

aktiv.

Hammergjerdet 4, 7350 BUVIKA

**Tiltalende enebolig fra 2012 med
flott uteområde | Fantastisk utsikt
| Garasje | Carport | 2 stuer | 3
soverom | Peisovn.**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 25, 7037 Trondheim.

Tlf. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 770 000,-
Omkostn.: Kr 163 390,-
Total ink omk.: Kr 5 933 390,-
Selger: Roy-Ivar Andreassen
Silje Beate Arnevik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total: 176/202 m²
Tomtstr.: 547.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 166
Gnr. 4, bnr. 163
Gnr. 4, bnr. 178

Oppdragsnr.: 1710240003

Velkommen til Hammergjerdet 4

En innbydende enebolig med en ettertraktet beliggenhet i et fredelig og familievennlig område. Boligen har et velanlagt uteområde som byr på gode solforhold og en flott vidstrakt utsikt. Innvendig fremstår boligen med en funksjonell og gjennomtenkt planløsning, moderne overflater og rikelig med naturlig lys.

I hovedetasjen finner du en stor, lys stue med store vindusflater som rammer inn utsikten. Her er det også en koselig peisovn som skaper en varm atmosfære, samt en spise plass i åpen løsning mot et stort kjøkken. Boligen har en romslig kjellerstue med gulvvarme som gir ekstra oppholdsplass, tre komfortable soverom, to velholdte bad med gulvvarme, og et praktisk vaskerom.

Høydepunkter:

- Garasje og carport med elbillader
- Asfaltert gårds plass med rikelig parkerings plass
- Velopparbeidet solrike uteområde
- Romslig og funksjonelt vaskerom med god oppbevarings plass
- Familievennlig og rolig nabolag med kort vei til barnehager, skoler og fritidsaktiviteter
- TGO og TG1 på alle punkter i tilstandsrapporten
- Varmepumpe og peisovn som gir lave oppvarmingskostnader
- Kun ca. 20 minutter til Trondheim



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Nabolagsprofil	35
Egenerklæring	38
Plantegninger	43
Tilstandsrapport	45
Energiattest	67
Vedtekter	68
Byggetegninger	72
Ferdigattest	85
Situasjonskart	87
Reguleringskart	88
Reguleringsbestemmelser	89
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 176 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 202 m²

TBA: 75 m²

Enebolig - Bruksareal fordelt på etasje

Sokkeletasje:

BRA-i: 86 m² - Stue, 2 soverom, vaskerom, bad, bod.

1. etasje:

BRA-i: 90 m² - Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, omkleddingsrom.

BRA-e: 6 m² - Bod.

TBA fordelt på etasje

Sokkeletasje:

50 m²

1. etasje:

25 m²

Garasje - Bruksareal fordelt på etasje

BRA-e: 20 m² - Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utebod blir målt/ avrundet til ca. 6 m² og medtatt som BRA-E.

Steinbelagt areal på ca. 55 m² er ikke medtatt som TBA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

547.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er 547 kvm og byr på gode solforhold, samt fantastisk utsikt. Utsikten strekker seg blant annet mot skogkledde åser, Buvikbukta og Spongaldal. Uteområdet er flott opparbeidet med uteplasser som gjør det enkelt å flytte seg etter solen – eller finne en sval plass i skyggen.

Her er det veranda på ca. 25 kvm og steinlagt uteplass med trapp ned til en terrasse. Terrassen er 50 kvm stor og har adkomst til hagen, hvor det er plass til trampoline eller annet moro. Tomten er for øvrig opparbeidet med en stor, asfaltert gårdsplass.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig, sjønært og barnevennlig boligfelt, ca. 2,5 km fra Buvika i Skaun kommune. Området byr på gode solforhold og bak boligen er det jorder, samt skog. E39 går gjennom Buvika og sørger for enklere adkomst til tettstedet og øvrige deler av kommunen.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din destinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Aktiv Eiendomsmegling.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det gangavstand til Buvik barneskole og skolebussordning til Skaun ungdomsskole som ligger på Børsa. Videregående skoler som Skjetlein og Melhus ligger ca. ett kvarters kjøretur unna med bil. Det finnes flere barnehager i nærområdet.

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 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 umiddelbar nærhet til gode tur- og rekreasjonsområder. Buvikmarka og skihytta ligger omtrent 3 km unna. Snaue 1 km fra boligen kan du følge den fine strandpromenaden langs fjorden og det er kort vei til lakseelva Vigda. Nydammen (ca. 2,5 km unna) er et populært badevann, mens Djupsjøen har svært gode fiskeforhold. I tillegg må Øysand Camping nevnes.

Offentlig kommunikasjon

I Buvika finner man Extra og Kiwi, samt frisør, interiørbutikk, bensinstasjon, kafé og restaurant. Det tar rundt 10 minutter å kjøre til Børsa med legekontor og apotek. Skulle du ønske en shoppingtur tar det ca. 15 min til Melhus, 17 min til City Syd på Tiller, 20 min til Amfi på Orkanger og 25 min til Trondheim sentrum.

Kollektivtilbudet i Buvika består av buss og nærmeste holdeplass er Hammerslia, som ligger ca. 290 meter unna. Buss 310 fra Buvikkrysset E39 og buss 410 fra Havenget har hyppige avganger til og fra Trondheim sentrum i rushtiden.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth.

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth har opplyst omfølgende byggemåte:

Enebolig er oppført i en etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggendetrepanel.

Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Pipeløp, stålpipes, byttet av forsikringsselskap i 2021. Polygon utførte arbeidet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har vært mus på råloftet to ganger i løpet av de siste 11 årene.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Vintervoll installerte el-anlegg i garasje og lader til elbil i 2015. Buvik

Elektro installerte smarte termostater og badelys i 2024.

Arbeid utført av: Vintervoll og Buvik Elektro.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble utført kontroll av el-anlegget av netteier etter av vi overtok huset.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ladeboks installert i carport i 2015.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Garasje er satt opp ved egeninnsats. Grunnarbeidet er utført av Onsøien Maskin og betongarbeid av Gauldal betong.

Arbeid utført av: Onsøien Maskin og Gauldal Betong.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Bod ved soverom i 1. etg er brukt som garderobe.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Denne eiendommen, samt andre i området i nærheten av havet, er lokalisert på leirgrunn som er kjent for å øke risikoen for ras.

Tilleggs kommentar:

I det nordre soverommet nede er det en liten forhøyelse på gulvbelegget i et av hjørnene.

Standard

ENTRÉ

Fra gårdsplassen er det adkomst til en overbygd velkomsttram på ca. 7 kvm. Herfra er det dør inn til en bod, samt ytterdør med glassfelt og kodelås inn til entreen. Entreen er lys og innbydende, og har god størrelse på rundt 10,5 kvm. I tillegg til et garderobeskap, er det plass til kommode eller annet møblement. Gulvet har parkett og veggene hvitmalte panelplater. Det er vitrinedør inn til stuen.

STUE

Boligen har en nydelig stue, hvor blikket automatisk trekkes mot de store vinduene og skyvedørene i glass. Vinduene ivaretar utsikten på mesterlig vis og gir pent, gjennomgående lys. Stuen er 46,5 kvm stor og har utforming som danner to naturlige møbleringssoner. Mellom sonene er det peisovn, og stuen har for øvrig varmepumpe. Spiseplassen ligger i åpen løsning med kjøkkenet.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning i L-form med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite, slette fronter og grå laminatbenkeplater med nedfelt oppvaskkum. Bak vasken er det to benkevinduer. Videre er innredningen utstyrt med ventilator over komfyrplassen, nisje til kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet har et areal på 12 kvm.

KJELLERSTUE

I underetasjen er det en stor kjellerstue på ca. 33 kvm. Kjellerstuen byr på gode lysforhold og nydelig utsikt via vindu, samt via en dør ut til terrassen. Gulvet har parkett og veggene er malt i en kombinasjon av lyse og mørke farger. Kjellerstuen er et utmerket rom for filmkvelder, vennebesøk og lek.

BAD/WC/VASKEROM

Boligen har bad i hver etasje, samt vaskerom i underetasjen. Våtrommene har gulvvarme og mekanisk avtrekk tilkoblet et balansert ventilasjonssystem. Begge bad har lik utførelse med sorte gulvfliser og flisimiterte plater på veggene.

Badet i første etasje er ca. 6,5 kvm og har hvit høyglansinnredning bestående av et dobbelt høyskap, samt skuffemøblement med heldekkende servant. Over servanten er det speil med integrert belysning. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett og dusjkabinett med skyvedører i glass.

BAD 2

Boligens andre bad har et areal på 5,5 kvm. Innredningen har hvite skapfronter og heldekkende servant med god benkeplass. Over er det speil med belysning, og det er skap på hver side. Også dette badet har dusjkabinett, men med regnfallsdusj for ekstra luksus.

VASKEROM

Vaskerommet er stort og har pen, praktisk innredning. Rommet er 13,5 kvm og har belegg på gulvet, samt flisimiterte våtromsplater på veggene. Innredningen er montert i L-form og har grå fronter, laminatbenkeplate og nedfelt utslagsvask. Under benken er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet har også en 198 liters varmtvannsbereder.

SOVEROM OG GARDEROBE

Boligen har tre gode soverom; ett i første etasje på ca. 8 kvm og to i underetasjen på henholdsvis ca. 10,5 og 13,5 kvm. Soverommene har parkettgulv og panelplater på veggene malt i ulike farger.

To av rommene har doble garderobeskap, og det ene har i tillegg garderoberom. Garderoberoommet er ca. 4 kvm og innredet med kurvsystem. Boligen har lagringsplass i en bod i underetasjen på rundt 7,5 kvm og i uteboden, som er ca. 6 kvm.

TILSTANDSGRADER

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

Forhold som har fått TG2:

Ingen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Stålpipen skiftet i 2021.
- Garasje med carport fra 2014.
- Montert elbillader i carport.

Parkering

Boligen har garasje på ca. 20 kvm med tilbygd carport, samt god plass til biler på gårdsplassen. Øvrig parkering er etter områdets gjeldende bestemmelser. Garasjen har elektrisk port og i carporten er det elbillader.

Forsikringsselskap

Tryg

Diverse

AREAL

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

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

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.

Energi

Oppvarming

Oppvarming er elektrisk, supplert med vedfyring. Det er stedvis plasserte panelovner, gulvvarme på våtrom og luft-til-luft varmepumpe i stuen. Stuen har for øvrig peisovn.

