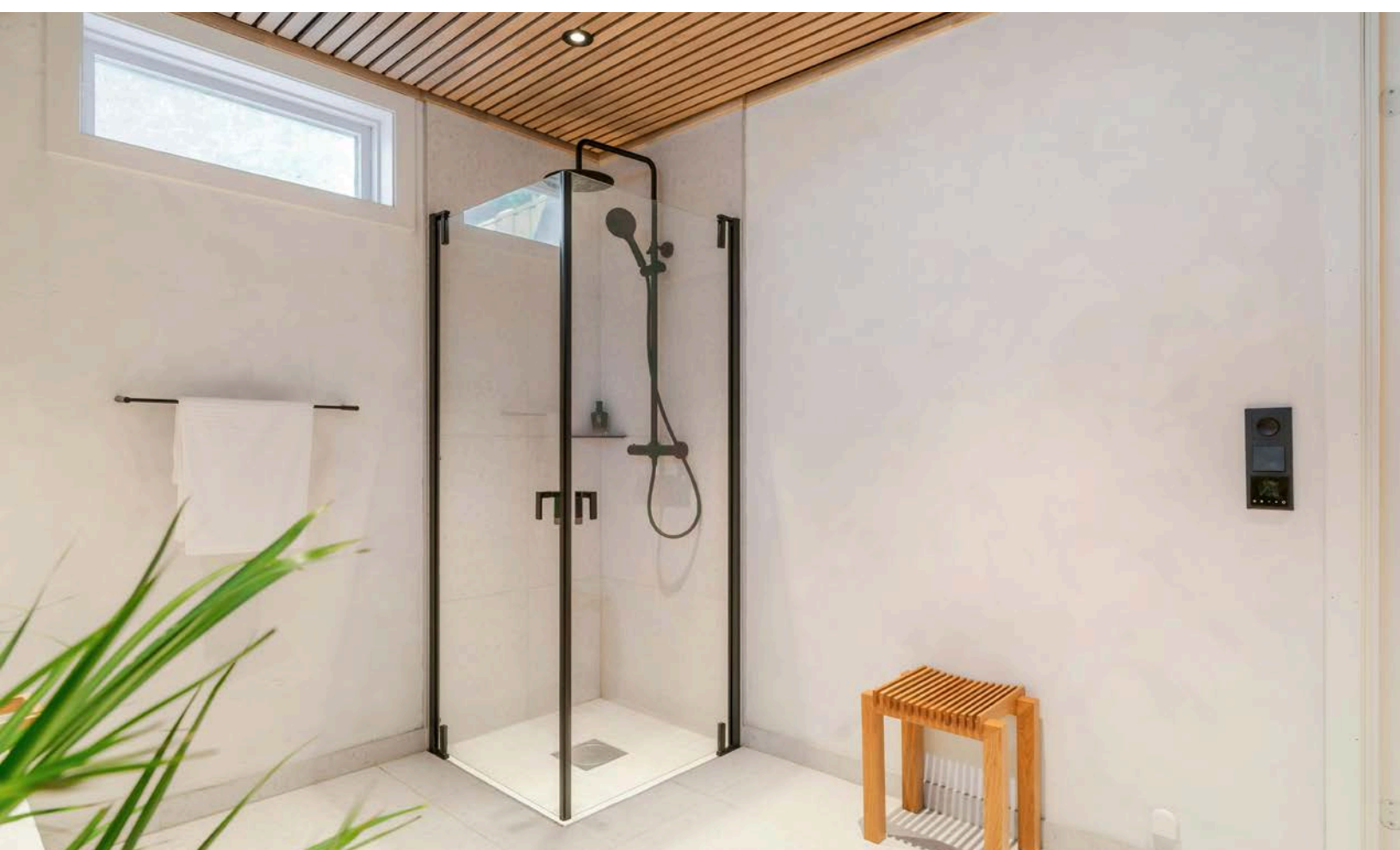




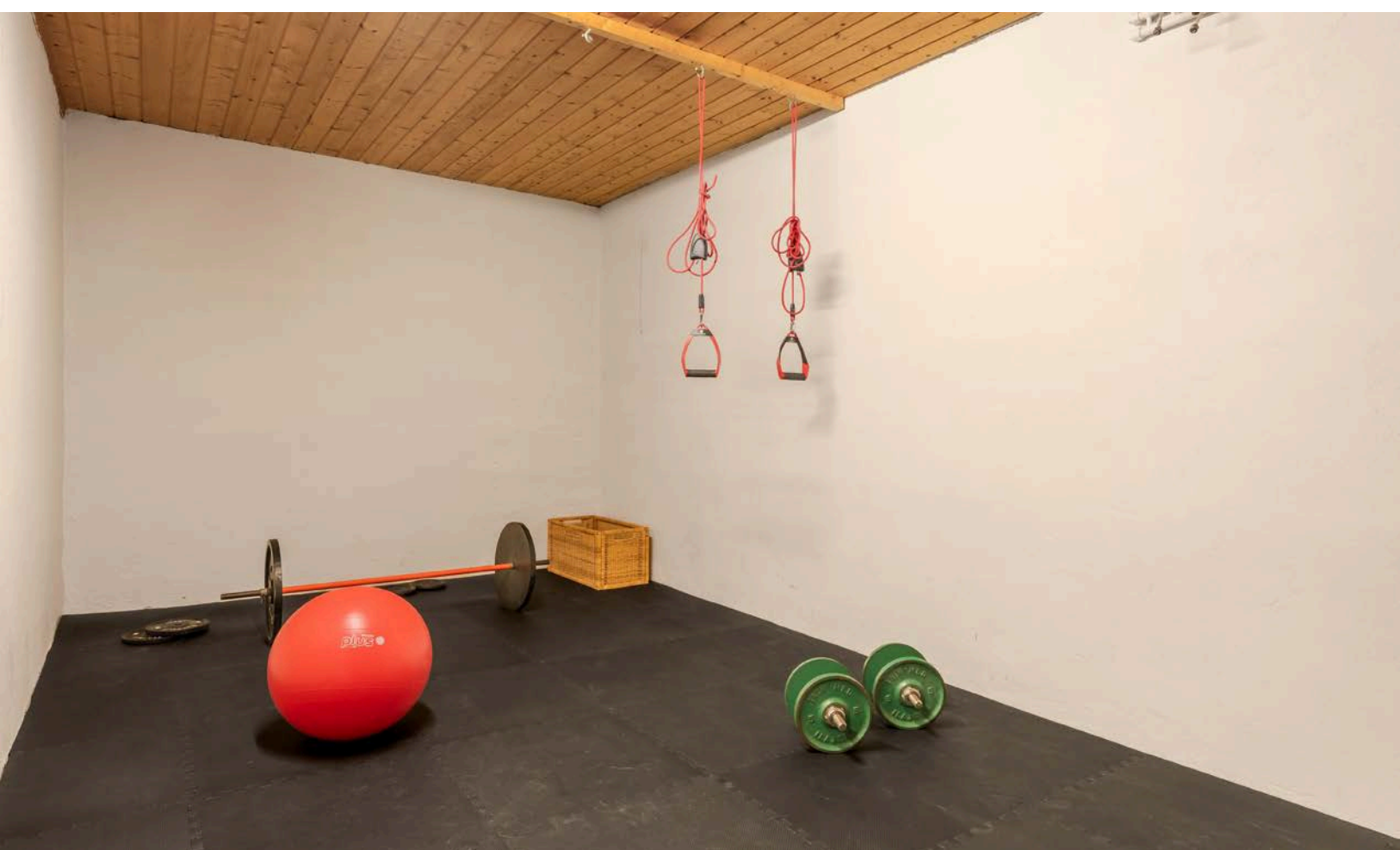


















Vedlegg

Nabolagsprofil

Havengvegen 19 - Nabolaget Buvika/Havenget - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Havenget Linje 410, 4101	2 min 0.2 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	15 min 12.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	27 min 26.1 km
Trondheim Værnes	45 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 429 elever, 26 klasser	20 min 1.8 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 33 klasser	7 min 5.9 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	13 min 11.3 km
Melhus videregående skole 560 elever	13 min 11.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