Energikarakter og energifarge

B - Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 770 000

Kommunale avgifter

Kr 15 270 pr. 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør p.t. ca. kr 15 270 pr. år. I tillegg betales det eiendomsskatt som p.t. er kr 12 201 pr. år. Skaun kommune fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer per år.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fordeles som følger:

- Vann abonnement bolig: kr 4 268
- Akonto vann: kr 3 530
- Innbetalt vann: kr -4 132

- Forbruk vann: kr 3 048
- Kloakk abonnement: kr 5 060
- Akonto kloakk: kr 4 456
- Innbetalt kloakk: kr -5 386
- Forbruk kloakk: kr 3 973
- Feiing: kr 452
- Eiendomsskatt: kr 12 201

Videre betales det renovasjonsgebyr til ReMidt på kr 6 662,50 pr. år, fordelt over fire terminer.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 12 201 pr. 2024

Formuesverdi primær

Kr 1 667 806 pr. 31.12.2022

Formuesverdi sekundær

Kr 6 337 661 pr. 31.12.2022

Årlig velavgift

Kr 13 692

Velforening

Det er pliktig medlemskap i i Hammerslia Velforening, hvor det betales en månedlig kontingent på kr 1 141. Kontingenten dekker gatelys, brøyting, generelt vedlikehold og kommunikasjonspakke med Telia. Velforeningskontingenten forfaller til betaling den 20. i hver måned.

Kontingenten fordeles som følger:

- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 599
- Kontingent: kr 542

Hammergjerdet 4 eier ideell andel 1/42 i eiendommen gnr. 4, bnr. 163 og ideell andel 1/42 i gnr. 4, bnr. 178. Dette er fellesareal for eiendommene i området, og som driftes av velforeningen.

Vedtekter for velforeningen kan ses i salgsoppgaven.

Tilbud lånefinansiering

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

Sameiet

Sameienavn

Boligbyggelaget Tobb

Organisasjonsnummer

946629243

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 166 i Skaun kommune. Gårdsnummer 4, bruksnummer 163 i Skaun kommune. Gårdsnummer 4, bruksnummer 178 i Skaun kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5029/4/166:

Tinglyst 01.09.2008 - Dokumentnr: 703242 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 01.09.2008 - Dokumentnr: 703242 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Skaun Kommune

Org.nr: 939 865 942

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 03.07.2008 - Dokumentnr: 545070 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr: 5029, gnr: 4, bnr: 163

Tinglyst 01.01.2018 - Dokumentnr: 87296 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr: 1657, gnr: 4, bnr: 166

Tinglyst 01.09.2008 - Dokumentnr: 703242 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 01.09.2008 - Dokumentnr: 703242 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Skaun Kommune
Org.nr: 939 865 942
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligen datert 17.12.2012 og forgarasjen datert 30.04.2024.

Garderoberom i forbindelse med et av soverommene er opprinnelig godkjent som bod. Rommet er innredet som garderobe og er innlemmet i boligens primærareal. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei og offentlig vann- og avløpsnett med private stikkledninger. Eiendommen har vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Berghammer 2 (10.04.07), og ligger i et område regulert til boligformål, i felt B5e.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 770 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

144 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 770 000,00))

163 390,- (Omkostninger totalt)

5 933 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 163 390

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørshonorar kr 4 950 og visninger kr 2 990 pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 28 579. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

Marius Kvalvik

Daglig leder | Eiendomsmegler

marius.kvalvik@aktiv.no

Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 25
7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

26.08.2024



Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Hammergjerdet 4 – en svært tiltalende enebolig med sjønær og barnevennlig beliggenhet.



Det er god plass til kjøretøy på en asfaltert gårdsplass.



Entreen er romslig og har garderobeskap, samt plass til kommode.



Det er vitrinedør inn til stuen og fri sikt mot utsikten via skyvedørene.



Om sommeren er det deilig å skyve dørene helt til side.



Innvendig overflater består av parkett på gulvet og malte panelplater på veggene.



Stuen har vinduer som gir gjennomgående lys.



Vinduene gjør det ekstra lyst og luftig.



I første etasje er det et soverom med garderobereskap og eget garderobesrom.



Garderobesrommet er ca. 4 kvm stort.



Stuen har to naturlige møbleringssoner og mellom sonene er det en peisovn.



Utsikten er som et levende maleri – det forandrer seg gjennom dagen og årstidene.



I spisesonen er det en varmepumpe fra 2013.



Varmepumpen sørger for behagelig temperatur både sommer og vinter.



Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, samt avsatt plass til hvitevarer.



Boligen har to bad og et vaskerom, som alle har gulvvarme.



Badet i første etasje er utstyrt med toalett, dusjkabinett og innredning med god oppbevaringsplass.



Begge bad har flislagt gulv og flisimiterte plater på veggene.



Soverommene i underetasjen er på henholdsvis ca. 10,5 og 13,5 kvm.



Det ene soverommet i underetasjen har garderobeskap.



Det er lagringsplass i en innebod på ca. 7,5 kvm og i en utebod på ca. 6 kvm.



Oppvarming er med panelovner, peisovnen og varmepumpen.



Vaskerommet har god størrelse og praktisk innredning. En 198 liters bereder er plassert i rommet.



I underetasjen er det en stor og fin kjellerstue.











Vedlegg

Nabolagsprofil

Hammergjerdet 4 - Nabolaget Snøfugl/Ilhaugen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gammeldgarden Linje 515	4 min 0.3 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	14 min 11.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	25 min 26.2 km
Trondheim Værnes	44 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 449 elever, 27 klasser	26 min 2 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 31 klasser	10 min 8.4 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	13 min 11.4 km
Melhus videregående skole 560 elever	14 min 11.7 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Buvika	19 min
Extra Buvika	22 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

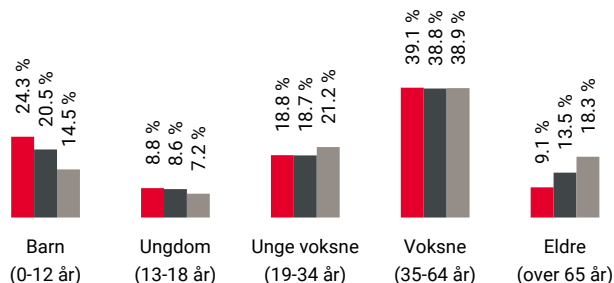
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Snøfugl/Ilhaugen	1 302	478
Buvika/Ilhaugen	3 361	1 351
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	15 min 1.1 km
Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	15 min 1.1 km
Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	10 min 8.3 km

Dagligvare

Kiwi Buvika	22 min
Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	22 min 1.6 km



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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



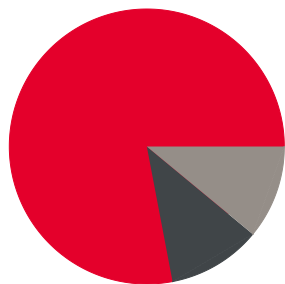
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

Ilhaugen- Myrabanen	23 min
Ballspill	1.8 km
Buvik stadion	24 min
Ballspill, fotball	1.8 km
Max-gym Buvika	21 min
Fitnesspoint Børsa	9 min

Boligmasse



- 78% enebolig
- 11% rekkehus
- 11% annet

«Nærhet til skog og mark. Passe avstand til by.»

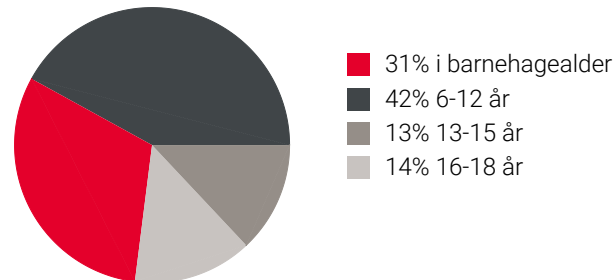
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Melhus Kjøpesenter	14 min
Boots apotek Buvika	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

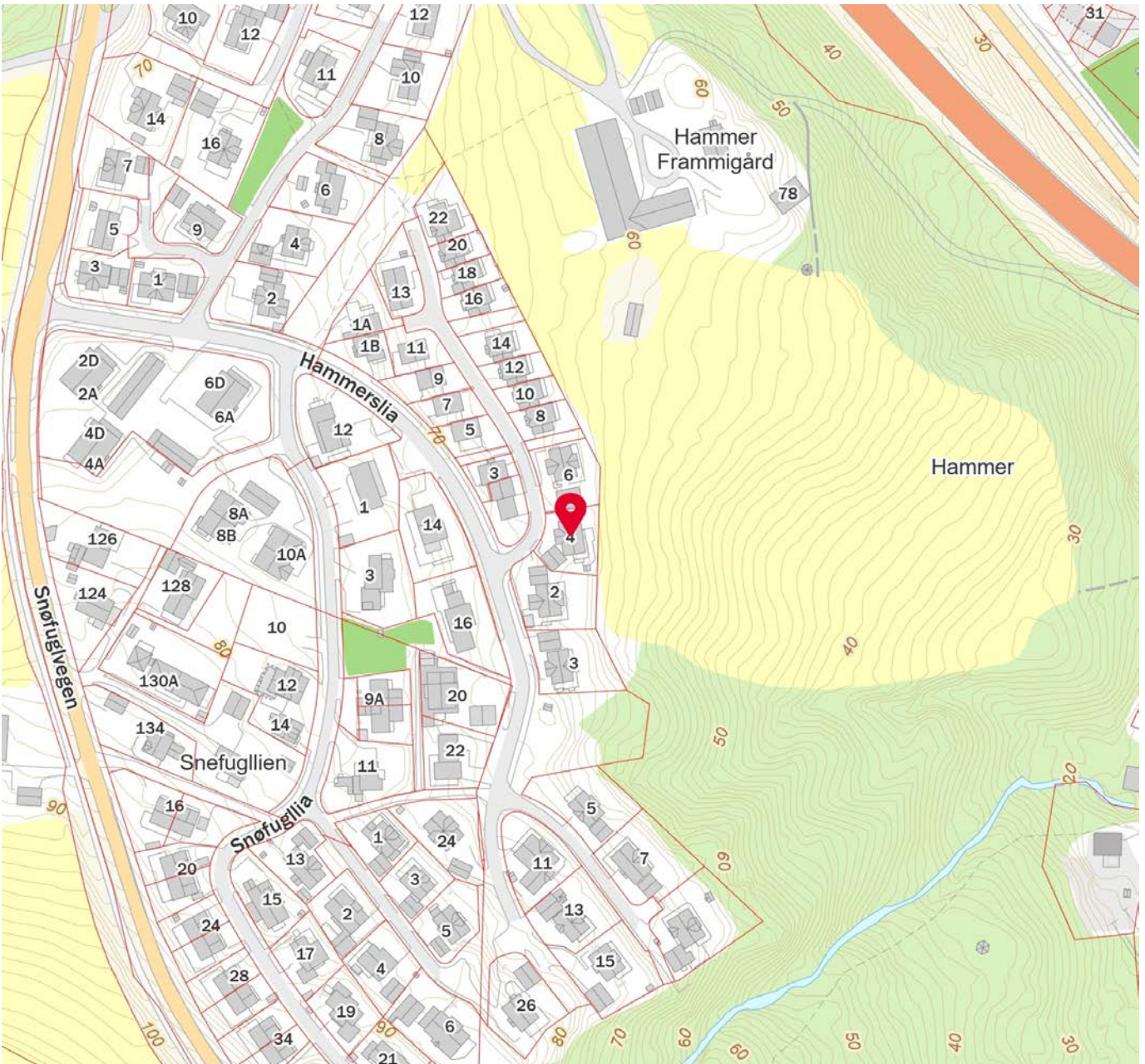
- Snøfugl/Ilhaugen
- Buvika/Ilhaugen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710240003	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silje Beate Arnevik	Roy-Ivar Andreassen
Gateadresse	
Hammergjerdet 4	
Poststed	Postnr
BUVIKA	7350
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710240003

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Garasje er satt opp ved egeninnsats. Grunnarbeidet er utført av Onsøien Maskin og betongarbeid av Gauldal betong.