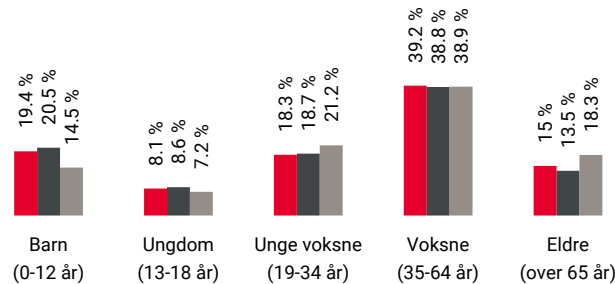
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	2 min 0.2 km
Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	16 min 1.4 km
Kiwi Buvika	16 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



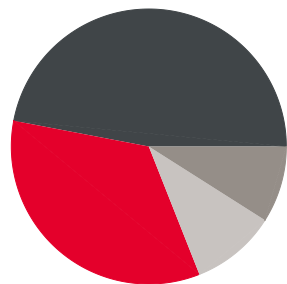
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

⚽	Skaunhallen Aktivitetshall	19 min 🚶 1.7 km
⚽	Buvik stadion Ballspill, fotball	20 min 🚶 1.8 km
🚴	Max-gym Buvika	16 min 🚶
🚴	Fitnesspoint Børse	7 min 🚗

Boligmasse



34% enebolig
47% rekkehus
9% blokk
10% annet

Varer/Tjenester



Melhus Kjøpesenter

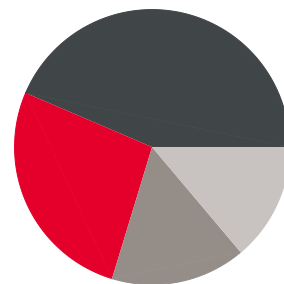
14 min 🚗



Boots apotek Buvika

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
44% 6-12 år
16% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



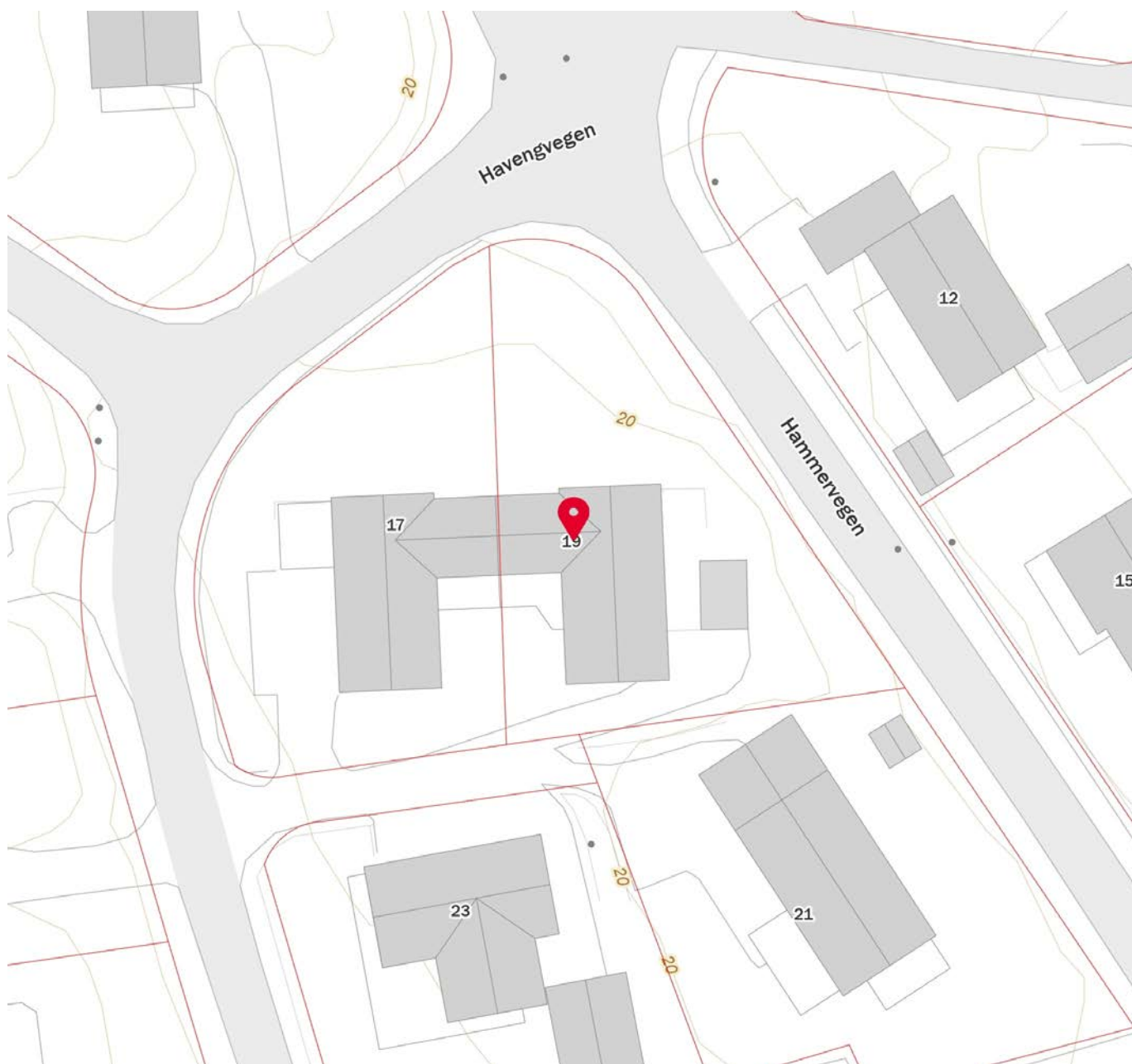
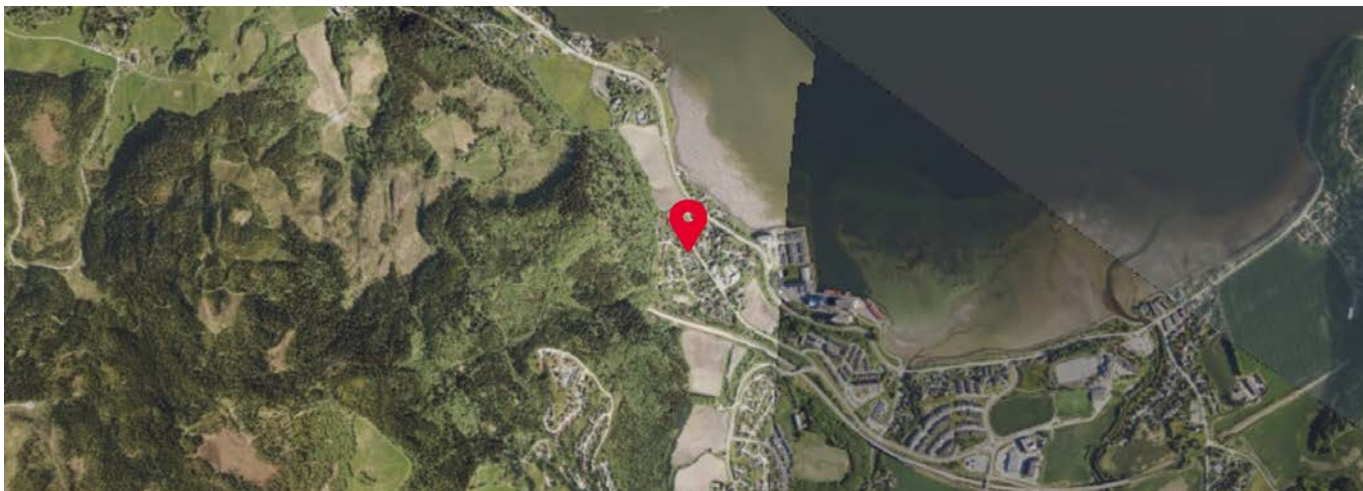
0%

43%

■ Buvika/Havenget
■ Buvika/Ilhaugen
■ Norge

Sivilstand

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





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Henrik Fjertoft

Tonje Fossum

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Havengvegen 19

7350 Buvika

5029-4/64/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Haugnæss AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i kjeller. La rør og flis. Monterte dusj, vask og badekar samt ny baderomsinnredning.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Argon elektro

Beskrivelse av arbeidet: I perioden 2022-23 har argon elektro byttet sikringsskap, lagt nye kurser til bad og vaskerom, utført alt elektrisk arbeid på nytt bad i kjelleren, montert elbillader inkl overspenningsvern samt utført elektrisk arbeid ifm oppussing av kjøkken og på to soverom.

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

♦ Ja

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

Badet er helt nytt med nytt sluk.

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

♦ Ja

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

♦ Ja

Lekkasje på tak ved pipe. Dette ble etter kort tid utbedret og etterhvert ble det lagt nytt tak på hele halvparten.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Talgø AS

Beskrivelse av arbeidet: Innvendig reparasjon og ny isolasjon rundt pipe. Ellers helt nytt tak og ny pipe.

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

♦ Ja



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Ny veranda med trapp. Hele huset ble malt i 2025.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Oppgis ikke av forrige eier

Beskrivelse av arbeidet: Drenering utført på hele boligen foruten under altan.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

I følge forrige eier ble drenering gjort i 2000.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Globaltek

Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe utført.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Tre & flis design AS

Beskrivelse av arbeidet: Riving av gammel peis og montering av ny peisovn. Montering av brannplate bak ny peis.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Argon elektro

Beskrivelse av arbeidet: I perioden 2022-23 har argon elektro byttet sikringsskap, lagt nye kurser til bad og vaskerom, utført alt elektrisk arbeid på nytt bad i kjelleren, montert elbillader inkl overspenningsvern samt utført elektrisk arbeid ifm oppussing av kjøkken og på to soverom.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vi fått godkjent bruksendring av bod til soverom i kjelleren. Ny lysgrav, godkjent rømningsvei, er laget.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Søknaden om bruksendring til soverom ble godkjent høsten 2025. Arbeidet ble deretter utført. Ferdig attest fra kommune ble utstedt 08/01-2026.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Havengvegen 19 , 7350 BUVIKA

 SKAUN kommune

 gnr. 4, bnr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 14240-1071

Referansenummer: MK8394

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Rune Normannseth

Rune Normannseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@tft.no

473 80 371



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

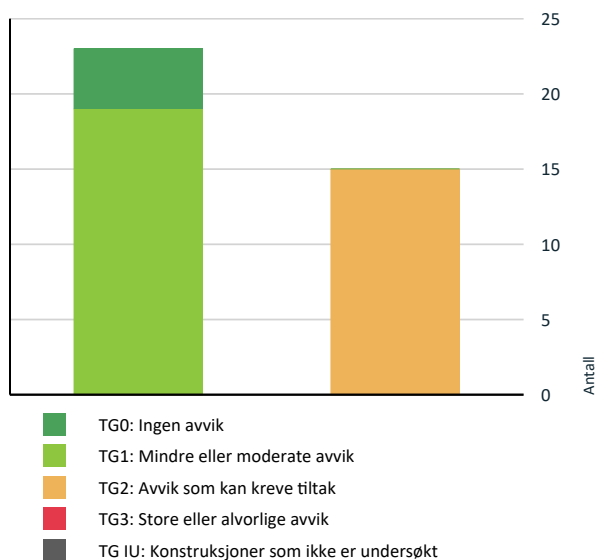
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Vaskerom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1974

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater som opplyses oppgradert med nytt undertak i 2023.

Undersøkelsen på tak og kaldloft viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp i stål ble skiftet av tidligere eier i 2000.

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er oppført i en trekonstruksjon med stående trepanel som hovedsakelig fra byggeåret. Malt sist i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Videre har enkelte bord synlige fuktskader i nedre del.

Det anmerkes også at panelet ikke er etablert med luftet utførelse. Dette er ugunstig da eventuell fukt som kan oppstå i veggen pga inndriv av nedbør og eventuell kondensering, får sen uttørking med påfølgende fare for fuktskade i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling. Utsifting av enkelte bord er også påregnelig.

Tilstandsrapport



Begrenset lufting.



Synlige sprekkeformasjoner.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppbygd med prefabriserte w-takstoler med bordtak som undertak. Lufting ved raft. Adkomst via luke/ stige.

Det var ingen tegn til lekkasjer på befaringsdagen eller vesentlige kondensskader utover normale misfarginger på bordtaket. Takkonstruksjonen vurderes med bakgrunn i overnevnte å være i god stand. Det gjøres likevel oppmerksom på at senter-avstand mellom takstoler er på ca. 80 cm, mot normalt 60 cm.



Stedvis misfarginger i taktroet uten å måle forhøyde fuktverdier.

TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av tre-vinduer. Vinduer på spisestuen er skiftet i 2003 og glass er skiftet på stuevinduer i 2013 og soverom i 2001. Vindu på soverom i kjeller er av nyere dato. Vinduer på bad, wc og kjeller er hovedsakelig fra byggeåret.

Vinduer var funksjonelle og ingen punkterte vindusglass blir observert. TG 1 på nyere vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer og dører fra byggeåret har følgelig aldringsmessige slitasjer. Punktering av glass kan oppstå på grunn av aldringsmessig slitasje og er følgelig beregnelig på sikt. Dette kan tidvis være vanskelig å påvise.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vinduer over 30 år er påregnelig.

Tilstandsrapport



Synlige slitasjer på utvendig karm

TG 2 Dører

Boligens ytterdør er skiftet rundt 2000 og terrassedøren har skiftet glass i 2001.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Synlige aldringsmessige slitasjer.

Konsekvens/tiltak

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



Synlig slitasje på balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaen opplyses oppgradert i 2024.

Trapp/ platting i forbindelse med hovedinngangen er oppbygd av trykkimpregnerte trematerialer etablert i 2012.

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normale slitasjer uten tegn til skader med behov for tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <17 mm pr. rom.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Eier opplyser om innvendig reparasjon og ny isolasjon rundt pipe i 2023 utført av Talgø AS. Nytt ildsted i 2024.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger mot foruten kjellerstuen og soverom er fritt eksponerte murflater. Hulltaking er foretatt på kjellerstuen. Videre er det foretatt fuktmålinger på fritt eksponerte murflater. Her blir det kun registrert stedvis saltutslag grunnet lagrede varer/ stillestående luft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Påførede vegger mot terreng er imidlertid bygget med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øke risikoen for magasinerings av fukt med påfølgende skadeutvikling. TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

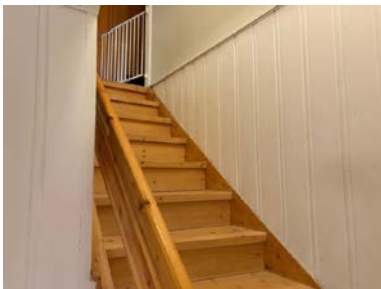
Med tanke på at dette er en risikokonstruksjon anbefales det jevnlig kontroll på rom under terreng.



Målinger viser ingen tegn til fukt.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Trapp fungerer som tiltenkt.



TG 2 Innvendige dører

Malte innvendige dører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører i kjeller har behov for utbedringer. Dører forøvrig er funnet i orden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 2 Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeåret og har malt overflate på gulv, panel og malt overflate på vegger. Plater i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran, sikringsskap og naturlig avtrekk. Sluket er et soilsluk og det måles fall mot sluk fra dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.



Soilsluk fra byggeåret.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Badet opplyses å være oppgradert i 2023 av Hagnæss AS. Kvitteringer fra utførende kan fremsendes.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på gulv og flis/ malt mur på vegger. Spiletak.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppgradert i 2005 av fagfolk i regi av tidligere eier.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Takess i himling.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Ingen vesentlige avvik, men det gjøres oppmerksom på en noe løs flis på oppkant ved inngang til dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Tilnærmet flatt utenfor dusjsonen og lokalt fall i dusjsonen.

Sluket er avgrenset fra resten av rommet.