Arbeid utført av

Onsøien Maskin og Gauldal Betong

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Bod ved soverom i 1. etg er brukt som garderobe.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Denne eiendommen, samt andre i området i nærheten av havet, er lokalisert på leirgrunn som er kjent for å øke risikoen for ras.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

I det nordre soverommet nede er det en liten forhøyelse på gulvbelegget i et av hjørnene.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Beate Arnevik	dacb43dcfbf19a4b5ec093ec c860fd4199403a3a	10.05.2024 18:38:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

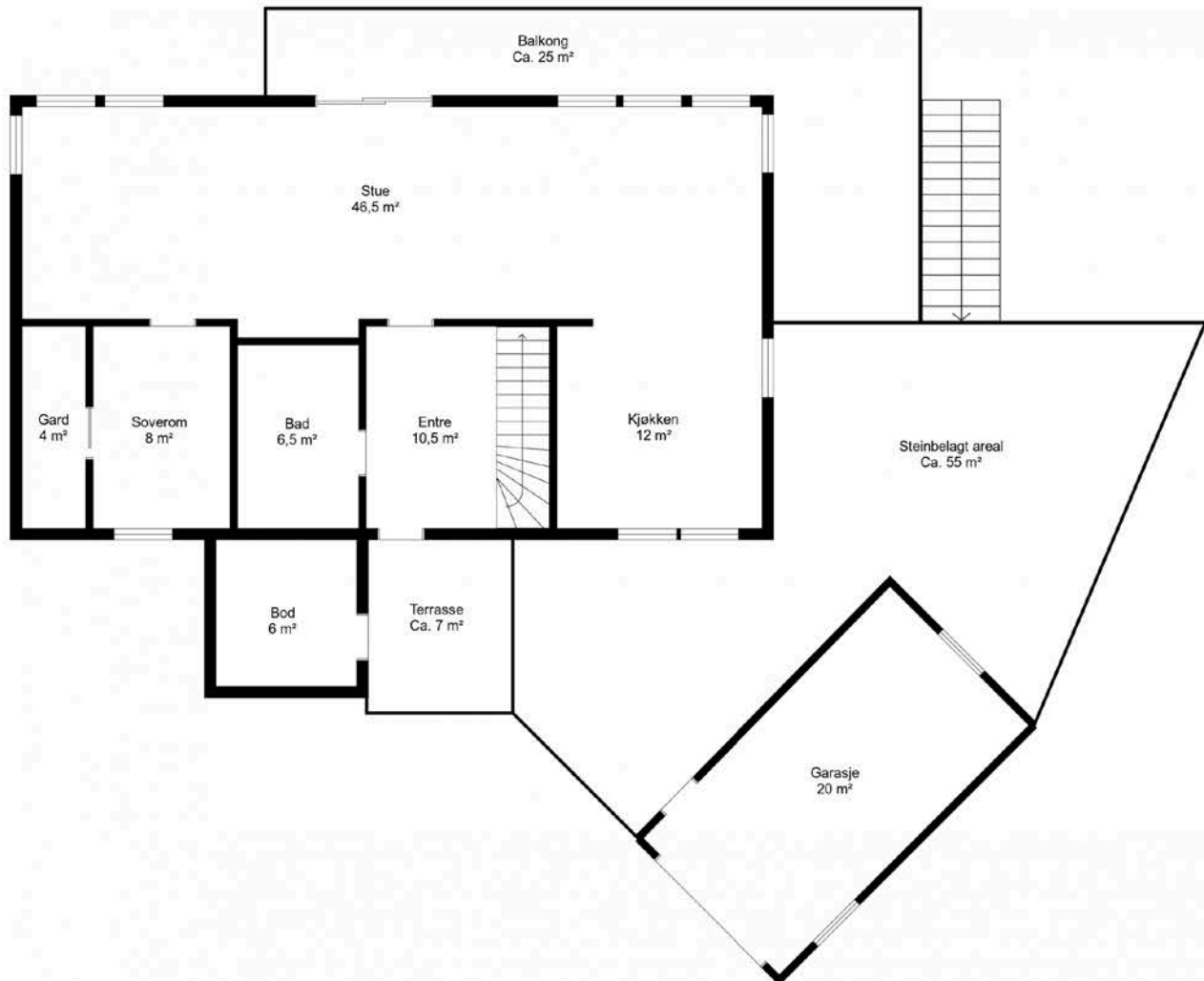
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Ivar Andreassen	493930974226e3566b238 927f16b5af3e7cb7fe4	10.05.2024 18:35:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240003

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

Hammergjerdet 4

1. Etasje

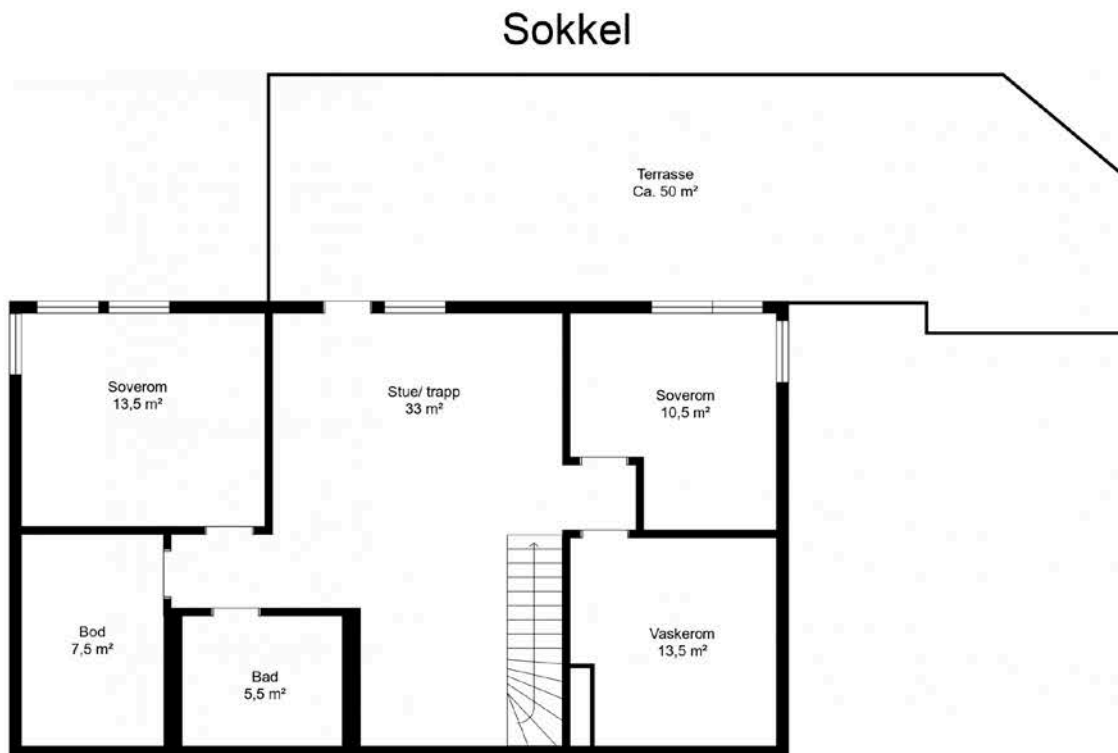


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Hammergjerdet 4



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Hammergjerdet 4 7350 BUVIKA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2012

BRA: 182 m²

BRA-i: 176 m²

Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

31

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/16776>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad, sokkel

Oppsummering av fukt

Alle vegger tilstøtende mot våtsonen er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Garderoberom i forbindelse med et soverom er opprinnelig en bod. Rommet er innredet som garderobe og er innlemmet i boligens primærareal. Utover dette ingen avvik.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.4.2024

Rapportdato
3.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: ARNEVIK SILJE BEATE

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: ANDREASSEN ROY-IVAR

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Rune Normannseth

Telefon: 47380371

Firma: Takst-Forum Trøndelag

Epost: rune@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Informasjon om boligen

Adresse: Hamnergjerdet 4, 7350 Buvika

Kommunenr: 5029

Gårdsnr: 4

Bruksnr: 166

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2012

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i en etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	182	176	6	0	75
Garasje	20	0	20	0	0
Totalt m²	202	176	26	0	75

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	86	86	0	0	50
1. Etasje	96	90	6	0	25
Totalt m²	182	176	6	0	75

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	86	78	8	Stue, 2 soverom, vaskerom, bad.	Bod
1. Etasje	96	90	6	Entre, bad, stue, kjøkken, soverom, omkleddingsrom.	Bod.
Totalt m²	182	168	14		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	20	0	20	0	0
Totalt m²	20	0	20	0	0

Kommentar til arealberegning

Utebod blir målt/ avrundet til ca. 6 m² og medtatt som BRA-E.

Steinbelagt areal på ca. 55 m²er ikke medtatt som TBA.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Grunnmur er delvis innvendig utlektet og det er ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene.	
På synlige flater ble det ikke observert riss eller sprekker som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong oppført rundt 2013.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av hulltaking og fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Balkongen med utgang fra stue er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	
TG-1	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.6 Balkong, terrasse, plattning: Terrasse

Type	Terrasse
Terrasse ved sokkelutgang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	
TG-1	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	
Det gjøres likevel oppmerksom på at markterrasse er lagt direkte på bakken og bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner må påregnes.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.8 Yttervegger

Type fasade Liggende kledning

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-1**

Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Musetetting er ikke synlig, men er plassert på andre spikerslag mellom kledning og veggkonstruksjon. Dette til orientering.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft Kaldtloft

Taket har saltaksform og er oppført av prefabrikkerte w-takstoler. Loftet er et kaldloft med luftespalter i raft, samt ventiler i gavlvegg.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen.