Videre er det en løs flis ved overgang til dusjsone og stedvis misfarginger på silikofuger.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres slisse / drensåpning for å gjøre sluket mer tilgjengelig ved eventuelt lekkasje fra øvrige tappesteder i rommet.



Sluket er avgrenset fra resten av rommet.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med dusjnise, servantskap, veggmontert wc. Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Kun en midre sprekk i servanten.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom/ soverom. Undersøkelsen ble noe begrenset grunnet treverk, men viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble heller ikke registrert fukt i underliggende himling.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen ble skiftet av tidligere eier i 1992, samt at innredningen opplyses oppgradert på nytt med blant annet nye fronter, benkeplate, hvitevarer, avtrekk og oppgraderte overflater i 2021. Kjøkkenet fremstår uten skader med behov for tiltak.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk over stekesonen som fungerte som tiltenkt.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er fra byggeåret, men servant og wc ble skiftet rundt 2010 av tidligere eier. Rommet har Malt overflate på gulv, malt panel og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med wc, servant og naturlig avtrekk.

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk på rommet.

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er fra byggeåret, men wc ble skiftet i 2013 av tidligere eier. Rommet har flis på gulv, malt panel og malt overflate på vegger. Takess i himling. Utstyrt med wc, servant og mekanisk avtrekk med tilluft.

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom. Rør i rør av nyere dato med fordelerskap plassert på bod i kjeller. Utover dette er det kobberør fra byggeåret. Stoppekran er plassert på vaskerom/ bod i kjeller. TG 1 settes på nyere installasjoner.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom. Utover dette er avløpsrør fra byggeåret. TG 1 settes på nyere installasjoner.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg, ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom/ kjøkken. Aggregat av eldre dato er plassert på kaldloft og styres fra bryter på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftinger/ service anbefales selv om anlegget fungerer pr. dato.



Eldre aggregat plassert på kaldloft.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe fra 2005 av typen luft-luft. Service i 2022 utført av Globaltek.

Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet. Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Videre er det noe spor etter rust på utedel.

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank

Fabrikasjonsår: 1990.
Volum: 200 liter.

Tilstandsrapport

Plassering: Vaskerom.

Kontrollert avrenning fra berederens trykkventil?: Ja, til rom med sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

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

Elektrisk anlegg

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

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

Eier opplyser at i perioden 2022-23 har argon elektro byttet sikringsskap, lagt nye kurser til bad og vaskerom, utført alt elektrisk arbeid på nytt bad i kjelleren. Videre er det montert elbillader, inkl overspenningsvern, samt utført elektrisk arbeid ifm oppussing av kjøkken og på to soverom.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en elkontroll av Børja Elektro datert 26.01.2026.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ukjente- ikke videre undersøkt. Fundamentering er skjult under bakkenivå og ikke vurdert. Tidligere eier opplyste at tomte ble fylt opp med pukk før bygging

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen ble oppgradert i 2000, foruten området ved verandaen. Utvendig fuktsikring er stedvis synlig.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

TG 2 settes grunnet alder på deler av dreneringen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i lecastein med pusset overflate.

Grunnmuren er stedvis innvendig igjenkledd slik at kontroll i disse områdene ikke ble foretatt. Det ble det ikke registrert tegn til sprekker eller skader av vesentlig karakter og grunnmur synes å være i god beskaffenhet.

TG 0 Terrengforhold

Grunnmur vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er gjort en kontroll av HMS forhold tilknyttet gjeldende boenhet uten at det er registrert vesentlige avvik.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Kaldloftet ikke er avgrenset inn til naboen og er etablert som en branncelle. Det var ikke krav til dette under oppføring av boligen. Dette til orientering.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde/ åpninger over 10 cm. Videre er det ikke etablert håndløper, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Avikene øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

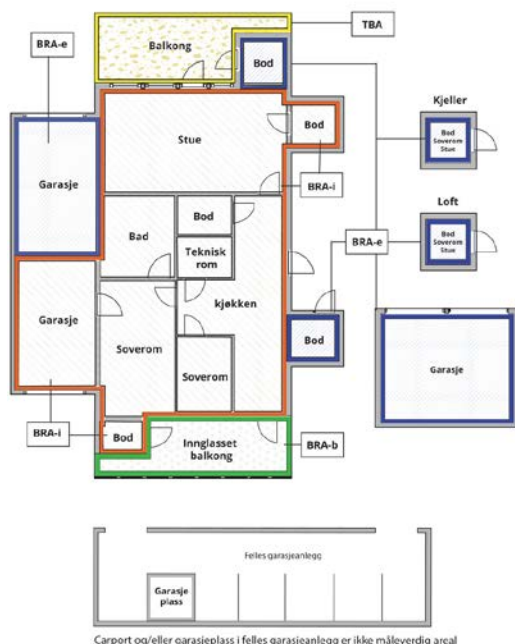
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	93			93	
1. Etasje	100	23		123	20
SUM	193	23			20
SUM BRA	216				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, gang/ trapp, gang, trimrom, toalettrom, vaskerom, soverom, 2 boder		
1. Etasje	Entré, kjøkken, bad, stue, 3 soverom, gang, toalettrom	Garasje	

Kommentar

Integrert garasje er medtatt som BRA-E.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Sist i 2024.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Rune Normannseth	Takstingeniør
	Tonje Fossum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5029 SKAUN	4	64		0	792.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Havengvegen 19

Hjemmelshaver

Fjørtoft Henrik, Fossum Tonje

Eiendomsopplysninger

Byggemåte:

Vertikaldelt 2-mannsbolig er oppført i en etasje over kjeller, samt integrert garasje og kaldloft. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Etagenskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lagsglass.

Frittstående carport er oppført på søylefundament/ lecamur. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående panel. Taket er et pulttaksform, tekket med pappshingel. Carporten ble oppgradert i 2012 av tidligere eier. Ikke videre kontrollert/ beskrevet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.01.2026		Innhentet	5	Nei
Plantegninger	15.01.2026		Innhentet	4	Nei
Egenerklæringsskjema	26.01.2026		Fremvist	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	05.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Havengvegen 19

Kjeller



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

Havengvegen 19

1. Etasje



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



Adresse

Havengvegen 19, 7350 BUVIKA

Dato for energimerking

27.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-251353

Bygningkategori

Småhus

Bygningsnummer

20103345

Gårdsnummer

4

Bruksnummer

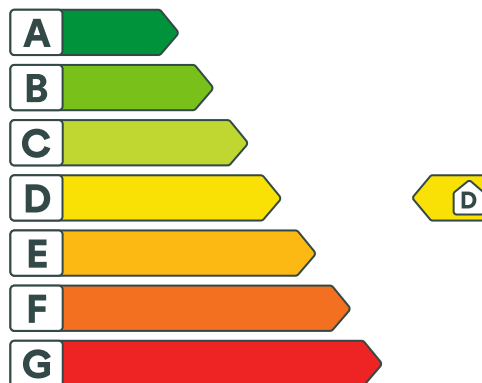
64

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1974

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

216,0 m²

Oppvarmet bruksareal

216,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

203,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

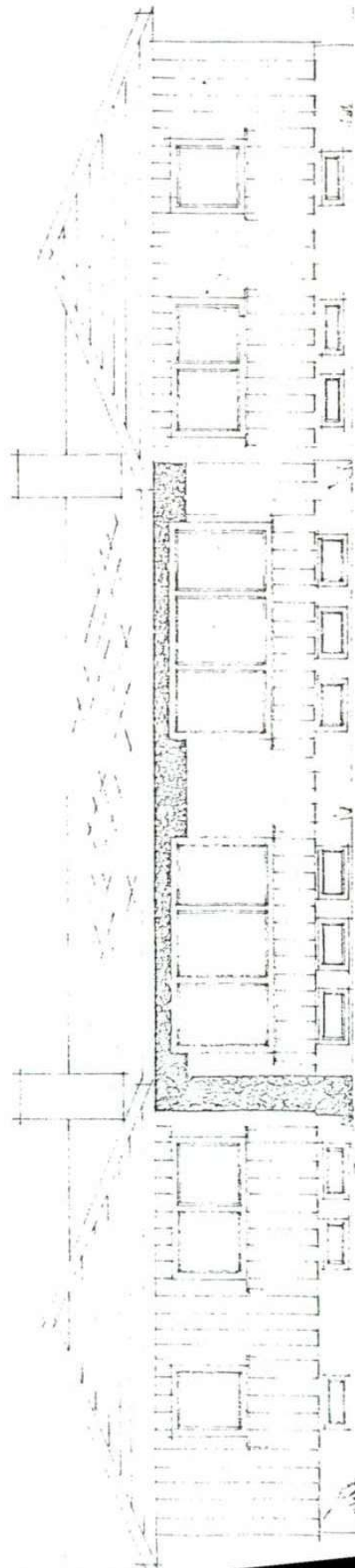
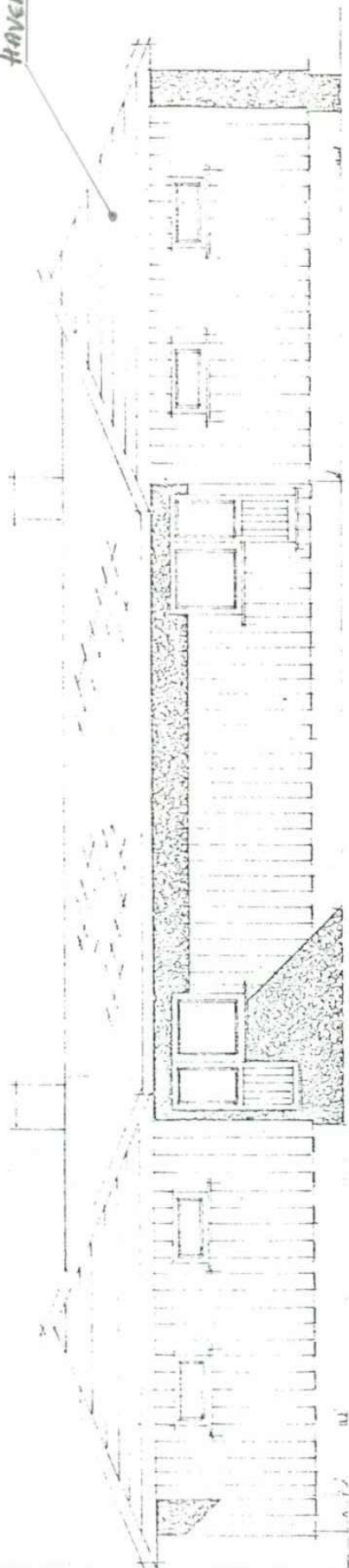
Pr. KVM pr. år