6.10 Renner og nedløp

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

6.11 Takkonstruksjon

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

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Undersøkelsen viser ingen tegn på skader.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er montert snøfangere på taket, men det gjøres oppmerksom at på deler av taket er ikke dette etablert.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulv i sokkel er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Stålpipen opplyses skiftet i 2021. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.	

Avtrekk

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

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Garderoberoom i forbindelse med et soverom er opprinnelig en bod. Rommet er innredet som garderobe og er innlemmet i boligens primærareal. Utover dette ingen avvik.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest er datert 17.12.2012.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Trapp er fra byggeåret og ingen avvik blir registrert.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-0
<p>EI-anlegget er fra byggeåret/ 2015 og dokumentasjon fra utførende elektriker er framlagt.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.</p>	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe fra 2013, plassert på stue og er av typen luft-luft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Siste service i 2021.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet.	
Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Det blir opplyst om normal drift.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Filterskifte to ganger pr år.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringdagen.	
Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.	

6.25 Våtrom: Bad, sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Plastsluk med spor etter membran. Utover dette er følgelig kontrollen begrenset.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, veggmontert wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Alle vegger tilstøtende mot våtsonen er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsonen på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.26 Våtrom: Bad/ vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Plastsluk med spor etter membran. Utover dette er følgelig kontrollen begrenset. Det gjøres oppmerksom på at det stedvis ikke fuget i overgang våtromsplate/ skinne. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales på generelt grunnlag.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1****Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk balansert ventilasjon

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-0**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret og har belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innredning med skyllekum, opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran, vannmåler og mekanisk avtrekk. Sluket er et plastsluk og det måles fall mot sluk fra dør.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandsvekkelse

6.28 Øvrig: Garasje/ carport

Beskrivelse

Bygget opplyses oppført i 2014 på støpt plate/ ringmur. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, teknet med betongstein. Utstyrt med leddport i metall med elektrisk portåpner.

Det ble ikke registrert skader eller tilstandsvekkelse med behov for tiltak på befaringdagen. Bygget er ikke videre vurdert.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

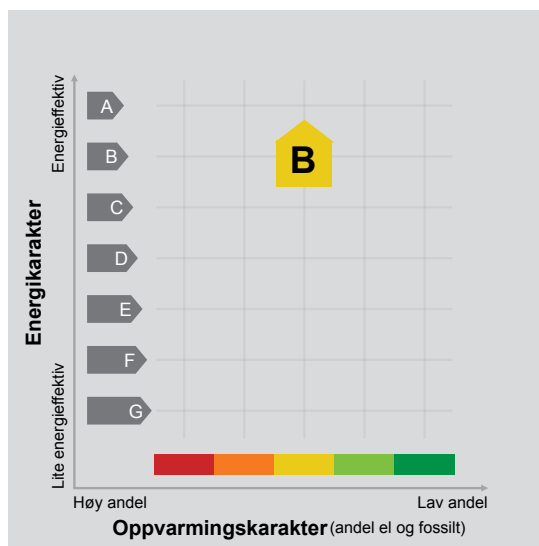
6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Hammergerdet 4
Postnummer	7350
Sted	BUVIKA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	166
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300290711
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	dd6312c5-addd-4eaf-8d85-e59c10a7b138
Dato	29.04.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER HAMMERSLIA VELFORENING

Gjeldende fra 06.04.2021

§ 1 NAVN Foreningens navn er Hammerslia Velforening. Hammerslia Velforening er registrert i Brønnøysundregistrene og har organisasjonsnummer 921441509.

§2 FORMÅL OG VIRKEMIDLER

2.1. Velforeningens formål er å fremme medlemmenes felles interesse i området og virke for stedets sosiale og fysiske miljø, og beboernes trivsel og sikkerhet.

2.2. Foreningen er partipolitisk uavhengig.

2.3. Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.4. Foreningen skal ivareta stedets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

2.5. Foreningen skal søke å ivareta natur- og miljøvern hensyn i foreningens virkeområde og i den daglige drift.

2.6 Foreningen skal vedlikeholde fellesområder, inkludert i dette er veier og gatelys.

2.7 Velforeningen har som formål å tilrettelegge for gode avtaler og økonomiske løsninger for sine medlemmer. Slike avtaler fordrer 100% oppslutning i feltet.

§ 3 VELFORENINGENS GEOGRAFISKE OMRÅDE.

3.1. Velforeningens område er slik:

Alle husstander i gatene Hammergjerdet og Hammerslia (med unntak av Berghammer Borettslag) vil automatisk bli medlem av Velforeningen. Alle som bor i velforeningens område har tilgang til alle fellesarealer i velforeningen.

§ 4 JURIDISK PERSON.

4.1. Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 5 MEDLEMSKAP

5.1. Enhver som eier eiendom innen området blir automatisk medlem. Vedkommende må godta foreningens vedtekter og formål og må også betale den til enhver tid fastsatte kontingent.

§ 6 KONTINGENT

6.1. Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Medlemmer som ikke har betalt kontingent innen regnskapsårets utgang, kan risikere store omkostninger i forbindelse med inkasso(jmfr regnskaps- og inkassoloven).

Husstander med utleie betaler 1,5 x kontingent.

Kontingent er primært for å dekke gatelys, brøyting og generelt vedlikehold. Kontingent for 2019 settes midlertidig opp fra 4500,- til 6500,- pr, husstand som vedtatt i årsmøte avholdt 09.05.19.

Midlertidig økning av kontingent gjaldt for 2019 isolert , men ble videreført inn i 2020, og følger samme fordelingsnøkkel som tidligere. Med bakgrunn i problematikk rundt vei og behov for løpende vedlikehold opprettholdes kontingent på kr 6500.

§ 7 ÅRSMØTE

7.1. Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av mai måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 3 ukers varsel. Forslag til saker som skal behandles på årsmøtet, må være mottatt styret senest innen 10 dager før årsmøtet skal avholdes.

Innkallingen til årsmøtet skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet.

7.2. Enhver som bor innenfor Velforeningens område jf. pkt. 3.1, har adgang til årsmøtet. For å ha talerett og stemmerett på årsmøtet, må en være medlem av Velforeningen og kontingenten må være betalt senest innen 14 dager før årsmøtet

Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen boenhet har mer enn en stemme. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt. Et medlem kan ikke ha mer enn én fullmaktstemme. Husstander med utleie har kun en stemme.

7.3. Årsmøtet behandler:

Årsberetning

Innkomne forslag

Planer for kommende år og budsjett, herunder fastsetter kontingent

Valg av ^{LEDER}~~LEDER~~ Leder (særskilt valg) - to styremedlemmer (utenom leder) - Valgkomite på to medlemmer - Eventuelle komiteer.

7.4. Det velges dirigent til å lede årsmøtet og en referent. Dirigenten må være medlem i foreningen. Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert, sendes samtlige medlemmer.

7.5. Leder velges for to år av gangen, med mulighet for forlengelse i ett år til. Øvrige styremedlemmer velges automatisk for to år av gangen.

Samtlige kan gjenvelges.

7.6. Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Valg etter pkt. 7.5 foregår skriftlig. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen.

Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.

7.7. Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.

§ 8 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

8.1. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevet, eller når minst 40 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. §7. Innkallingsfristen er minst 14 dager.

§ 9 MEDLEMSMØTER

9.1. Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 14 dager forut.

§10 VELFORENINGENS LEDELSE (STYRET)

10.1. Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret konstituerer seg selv.

10.2. Styret skal:

1. Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser
2. Stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser
3. Forvalte velforeningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens økonomi
4. Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
5. Etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter
6. Representere foreningen utad

10.3. Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

10.4. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Referat og vedtak fra styremøtene skal være tilgjengelig for medlemmene.

10.5. Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål, og rett til å kreve/bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Regnskapsåret går fra 1/1 - 31/12

10.6. Styremøtet er beslutningsdyktig når alle styremedlemmene har mottatt saksinformasjon og flertallet av styremedlemmene er til stede. Alle styremedlemmene skal innkalles til alle styremøter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Styremedlemmer kan avgi sin skriftlige stemme uten å være fysisk til stede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

10.7. Medlemmer i styret honoreres for deres arbeide, med henholdsvis kr 10.000,- til styreleder og kr 5.000,- til øvrige medlemmer.

§11 VEDTEKSENDRINGER

11.1. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringene trer i kraft umiddelbart.

§12 OPPLØSNING. SAMMENSLUTNING. DELING.

12.1. Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Bli oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges at avviklingsstyre som skal forestå

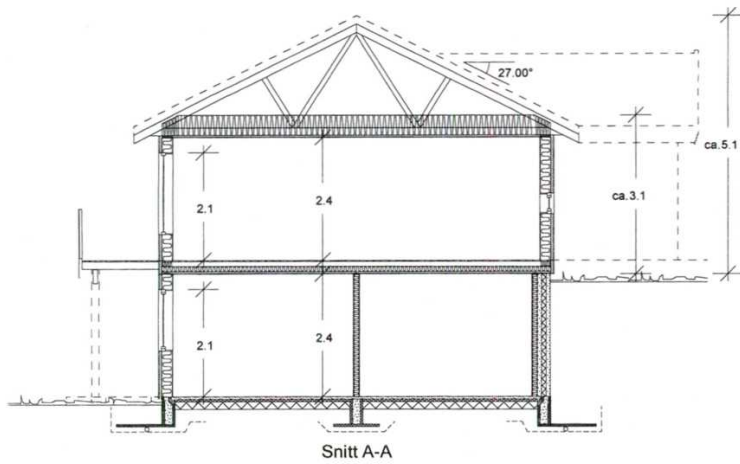
avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

12.2. Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle et av de formål foreningen arbeider for å fremme, ved at formuen primært brukes til å ruste opp nærmiljøanleggene innenfor foreningens område. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

12.3. Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendig vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§ 11). Styret skal i den forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

51



Etasjemålet på snittet angir høyden fra støpt gulv på grunn eller plattformgulv og opp til undersiden av ferdig himling.