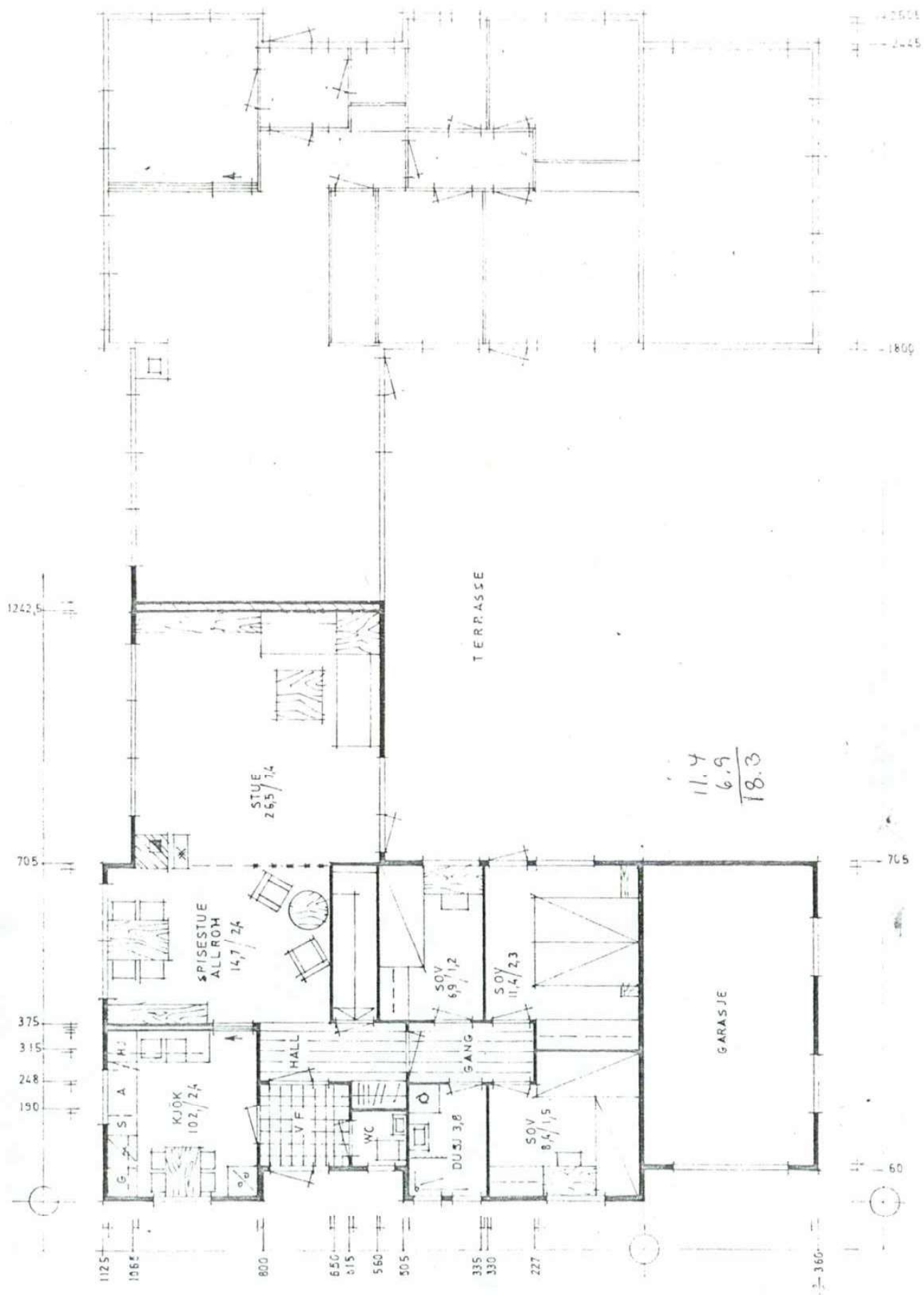
225,99 kWh/m²

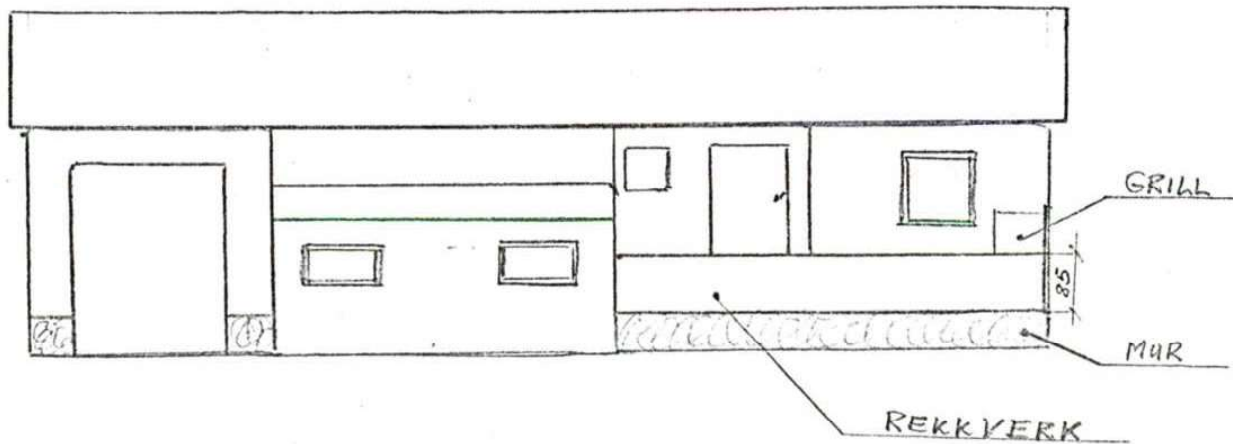
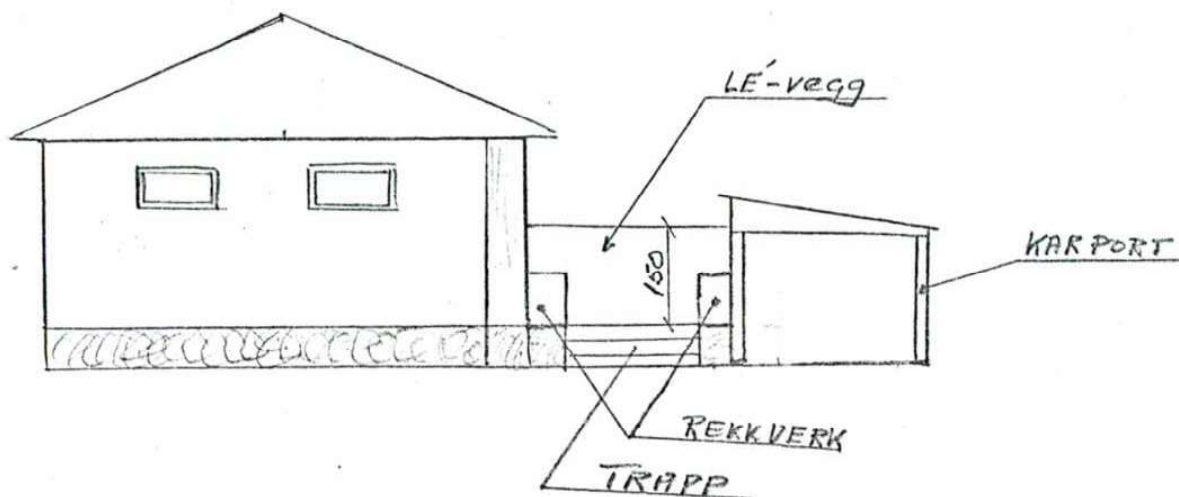
Totalt levert pr. år