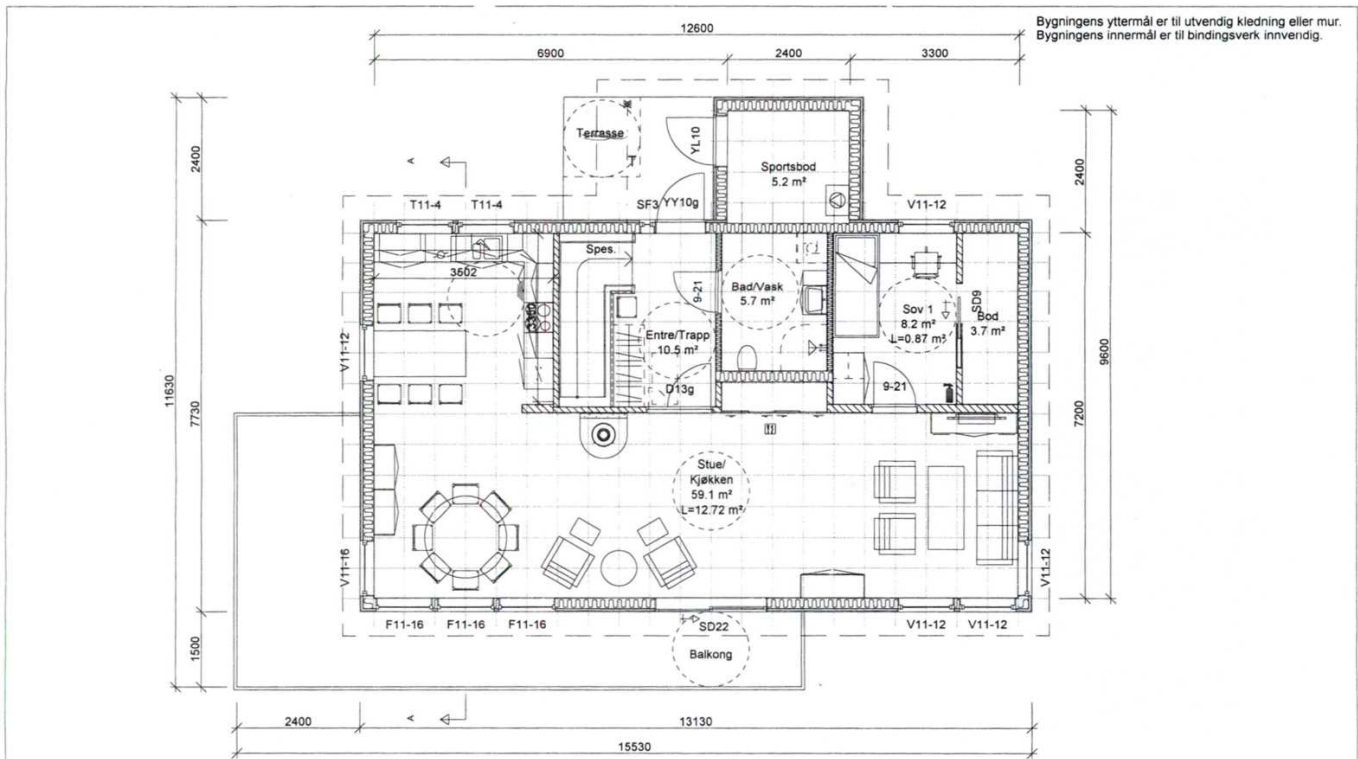


	VOLUM
Und. etg. plan	206.50
Hovedplan	216.50
Sum	423.00

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m ²			P-ROM Primære rom
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	
U. etg. plan	86.0	0.0	86.0	78.5
H. etg. plan	90.2	5.2	95.4	86.5
SUM :	176.2	5.2	181.4	165.0
BYA :	138.4	0.0	138.4	

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: HAP Berghammer		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 11-0461	Dato: 21.12.2011	
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Berghammer, 7350 Buvika			4/166	Ordre nr.	
Hustype: Utg. Asca	Arknr. 501 Snitt og arealer	E-nr.: E1:90	Tegn.nr.: 5493	Rev.:	



Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver:

HAP Berghammer

Byggeplass/(Gnr./Bnr):

Berghammer, 7350 Buvika

Hustype:

Utg. Asca

Arknr.

503 Plan 1. etasje

4/166

Målestokk

1 : 100

Tilbud nr.

11-0461

Ordre nr.

E-nr.:

E1:90

Tegn.nr.:

5493

Dato:

21.12.2011

Sign.:

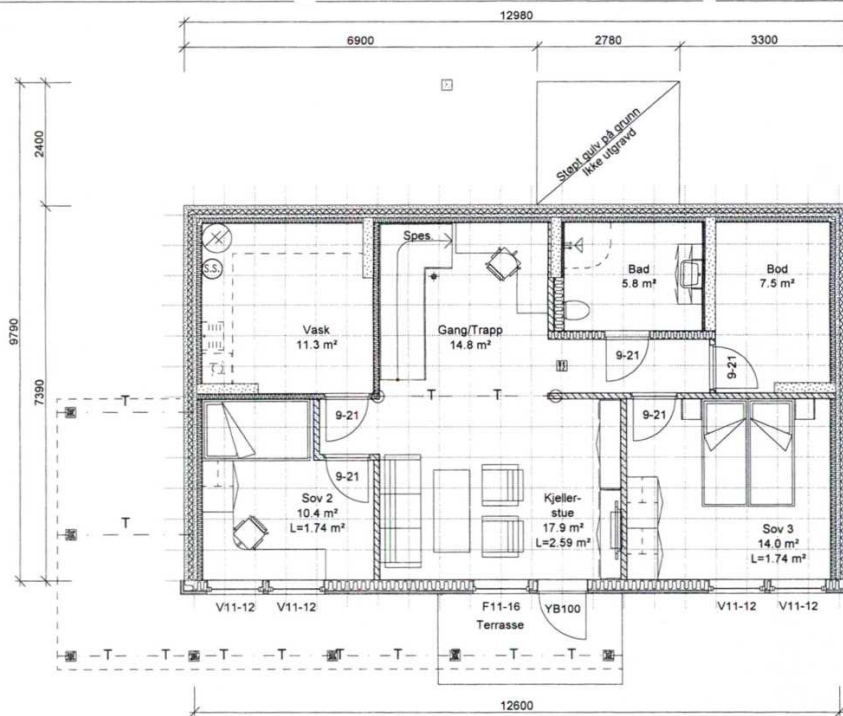
abs

Rev.:



DATA DESIGN SYSTEM

Bygningens yttermål er til utvendig kledning eller mur.
Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.



Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver:

HAP Berghammer

Byggeplass(Gnr./Bnr):

Berghammer, 7350 Buvika

Hustype:

Utg. Asca

Arknr.

502 Plan underetasje

4/166

Målestokk

1 : 100

Tilbud nr.

11-0461

Ordre nr.

E-nr.:

E1:90

Dato:

21.12.2011

Sign.:

abs

Rev.:

5493





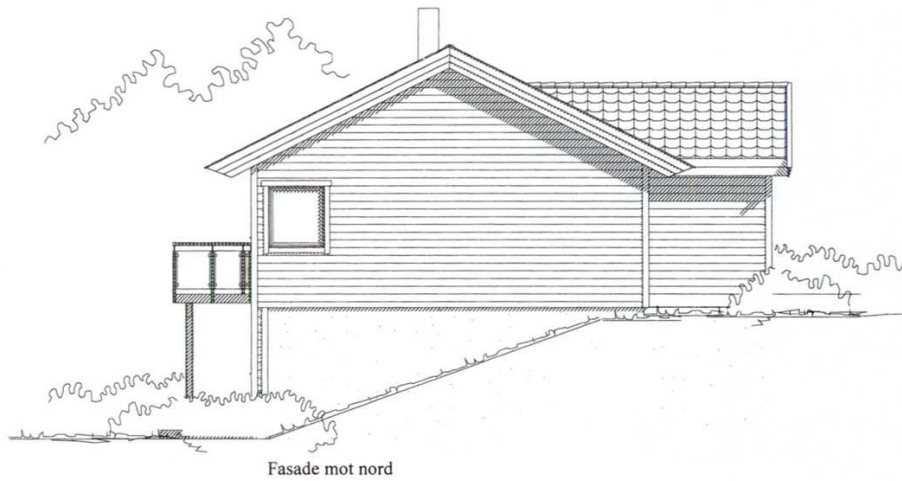
DATA DESIGN SYSTEM




Fasade mot øst

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

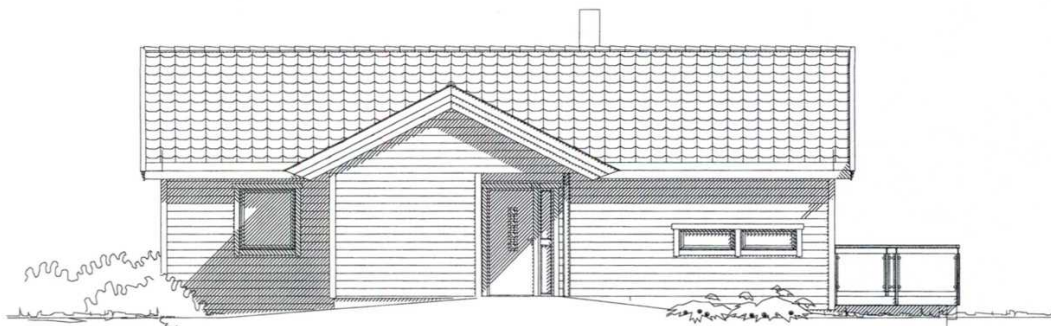
Tiltakshaver: HAP Berghammer		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 11-0461	Dato: 21.12.2011	
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Berghammer, 7350 Buvika			4/166	Ordre nr.	
Hustype: Utg. Asca	Ark.nr. 505 Fasade 1	E-nr.: E1-90	Tegn.nr.: 5493	Rev.:	



Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.