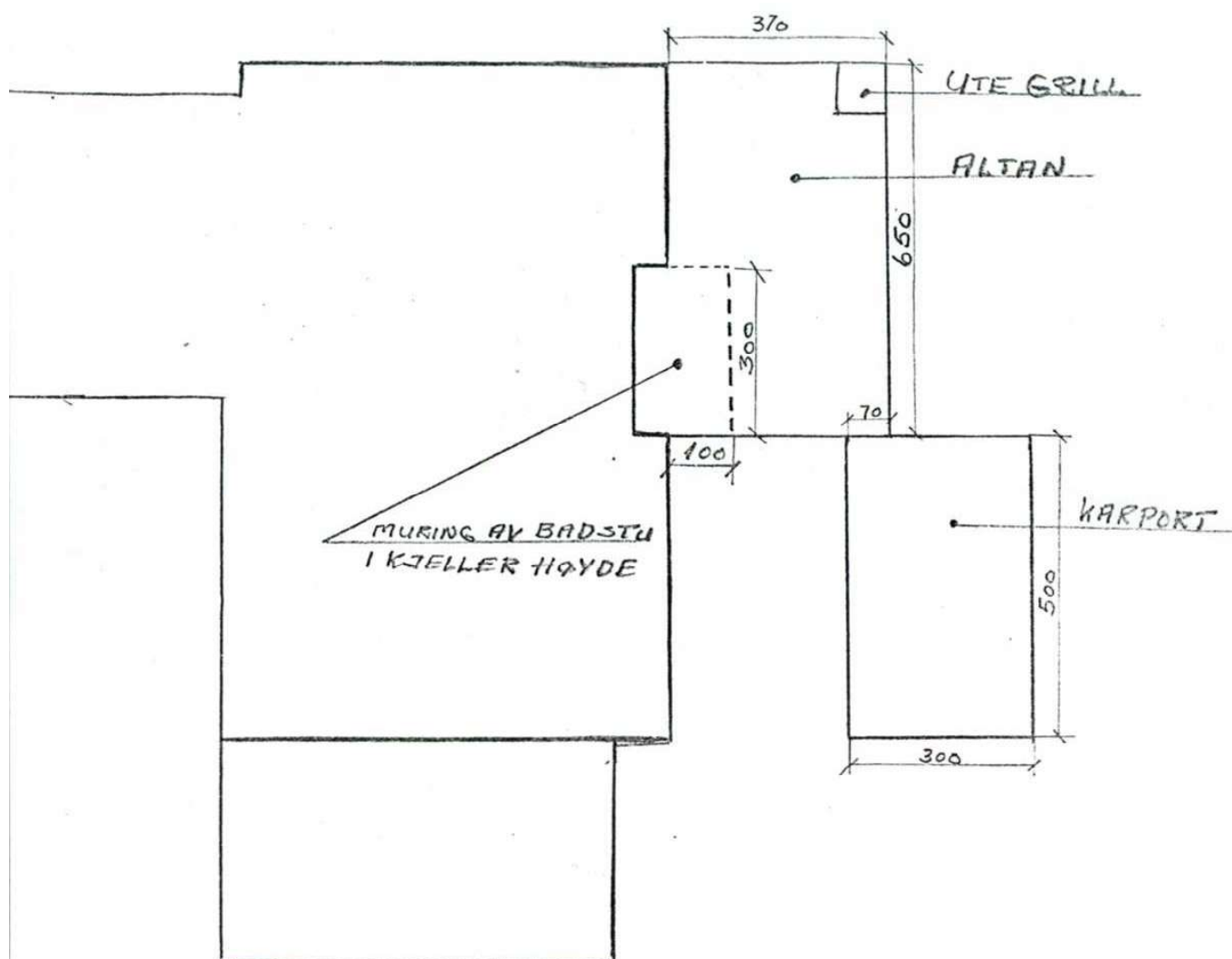
52 306 kWh

HAVENK 7E



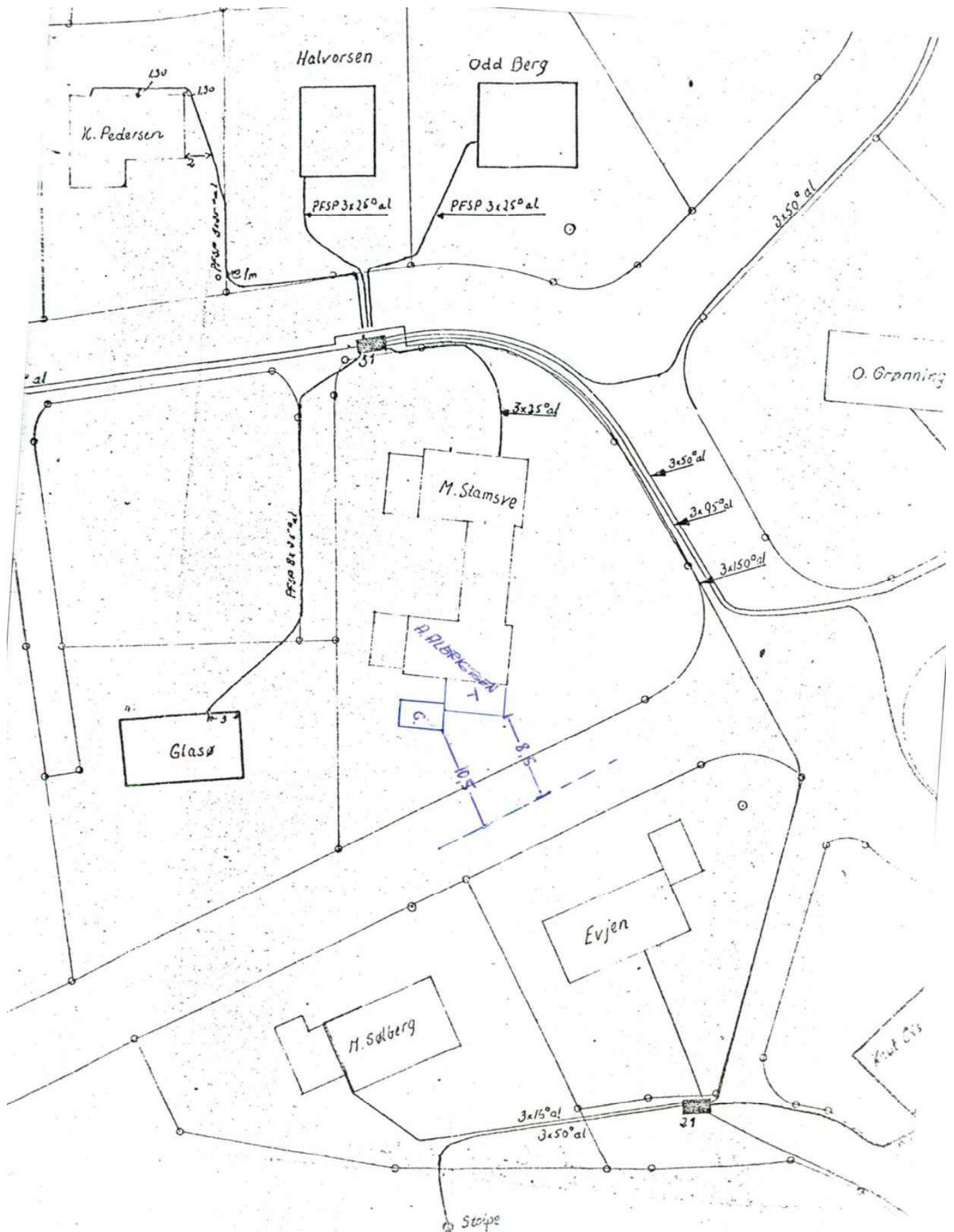






— Eksisterende bygg

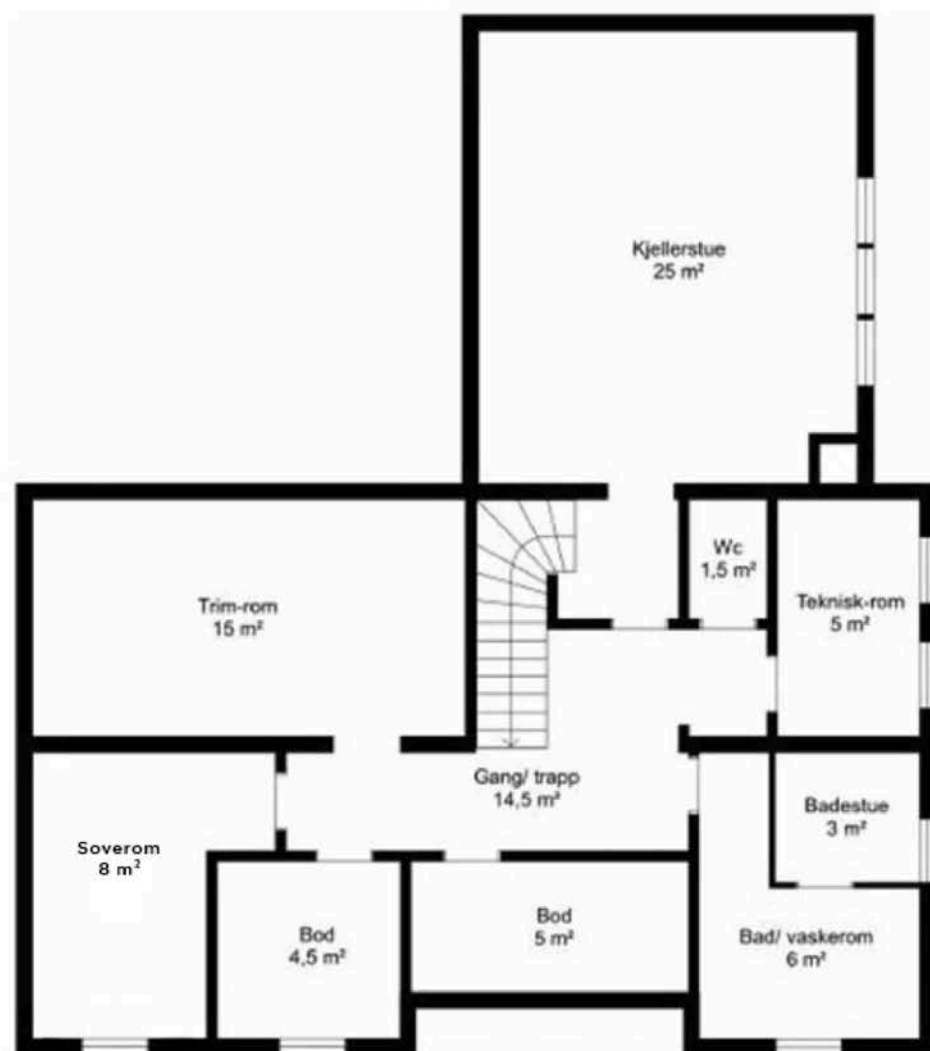
254/83 16 5-83
Per Kristian Fløien



EL-kabler
Havensø

Havengvegen 19

Kjeller



Henrik Fjørtoft
Havengvegen 19
7350 Buvika

Godkjenning - ferdigattest - bruksendring - gnr/bnr 4/64

Søknad mottatt:	26.11.2025
Gjelder:	Hele tiltaket
Tillatelse gitt:	19.09.2025
Tiltakshaver:	Henrik Fjørtoft
Eiendom/byggested:	Havengvegen 19, 7350 Buvika
Gnr/bnr:	4/64
Bygningstype:	121 – tomannsbolig, vertikal
Bygningsnummer:	20103345
Bebygd areal:	Uendret
Bruksareal:	15 m ²

Ferdigattest:

Skaun kommune gir ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på eiendommen gnr/bnr 4/64.

Ferdigattesten gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på teknisk kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen

Kai Øverland

Avdelingsleder Plan- og byggesak
Kai.Overland@skaun.kommune.no

Ole Johan Aune

Saksbehandler og skogbruksrådgiver
Ole.Johan.Aune@skaun.kommune.no

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg

1 Havengvegen 19 plantegning kjeller.pdf

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 4, Bruksnr 64	Kommune:	5029 Skaun
Adresse:		Grunnkrets:	205 Buvika vest
Veiadresse:	Havengvegen 19, gatenr 1300	Valgkrets:	1 Buvik
	7350 Buvika	Kirkesogn:	9060502 Buvik
Oppdatert:	29.12.2017	Tettsted:	6668 Buvika/Ilhaugen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Havengvegen 19	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	27.07.1977	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	792,1 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5029/4/64	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Feilretting	Forretning:	11.05.2017	Avgiver	5029/4/64	0,0
	Matrikkelført:	11.05.2017			
Feilretting	Forretning:	11.05.2017	Avgiver	5029/4/64	0,0
	Matrikkelført:	11.05.2017			
Skylddeling	Forretning:	27.07.1977	Avgiver	5029/4/49	-793,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5029/4/64	793,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Havengvegen 19	Bolig	127,0	Kjøkken	1		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	127,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	127,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	20103345			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		127,0		127,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