Tiltakshaver: HAP Berghammer		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 11-0461	Dato: 21.12.2011	
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Berghammer, 7350 Buvika			4/166	Ordre nr.	
Hustype: Utg. Asca	Arknr. 506	Fasade 2	E-nr.: E1:90	Tegn.nr.: 5493	Rev.:

DATA DESIGN SYSTEM

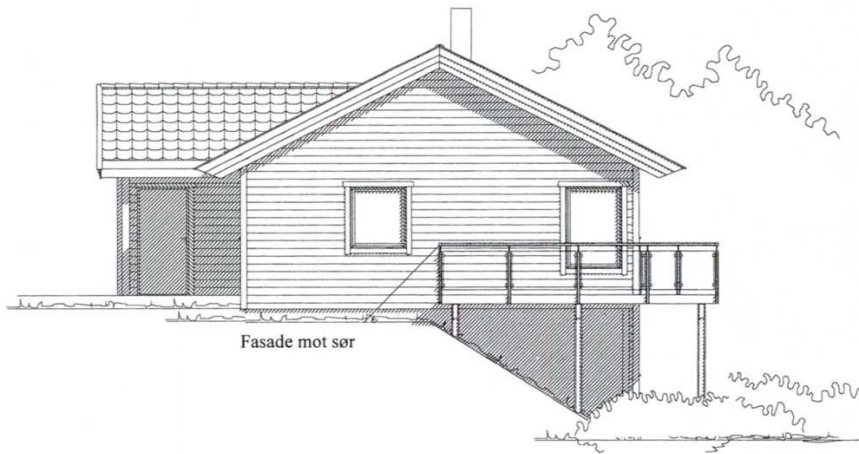


Fasade mot vest


Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: HAP Berghammer		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 11-0461	Dato: 21.12.2011	
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Berghammer, 7350 Buvika			4/166	Ordre nr.	
Hustype: Utg. Asca	Arknr. 507 Fasade 3		E-nr.: E1:90	Tegn.nr.: 5493	Rev.:

DATA DESIGN SYSTEM

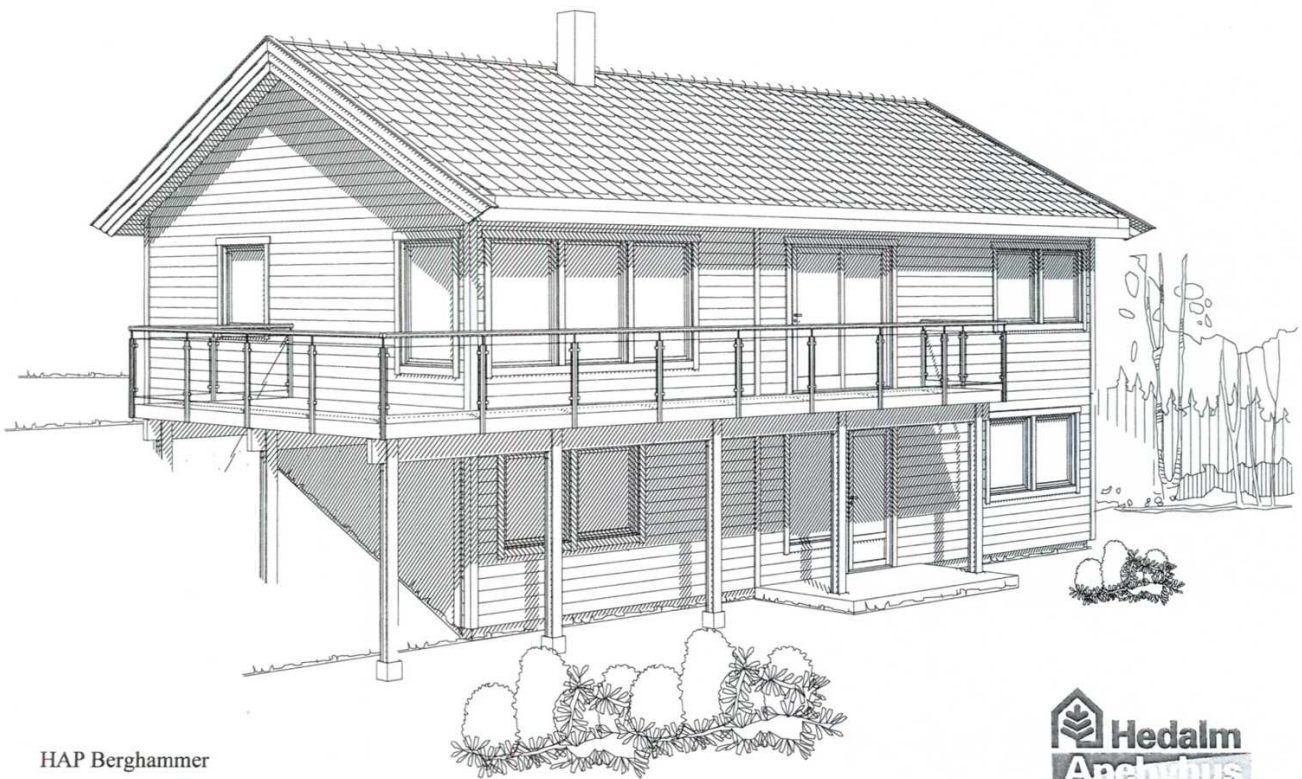


Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: HAP Berghammer		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 11-0461	Dato: 21.12.2011	
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Berghammer, 7350 Buvika			4/166	Ordre nr.	
Hustype: Utg. Asca	Arknr. 508 Fasade 4		E-nr.: E1:90	Tegn.nr.: 5493	Rev.:

DATA DESIGN SYSTEM

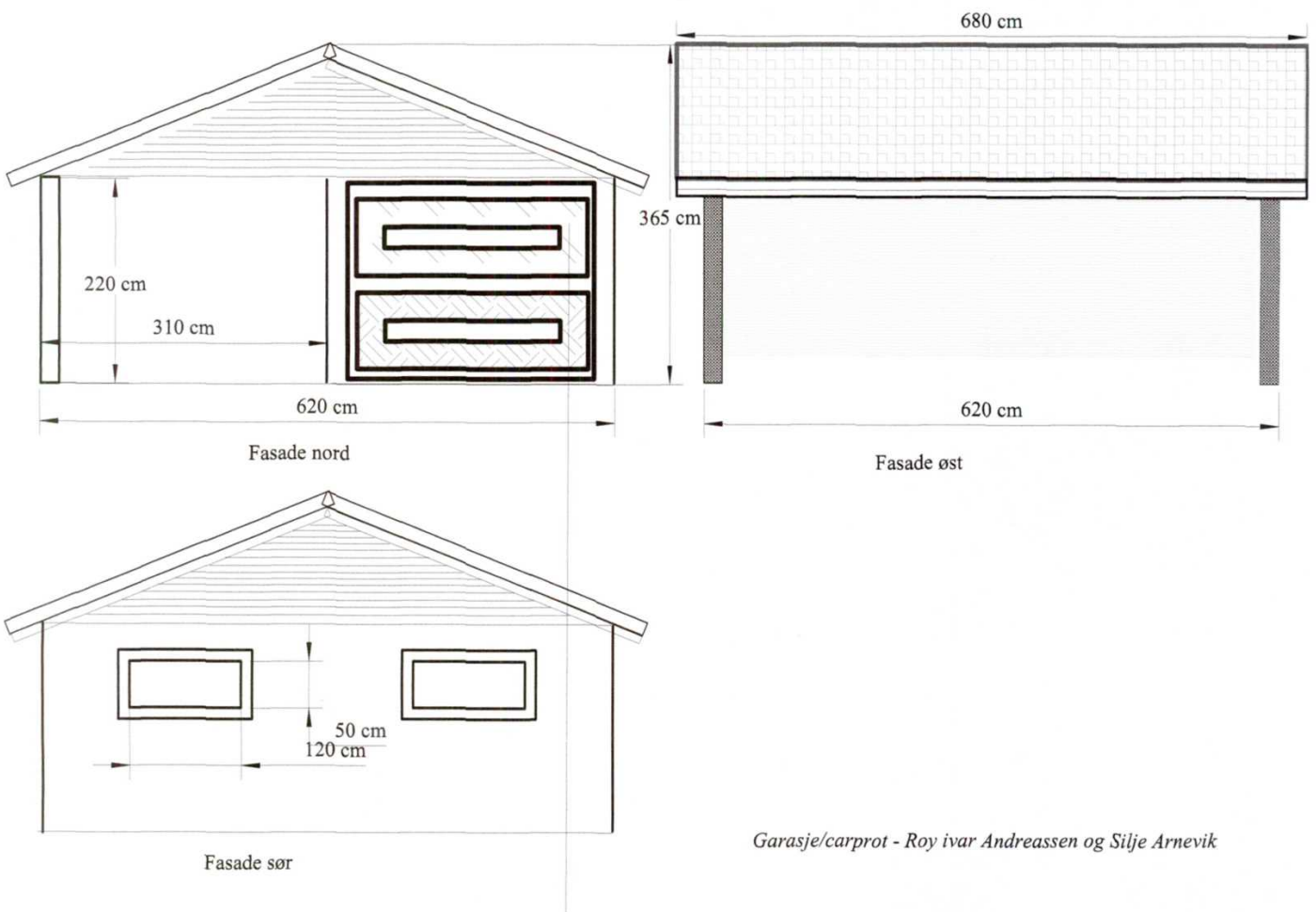
Utg. Asca



HAP Berghammer

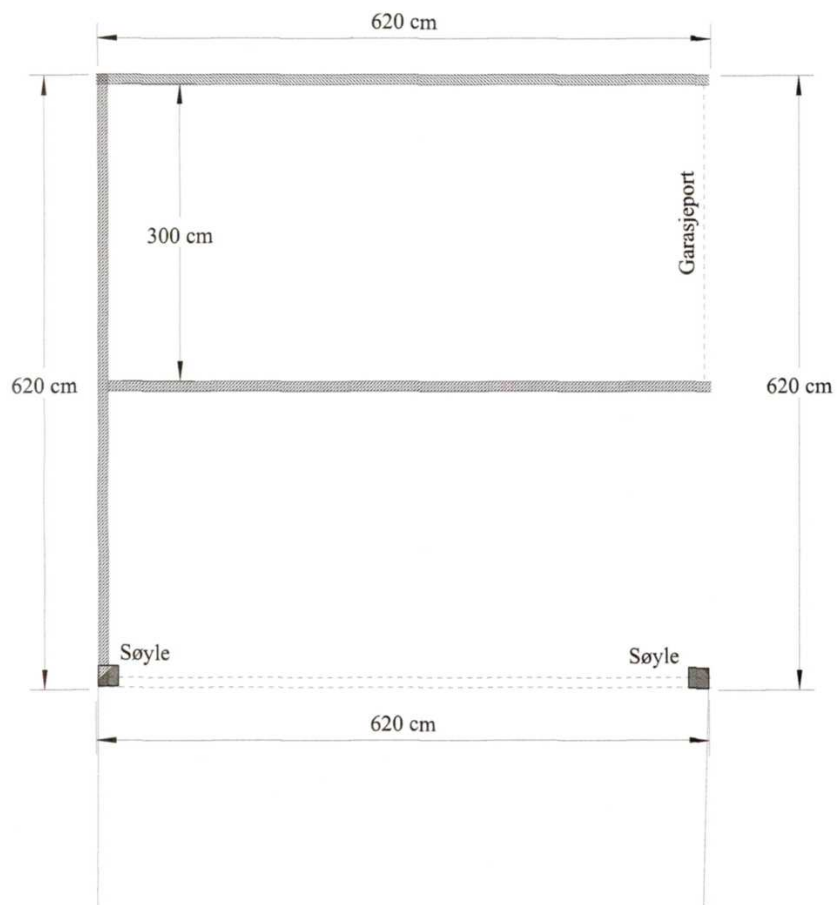


DATA DESIGN SYSTEM

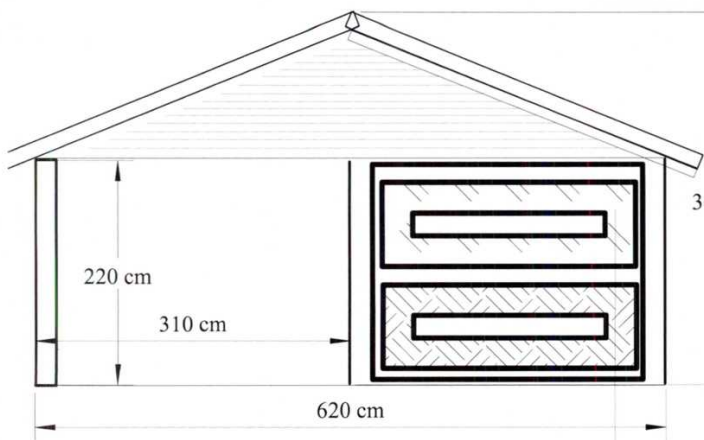


David 14024715 (14/1928-3)
TEKNIKER

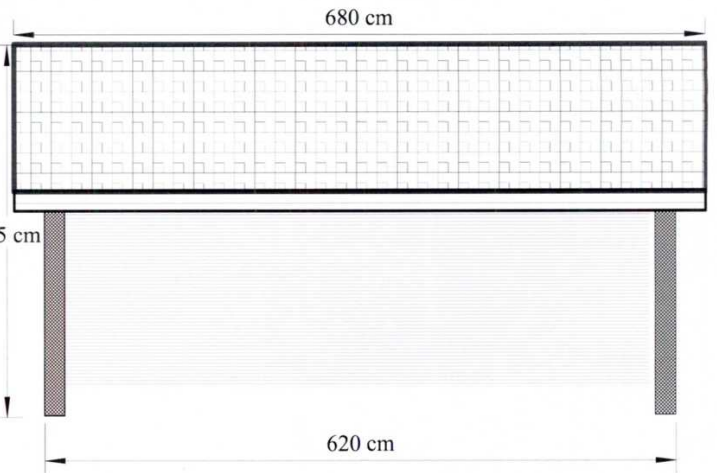
Garasje/carprot - Roy ivar Andreassen og Silje Arnevik



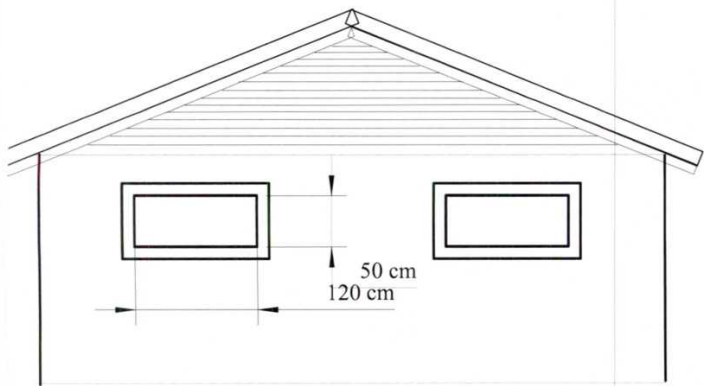
Garasje/Carport - grunnriss



Fasade nord



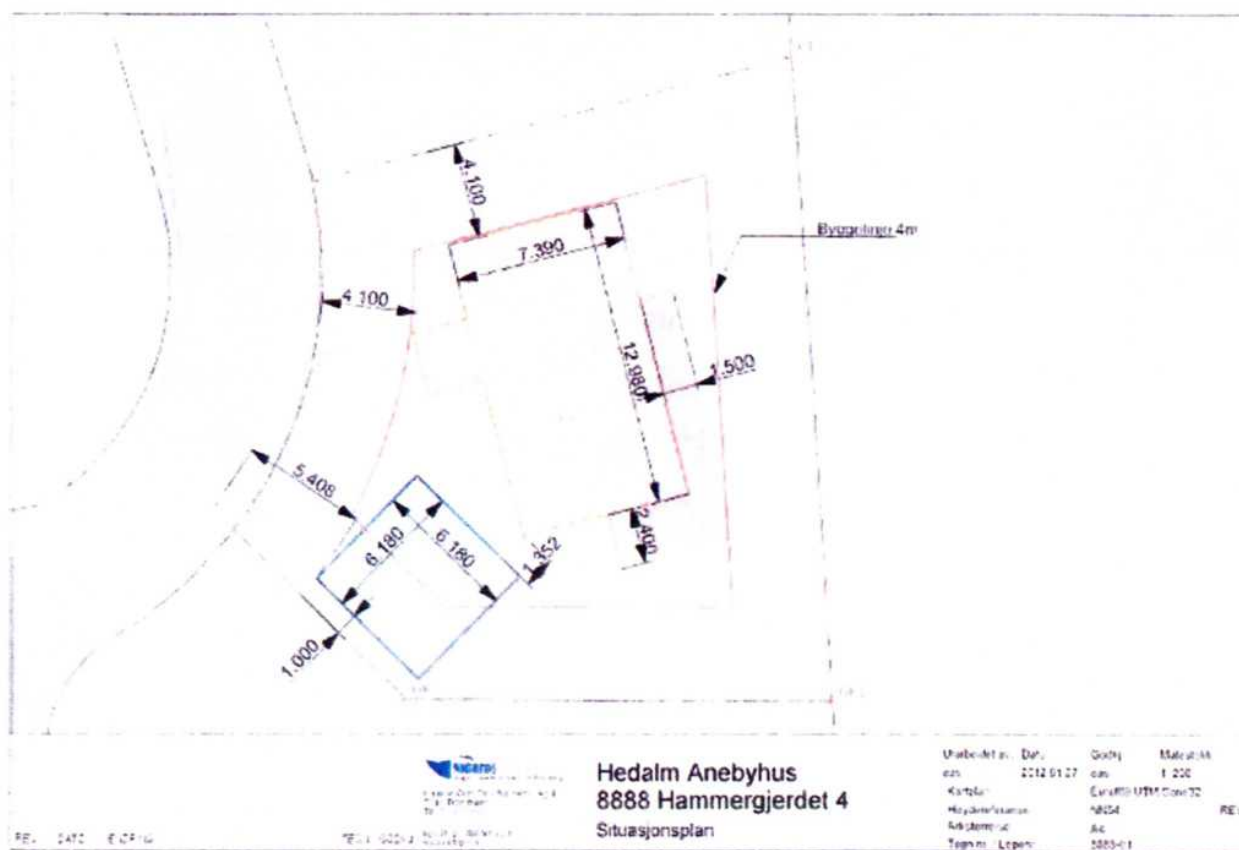
Fasade øst



Fasade sør

Garasje/carprot - Roy ivar Andreassen og Silje Arnevik

Situasjonskart





SKAUN KOMMUNE
Teknisk kontor

Hedalm Anebyhus AS
Linjevegen 31
2344 ILSENG

Vår ref.
12/413-8/RSI

Arkivkode
EA 4/166

Deres ref.

Dato
17.12.2012

**FERDIGATTEST
OPPFØRING AV ENEBOLIG
EIENDOMMEN HAMMERGJERDET 4, GNR. 4 BNR. 166 (BERGHAMMER 2)**

Ferdigmelding med anmodning om ferdigattest for hele tiltaket er mottatt 14.12.12.
Igangsettningstillatelse er gitt 8.3.12.

Eiendommen: Hamnergjerdet 4, gnr./bnr. 4/166
Gjelder: Nybygg
Areal: Bebygd areal: 138.0 m², Bruksareal: 181.0 m²
Bygningstype: 111 enebolig
Bygningsnr.: 300290711
Byggested: Hamnergjerdet 4, 7350 Buvika
Tiltakshaver: Hedalm Anebyhus AS

Gjennomføringsplan:

Slutført og signert gjennomføringsplan er grunnlag for ferdigattest.

Vann/avløp:

Tilkobling til kommunalt vann-/avløpsnett er kontrollert og godkjent av Skaun kommune.

Ferdigattest:

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 og saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 8-1 gis ferdigattest for hele tiltaket.

Bruk/bruksendring:

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

Skaun kommune • Teknisk kontor • Rådhuset • 7353 Børse

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

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

Bankgiro:
8601 38 05689
6345 06 16577 skatt

Med hilsen

R. Singsaas
Rannveig Singsaas
avd.ingeniør

Direkte innvalg: 72867248

Kopi til: Driftskontoret
Feier
HAMOS



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 4

Bnr: 166

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Hambergjerdet 4, 7350 BUVIKA

Hj.haver/Fester:

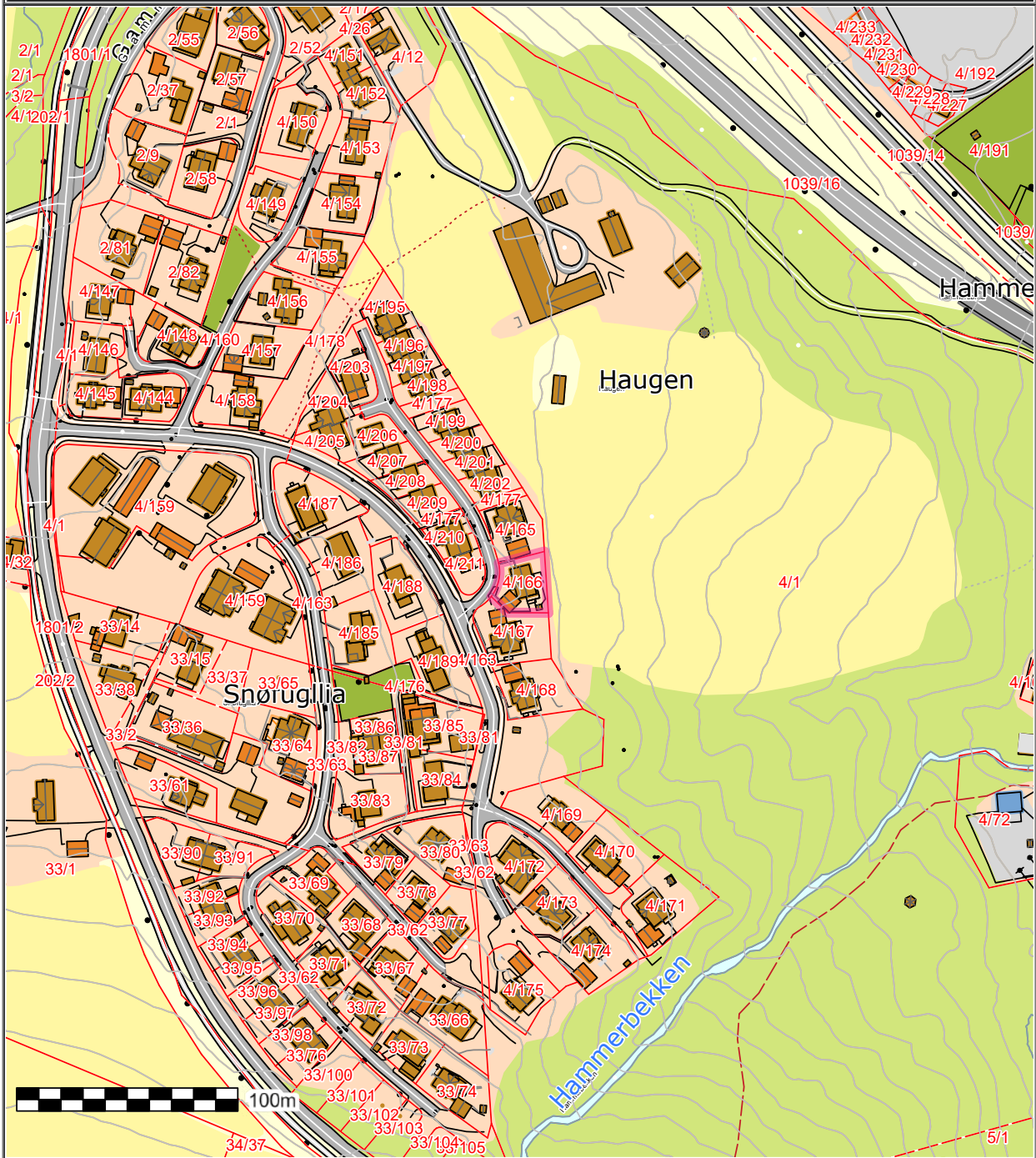
ANDREASSEN ROY-IVAR, HAMBERGJERDET 4, 7350 BUVIKA,
med flere



**SKAUN
KOMMUNE**

Dato: 22/4-2024 Sign:

Målestokk
1:2500



Skrevet 10.04.07
Jon P. Husby



TEGNFORKLARING

PBL. §25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL. §25,1 ledd nr.1) Områder for boliger	FAREOMRÅDER (PBL. §25,1 ledd nr.5) Nettsesjon SPECIALOMRÅDER (PBL. §25,1 ledd nr.6) Fiske
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL. §25,1 ledd nr.3) 	FELLESOMRÅDER (PBL. §25,1 ledd nr.7) Felles sykvei Felles gangveg Felles parkering Felles leksplass Annet fellesareal
OFFENTLIGE FROMRÅDER (PBL. §25,1 ledd nr.4) 	Områder av planlagt bebyggelse Områder av eks. bebyggelse som inngår i planen Bebyggelse som forutsettes fjernet Regulert sentrale veg Anvisning av sykvei Tursti/ledning

Målestokk for utvalgt 1:1000
m 10 20 30 40 50
Elevasjonstema 1m

LINJESYMBOLER M.V.

	Planfagsgrensning		Områder av planlagt bebyggelse
	Formålsgrensning		Områder av eks. bebyggelse som inngår i planen
	Tommegrensning		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Eiendoms grens som skal oppheves		Regulert sentrale veg
	Eygtegrensning mot veg og bebyggelse		Anvisning av sykvei
	SMI Eksisterende eiendommer		Tursti/ledning

Skane kommune
Reguleringsplan med bestemmelser
BERGHAMMER 2

REVISJONER	Dato	Sign.	DRØ	DRØ
Planlagt revisjon av innleggelses nr. 1	18.01.06	TL		
Justert innleggelses nr. 2	21.02.06	TL		
Justert innleggelses nr. 3	14.03.06	TL		
SENLEGGINGSDAG PLAN- OG BYGNINGSLOV				

DATO	DRØ
25.11.05	
07.02.06	
23.03.06 - 25.04.06	
25.12.06	

1. gangs behandling i bygningsrådet. Det tas utvalg for planene
Offentlig utstilling
2. gangs behandling i bygningsrådet. Det tas utvalg for planene
Nytt offentlig utstilling
3. gangs behandling i bygningsrådet. Det tas utvalg for planene
Kommunestyret vedtar *Kommisjonen sin utvalgte plan*
Planen er utarbeidet av: *PRØ-Studio AS*
Planen er fremmet av: *Hedraas Analysehus AS*
Dato: 14.12.05

MÅLESTOKK 1:1000
Kartblad

Oppdragsnr. 3303
Regul.nr. T.Langnes
Anmerk.

BESTEMMELSER
knyttet til reguleringsplan for BERGHAMMER 2, g.nr. 4 br.nr. 1,2
i Buvika, Skaun kommune

Plandato	14.12.05
Dato for siste revisjon av planen	14.06.06
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	21.02.07
Dato for vedtak plan- og miljøutvalget	05.12.06
Dato for vedtak kommunestyret	21.02.07

Disse bestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor reguleringsgrensen på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER	- boliger
SPESIALOMRÅDER	- frisiktsområde
FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER	- felles avkjørsel
	- felles gangveg
	- felles parkering
	- felles lekeareal
	- annet fellesareal

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. Boliger, felt B4.

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg i hht en samlet situasjonsplan.

1.1.1. Bebyggelsens karakter.

Det skal oppføres leilighetsbygg i området.
Husene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 42 grader.
Takvinklene skal være lik for hver type av hus i feltet.

1.1.2. Bebyggelsens høyde.

For rekkehusboliger skal gesimshøyde ikke overstige 3,0 meter, målt fra topp grunnmur. Mønehøyde skal ikke overstige 7 meter.

For kjedehusboliger med sokkel skal gesimshøyde ikke overstige 3,0 meter, målt fra topp grunnmur. Mønehøyde skal ikke overstige 6,5 meter.

1.1.3. Bebyggelsens plassering.

Bolighusene skal plasseres med møneretning som vist i reguleringsplanen. Endelig plassering fastsettes av kommunen. Ved byggemelding av hus innenfor østre del av feltet skal det foreligge uttalelse fra geoteknisk sakkyndig.

1.1.4. Tomteutnyttelse.

Bebygd areal unntatt balkonger, skal ikke overstige 40% av delfeltets nettoareal.

1.1.5. Parkering.

Parkering for rekkehusene skal skje i fellesanlegg.
Parkering for kjedehusene skjer i tilknytning til huset.

1.2. Boliger felt 5a – d.

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg i hht en samlet situasjonsplan.

1.2.1. Bebyggelsens karakter

Det skal oppføres kjedet småhusbebyggelse i området. Husene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 42 grader. Takvinkel skal være lik for hus i samme gruppe eller rekke.

1.2.2. Bebyggelsens høyde

Gesimshøyde skal ikke overstige 3 meter, målt fra topp grunnmur. Mønehøyde skal ikke overstige 7 meter målt tilsvarende.

1.2.3. Bebyggelsens plassering

Bolighusene skal plasseres med møneretning som vist i planen. Endelig plassering fastsettes av kommunen.

1.2.4. Tomteutnyttelse

Bebygd areal inkl. carport/garasje, men unntatt balkonger, skal ikke overstige 40% av delfeltets nettoareal.

1.2.5. Parkering

Parkering skal skje tilknyttet det enkelte hus eller i fellesanlegg.

1.3. Boliger felt B5e og 6a – c.

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.3.1. Bebyggelsens karakter.

Det skal oppføres frittliggende småhus i området. Det tillates en utleieleilighet pr. bolig. Husene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 42 grader. Takvinklene skal være lik for hus i samme gruppe eller rekke.

1.3.2. Bebyggelsens høyde.

Gesimshøyde skal ikke overstige 3 meter, målt fra topp grunnmur. Mønehøyde skal ikke overstige 7 meter målt tilsvarende.

1.3.3. Bebyggelsens plassering.

Bolighusene skal plasseres med møneretning som vist i reguleringsplanen. Endelig plassering fastsettes av kommunen. Ved byggemelding av hus innenfor B5e skal det foreligge uttalelse fra geoteknisk sakkyndig.

1.3.4. Tomteutnyttelse.

Bebygd areal inkl. carport/garasje, men unntatt balkonger, skal ikke overstige 35% av gjennomsnittstomtens nettoareal.

1.3.5. Parkering.

Parkering skal skje på den enkelte tomt.

1.4. Felles for byggeområdene.

1.4.1. Gjerder

Oppsetting av gjerder er søknadspiktig. Det skal redegjøres for type gjerde, høyde og materialvalg.

1.4.2. Takvinkler

Innenfor hvert delfelt skal takvinkel være den samme for alle hus med mindre noe annet er bestemt i hht bestemmelsene for feltet.

2. FAREOMRÅDER.

2.1. Det plasseres nettstasjon (T) som vist på plankartet.

3. SPESIALOMRÅDER.

3.1.1. Frisiktsone.

I frisiktsoner skal det være fri sikt over en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende vegers plan.

4. FELLESOMRÅDER.

4.1.1. Felles avkjørsel FA1.

FA1 er felles for alle boliger i planen og naturlig tilhørende tomter i naboområdet Snøfugllia.

4.1.2. Felles avkjørsel FA2.

FA2 er felles for tomtene i delfelt B5.

4.1.3. Felles avkjørsel FA3.

FA3 er felles for tomtene i delfelt B6.

4.2.1. Felles lekeareal.

Felles lekeareal FL1 er felles for B5a - d. Arealet skal opparbeides og utrustes samtidig med feltet.

Felles lekeareal FL2 er felles for boligene i delfelt B4. Arealet skal opparbeides og utrustes samtidig med feltet.

Felles lekeareal FL3 er felles for hele planområdet. Arealet skal opparbeides og utrustes samtidig med feltet.

4.3.1. Annet fellesareal.

AF1 er felles for alle boligene i planen.

AF2 og 3 er felles for B5a - d og kan benyttes til gangsti og tekniske anlegg.

AF4, 5 og 6 er felles for B6 a - c og benyttes til snøopplag.

4.4.1. Felles gangveg (Fgv1 – 2)

Felles gangveg 1 – 2 skal opparbeides samtidig med opparbeidelse av FA1

4.4.2. Felles parkering

Felles parkering (FP) er felles for hele planområdet.

5. GENERELLE BESTEMMELSER.

- 5.1.1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtekte.
- 5.1.2. Gjeldende parkeringsvedtekter for Skaun kommune skal følges.


6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

6.1.1. Felles rekkefølgebestemmelser:

Følgende vilkår må være oppfylt før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor planområdet:

- Felles atkomstveg fram til planområdet skal være ferdig opparbeidet i hht godkjent teknisk plan.
- FA2 skal være ferdig opparbeidet før felt B5 kan tas i bruk.
- FA3 skal være ferdig opparbeidet før felt B6 kan tas i bruk.
- Det skal være etablert hovedavløp fra Hammerdalen (øst) før bygging av boliger kan finne sted.

Skaun 10.04.07
Jon P. Husby

A circular official stamp of Skaun Municipality is placed over the signature. The stamp features a central shield with a crown on top, surrounded by the text "Ordførerens i Skaun".



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hammergerdet 4
7350 BUVIKAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Oppdragsnummer: 1710240003

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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

24.05.2024

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