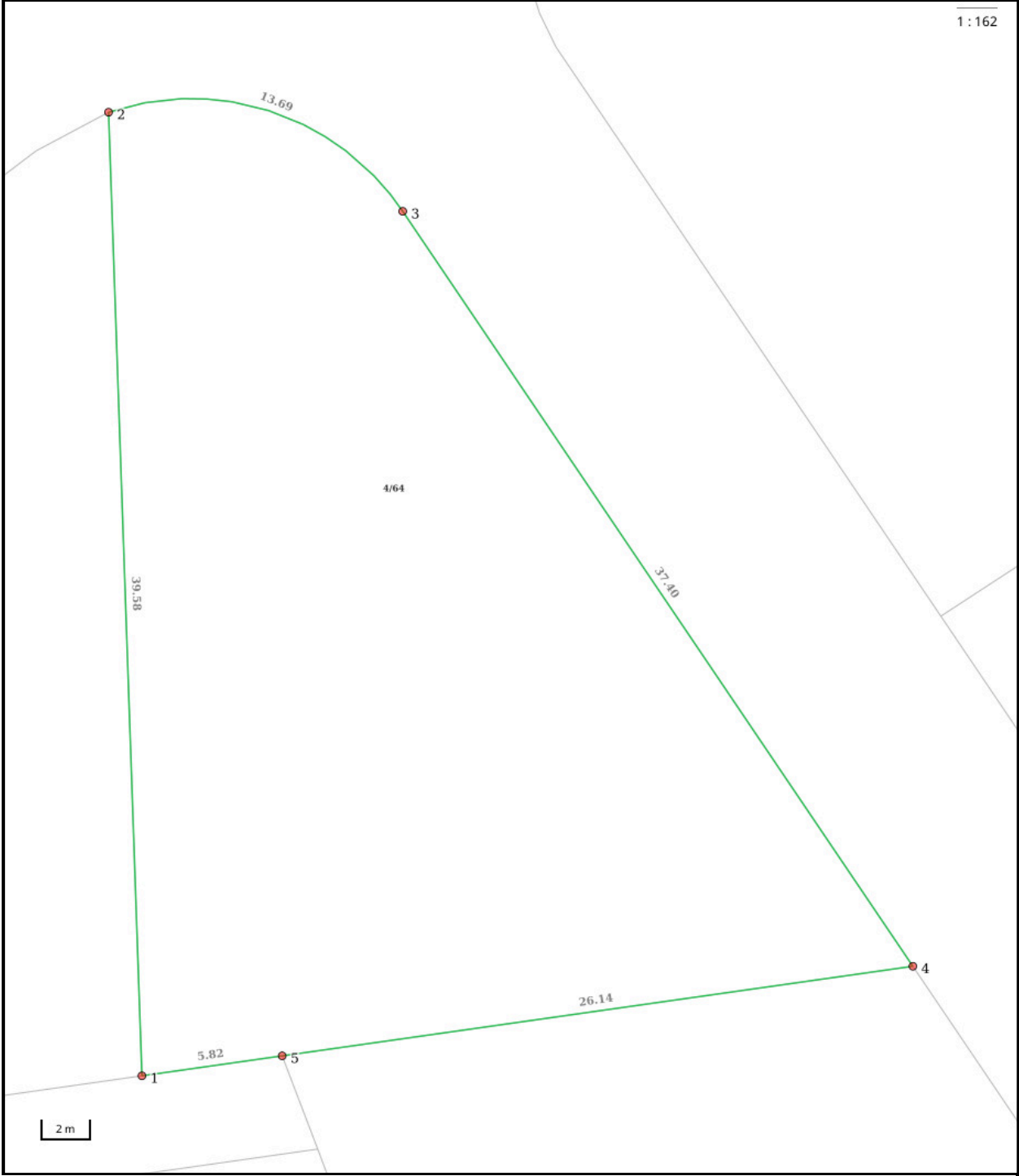
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 792,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 021 013,47	557 777,38	39,58m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 021 052,73	557 772,32	13,69m	Terrengmålt	14	10,48	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 021 049,81	557 784,72	37,40m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 021 020,91	557 808,46	26,14m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 021 014,83	557 783,04	5,82m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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





Kartopplysninger	Skauun kommune 21.04.2024 UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84 NN2000 1:225000 (A0)	
	Kommuneplanens arealdel 2024-2036 Med tilhørende bestemmelser	Arealplan-ID: 5029/2021-05 Kommunens arkiv nr.: 231/2336
Saksbehandling etter plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato
Kommunestyret	23/2024	14.05.24
Høring		28.06.24
Formann og miljøutvalg	28/2024	12.11.24
Formannskapet	73/2024	05.12.24
Kommunestyrets vedtak	96/2024	17.12.24
Planen er utarbeidet av: Skauun kommune og Multiconsult AS	Dato:	18.11.2024

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 reguleringsgrense. 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 bygningsvedtektenes 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 friltiggende 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 vegen og kan innbygges med samme materialer som huset er oppført av.

§ 12.

Utvendige pergolaer og solskjermmer 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 nabotomt, 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

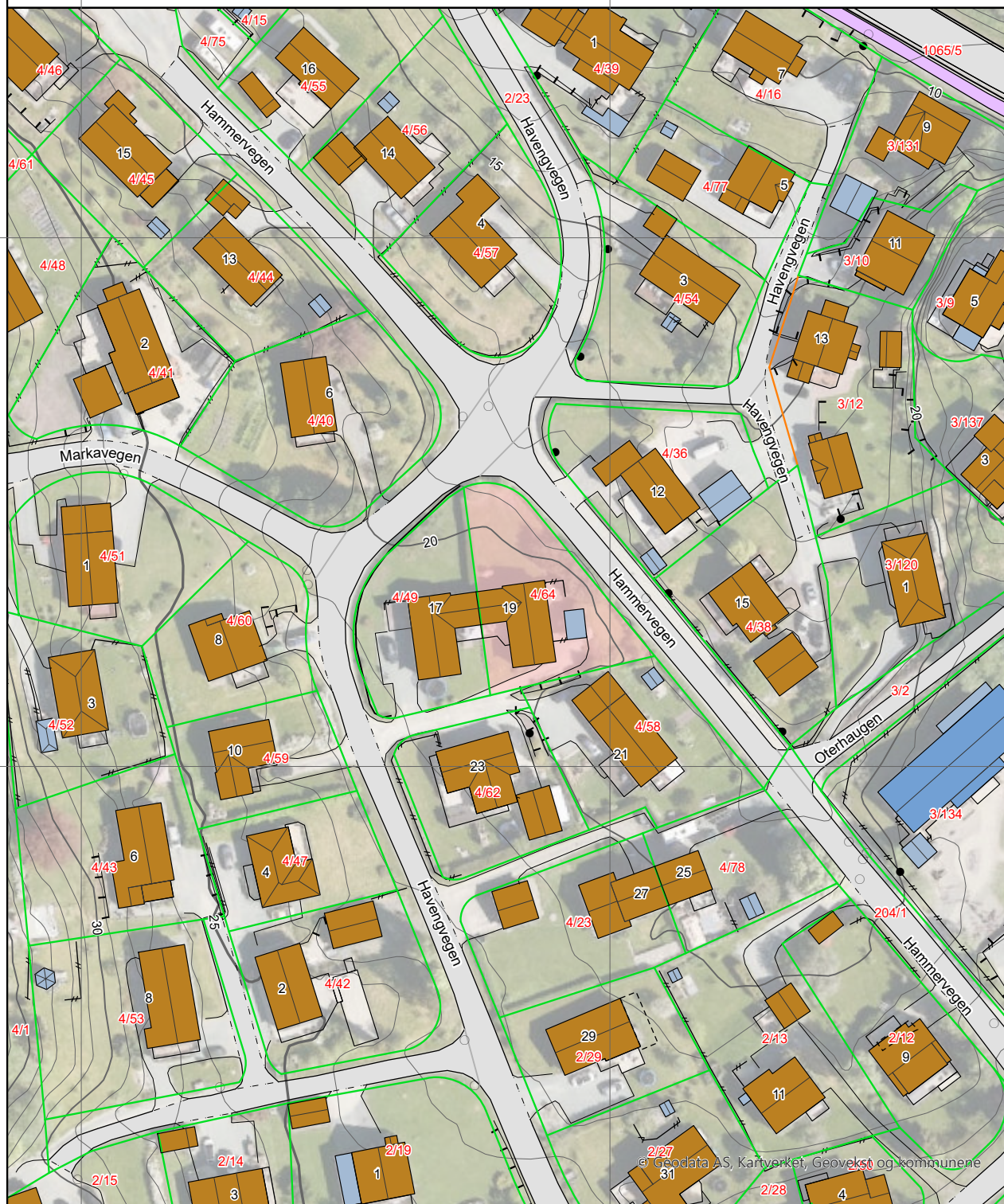
Kommune: 5029 Skaun
Eiendom: 5029/4/64/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| --- Omtvistet grense | --- Punktbeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 13.1.2026



0 25 50 m

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



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Havengvegen 19
7350 BUVIKA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik**Oppdragsnummer:****Telefon:** 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre