

Velkommen til

Buvikvegen 540, 7350 Buvika

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Buvikvegen 540
7350 Buvika

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 890 000,-
Omkostninger	kr	98 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 988 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
BRA/BRA-i	177 / 177 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

+47 938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Buvikvegen 540, 7350 Buvika

Registerbetegnelse
Gnr. 4, Bnr. 234, Skaun kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 890 000,-
Omkostninger	kr	98 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 988 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 003 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 97 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 98 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Da eiendommen er fradelt i juni 2024, har vi foreløpig ikke oversikt over kommunale gebyrer og eiendomsskatteinformasjon på eiendommen. Kjøper må påregne seg kostnader tilknyttet dette.

I tillegg betales det årskontigent til Remidt Renovasjon. Beløp for 2024 var kr 5.125,-. Det er 4 terminer i året.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 177 m²
BRA totalt: 177 m²

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. ifølge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Oppstillingsplasser på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 280 m² på eiet tomt.

Innhold
Kjeller.
Internt bruksareal: Gang og 5 stk. boder.

1. Etasje.
Internt bruksareal: Entré, kjøkken, stue og toalettrom.

2. Etasje.
Internt bruksareal: Bad, 3 soverom og gang.

Standard
Kjeller.
Gang:
Betonggulv, murvegger, panel i himling.
Innredning: Varmtvannsbereder og sikringsskap.

Boder:
Betonggulv, mur og panel på vegger, panel og malt flate i himling.
Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin. Vaskekar. Diverse hyller.

1. Etasje
Entré:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Trapp.

Kjøkken:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

WC:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Gulvmontert toalett. Servant med underskap og speil.

Stue:
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Varmepumpe og vedovn.

2. Etasje
Bad:
Belegg på gulv, plater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Dusjkabinett.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speilskap.

Soverom 1:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 3:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Beliggenhet
Eneboligen ligger flott til med sjøen som nærmeste nabo.

Barnevennlig boområde:
Boområdet er svært populært for barnefamilier, med kort vei til både barneskole og barnehage. Buvik barneskole ligger ikke langt fra boligen, og et er flere barnehager i Buvika - Hammerdalen barnehage har åtte avdelinger, Ilhaugen barnehage har tre avdelinger, mens Oterhaugen barnehage også har åtte avdelinger. Det er også skolebussordning til Børsa, hvor ungdomsskolen i kommunen ligger.

Servicefasiliteter:
I Buvika finner du bl.a. dagligvarebutikker, bensinstasjon, treningssenteret MaxGym, interiørbutikk, blomsterforretning, frisør, take- away og kafè/restaurant.

Fritid:
Buvika har et godt tilbud for store og små når det gjelder idrettstilbud. Her har du tilgang til idrettshall, fotballbane og kunstgressbane. Det er heller ikke langt til fine turområder fra boligen, sommer som vinter. Buvikmarka byr på fine turstier i sommerhalvåret, og skiløyper på vinterstid. Nydammen (ca. 3,5 km unna) er et populært badevann, mens Djupsjøen har gode fiskeforhold. Strandpromenaden i Buvika byr også på idylliske omgivelser.

Nærher til Trondheim:
Fra Buvika er det ca. 15 min med bil inn til Tiller, med flere kjøpesenter, og ca. 25 min inn til Trondheim sentrum.

Kollektivtransport:
Kollektivtilbudet til og fra Buvika er også godt, med holdeplass i sentrum (Buvikkrysset E39), samt holdeplass "Havenget" . Buss 310 fra Buvikkrysset og buss 410 fra nærmeste stopp Havenget har hyppige avganger til- og fra Trondheim sentrum i rushtiden.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen er en enebolig oppført på ukjent tidspunkt, er på 2 etasjer + kjeller og kaldloft. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med stående kledning. Valmtakskonstruksjonen er tekket med skiferstein. Vinduer med koblede glass og 2-lags glass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest eller byggetegninger i Skaun kommunes arkiv. Boligen er oppført på ukjent tidspunkt, men trolig før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Skaun kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Det foreligger byggetegninger for oppføring av tilbygg. Tegningene er ikke datert.

Oppvarming
Elektrisk / Varmepumpe og vedfyring.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Boligen kan fritt leies ut.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse. Dette iht. kommuneplanens arealdel 2014-2040. Eiendommen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 842 987,- for 2021
Sekundærverdi kr 3 034 752,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Leif Roar Øyås

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3588
Dato: 27.11.1967
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4487
Dato: 19.08.1981
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 934
Dato: 23.02.1989
REGISTRERING AV GAMMEL OFF. VEGGRUNN, BENEVNT GNR. 1065
BNR. 5 SOM GRENSER TIL D.E.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 1714173
Dato: 17.07.2024
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 1714173
Dato: 17.07.2024
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 1714173
Dato: 17.07.2024
Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Dagboknr.: 1714173
Dato: 17.07.2024
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,43 % av kjøpesum (inkl. mva).
Markedspakke kr 15 000,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).
Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 05-02-2025 av Andre Krogstad i Fyksen Takst.

Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger ikke tegninger. Byggesaksmappe er ikke rekvirert, kontroll av byggemeldte tegninger er derfor ikke utført.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vindu - 2
- Innvendig > Etasjeskiller 2 etasje
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon - 2
- Utvendig > Vinduer med eldre karmer
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Solligård as
Beskrivelse av arbeidet: Sjekk av sluk på bad. Vedlikehold av toalett.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: K Horghagen
Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling nytt batteri på kjøkken. Ny tilkobling av toalett.

Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av dusj batteri og vask/skap ved sanering av bad. Toalett er malt og flis er lagt på gulv.

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

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Mestertak Trondheim as.
Beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold/utskifting av skiferstein/tak. Rengjøring av takrenner

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: K.K. Skory Bygg
Beskrivelse av arbeidet: Renovering av murpipe.

Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Utskifting deler av takrenne/nedløp. Ny drenering lagt og tilkoblet nedløp. Grunnmurspapp montert på østvegg.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Skaun kommune ved Meistad Maskin as.
Beskrivelse av arbeidet: Overvann og dreneringer omlagt via egne kummer.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Hele boligen

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Skaun kommunev/ Meistad Maskin as og Børsa Elektro as
Beskrivelse av arbeidet: Svartvann og kloakk går via pumpe/avløpskvern delt med eiendom Buvikvegen 538. Kontroll/styreenhet satt opp i garasje i 538

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

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Carleif Elektro as
Beskrivelse av arbeidet: Deler av eldre el-ledninger fjernet. Nytt montert i kjøkken og i kjeller.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja. Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Dreneringsgrøft mot sør opparbeidet.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Selgers egenerklæring datert 10.02.2025
- Tilstandsrapport datert 05.02.2025
- Energiattest
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Byggetegninger av tilbygg
- Situasjonskart
- Tinglyste erklæringer
- Planskisser

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler
Telefon: 938 25 260
Epost: marthe.frantzen@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Heimdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim
























Panasonic





























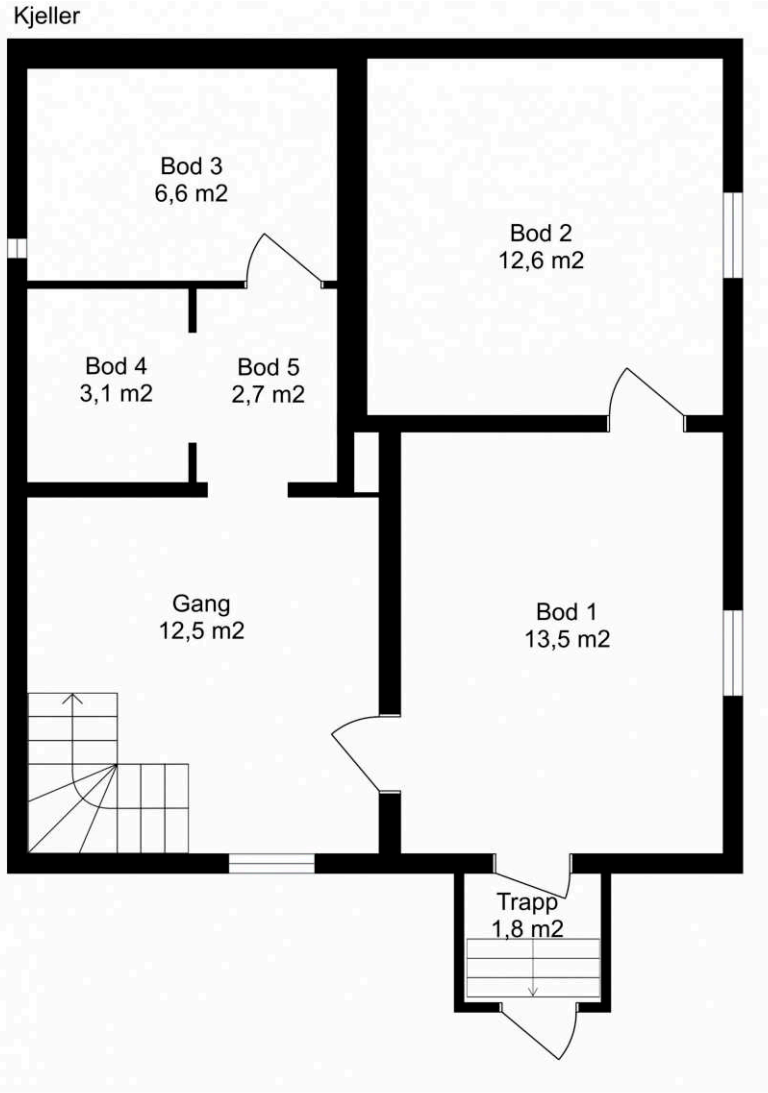








Plantegning

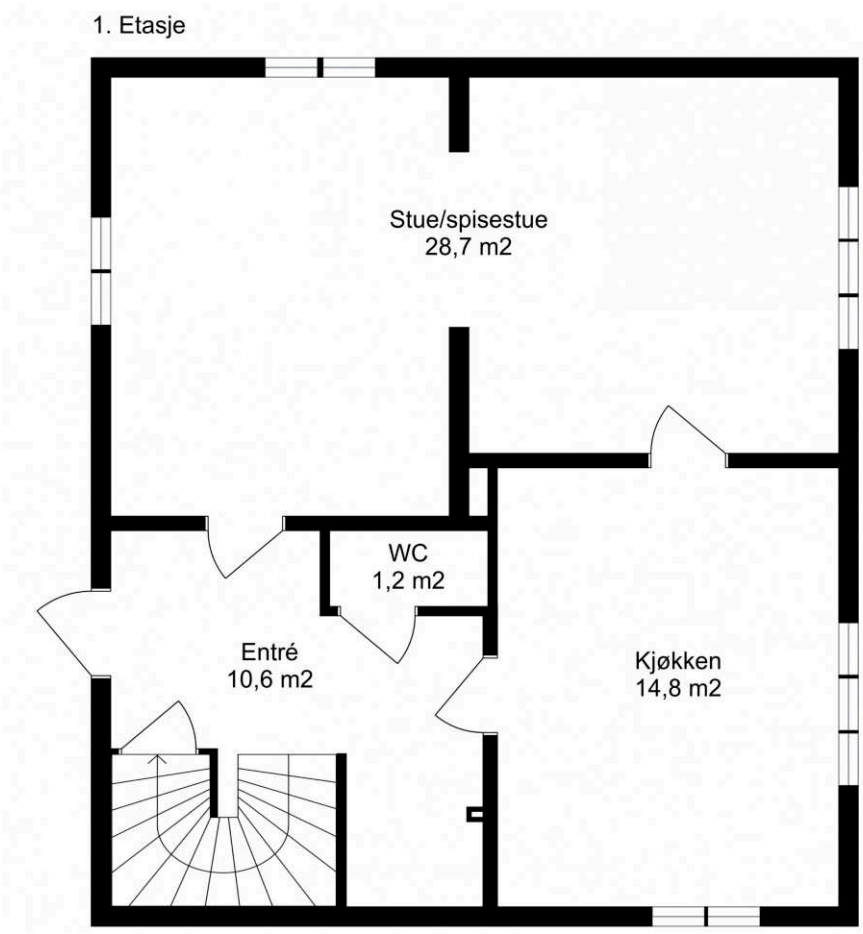


FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



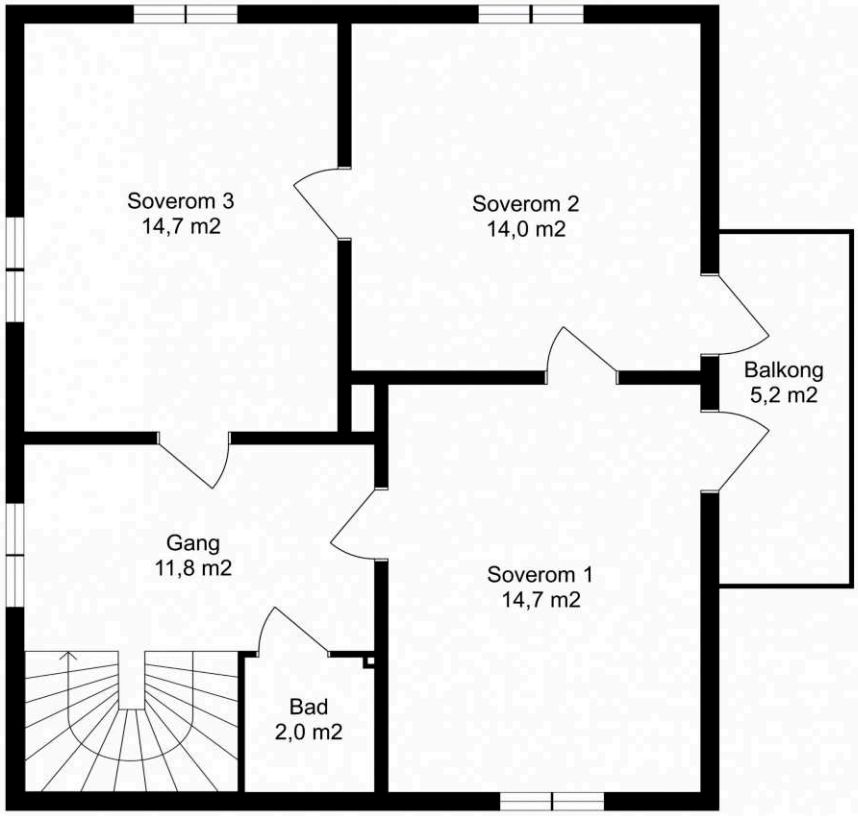
FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning

2. Etasje



FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

BUVIKVEGEN 540

Nabolaget Buvika/Havenget - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Havenget	Linje 410, 4101	**0 min** 0 km
Melhus skysstasjon	Linje R60, R70	**14 min** 12.1 km
Trondheim Værnes		**45 min**

SKOLER

Buvik skole (1-7 kl.)	471 elever, 28 klasser	**21 min** 1.7 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.)	370 elever, 29 klasser	**8 min** 5.9 km
Skjetlein videregående skole	270 elever, 25 klasser	**13 min** 11.5 km
Melhus videregående skole	560 elever	**14 min** 11.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

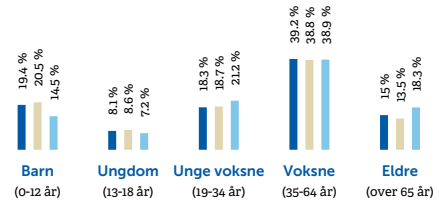
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Oterhaugen barnehage (1-5 år)	85 barn	**5 min** 0.4 km
Hammerdalen barnehage (1-5 år)	134 barn	**14 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Buvika		**20 min**
Coop Extra Buvika	Post i butikk, PostNord	**20 min** 1.6 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Trondheim Syd/Heimdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

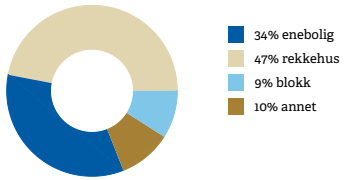
GATEPARKERING

Lett 89/100

SPORT

Buvik stadion	Ballspill, fotball	**19 min** 1.6 km
Skaunhallen	Aktivitetshall	**23 min** 1.9 km
Max-gym Buvika		**19 min**
GymPlus Melhus		**14 min**

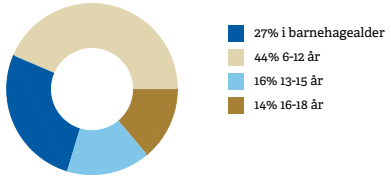
BOLIGMASSE



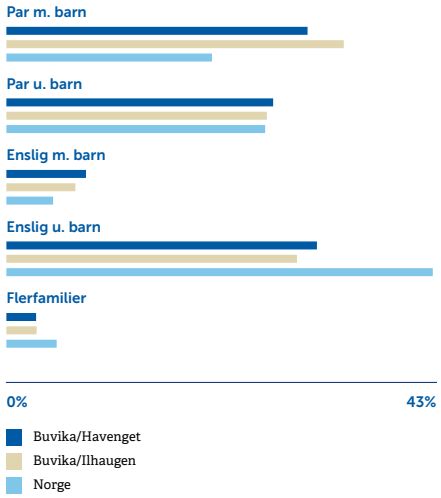
VARER/TJENESTER

Melhus Kjøpesenter	**14 min**
Boots apotek Buvika	**20 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



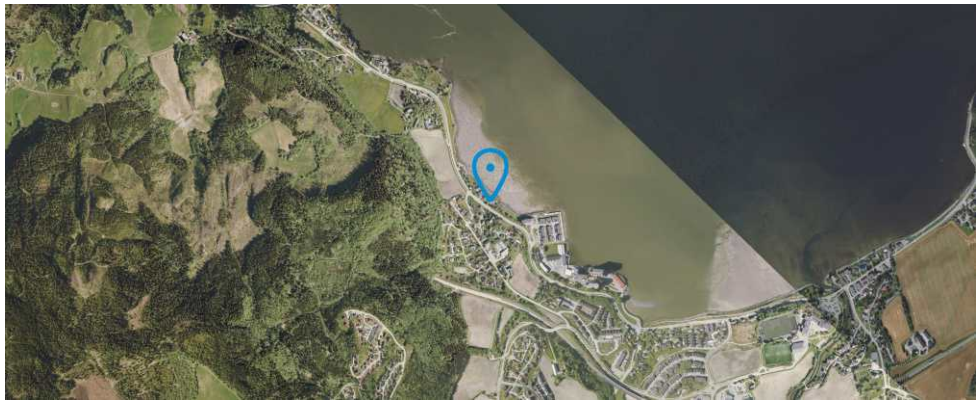
FAMILIESAMMENSETNING

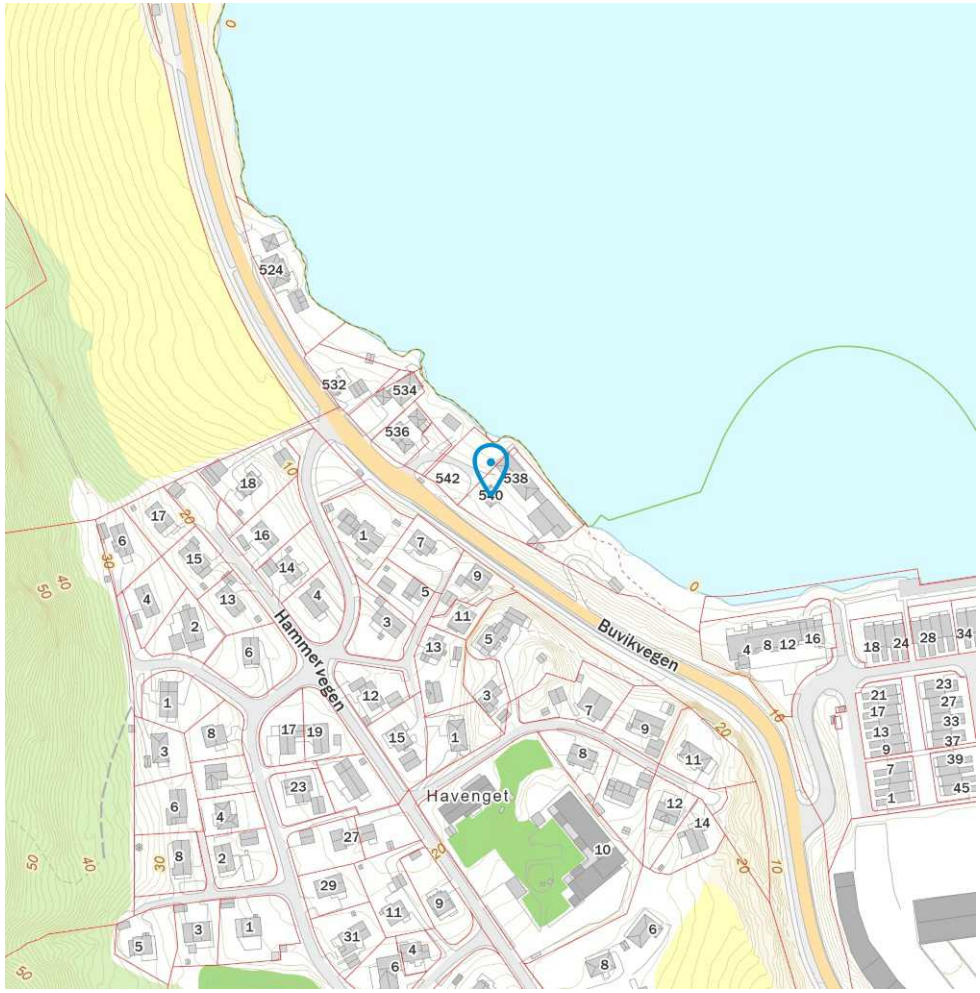


SIVILSTAND

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Trondheim Syd/Heimdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Trondheim Syd/Heimdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

Enebolig
Buvikvegen 540 , 7350 BUVIKA
SKAUN kommune
gnr. 4, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 05.02.2025 **Rapportdato:** 26.02.2025 **Oppdragsnr.:** 14482-1729 **Referansenummer:** VP1718

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Krogstad **Vår ref:**

FYKSEN TAKST

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

Rapportansvarlig

André Krogstad
Uavhengig Takstingeniør
andre@fyksentakst.no
970 09 883

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Buvikvegen 540 , 7350 BUVIKA
Gnr 4 - Bnr 11
5029 SKAUN

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

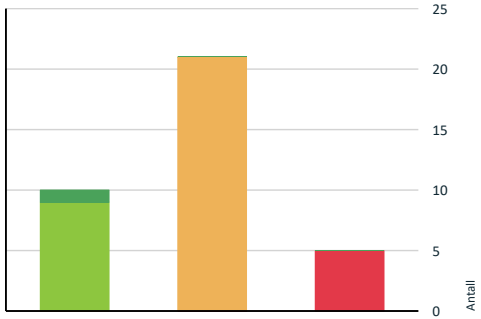
Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Byggesaksmappe er ikke rekvirert, kontroll av byggemeldte tegninger er derfor ikke utført.

Sammendrag av boligens tilstand

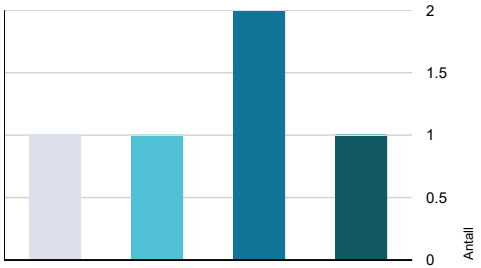
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vindu - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller 2 etasje	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon - 2	Gå til side
Utvendig > Vinduer med eldre karmer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Buvikvegen 540 , 7350 BUVIKA
Gnr 4 - Bnr 11
5029 SKAUN

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar
Byggeåret er ukjent.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen består av skiferstein fra byggeår. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stillas.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av metall av eldre dato. Eier har nylig malt flere beslag, samt skiftet takrenner med hull. Det er takbeslag, takrenner med nedløp og fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene antas å være oppført som en tømmerkonstruksjon av stående/liggende tømmerplank mtp. datidens byggeskikk. Fasaden er kledd med stående trekledning som trolig er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen/liten lufting bak kledningen, dette må ses i sammenheng med datidens byggeskikk. Evt. fukt som kommer inn bak kledning vil derfor bruke lang tid på å tørke ut. Skjulte skader kan ikke utelukkes.
- Det registreres slitt overflatebehandling av bordkledningen.
- Det registreres spredte råteskader i vannbrett og i nedre del av kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Det må påregnes lokale tiltak/utskiftninger samt økt intervall for vedlikehold pga byggemåten og alderen på konstruksjonen.
- Videre bør en eventuell oppgradering av konstruksjonen vurderes nøye da med tanke på bruk av dampsperre, vindsperre, veggens isolasjonsevne osv.
- Overflatebehandling av bordkledningen anbefales.

- Kostnadsestimatet sikter til utbytting av råteskadet kledning. (TG 3)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Vegg mot nord vest har kledning av nyere dato enn øvrige vegger. Eier opplyser at veggene er isolert på utvendig side med 10 cm Glava. Her er det glippe for lufting mellom bunn av kledningsbordene og vannbrettet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflatebehandlingen er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ny overflatebehandling anbefales påført når klimaet tillater det.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har valmtaksform fra byggeår. Konstruksjonen er oppbygd av sperrer md taktro over fra byggeår. Kaldloftet er tilgjengelig for kontroll via luke i gang i 2 etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Buvikvegen 540 , 7350 BUVIKA
Gnr 4 - Bnr 11
5029 SKAUN

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

- Begrenset ventilering må ses i sammenheng med datidens byggeskikk hvor ikke var vanlig å lage luftespalter i slike konstruksjoner. Videre ble ikke bolighus oppført med nåtidens fokus på tetthet slik som i dag, konstruksjonen har derfor trolig en del naturlige utettheter som sørger for en viss luftutskiftning.
- Det registreres tegn til lekkasje ved pipe og takvinduet, det måles høye fuktverdier i målinger ved vinduet.
- Ved fuktmåling i treverk ble det målt ca 47% fuktinnhold i treverk. Videre er det viktig at fuktkvoten er lavere enn 20-23 % for å unngå vekst av råtesopp.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

- Etablering av lufting kan med fordel gjøres ved en helhetlig oppgradering av bygningskroppen. (Taktekkingen)
- Lokale tiltak ved utettheter ved pipe og vindu anbefales utbedret snarest.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktmåling i treverk på loftet ved takvindu.



TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2011, på vestveggen i 1 og 2 etasje. 2 stk. vindu i kjeller er også nylig byttet.

TG 2 Vinduer med eldre karmer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2011 innsatt i vinduskarmer fra byggeår på øst-, sør- og nordveggen i 1 og 2 etasje.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres slitt overflatebehandling av eldre karmer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatebehandling av karemer anbefales.

TG 3 Vindu - 2

Det er enkeltglass i takvindu på loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Det registreres 1 knust glass i vindu på loftet, videre bemerkes det råteskader i vinduskarmen.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Dører

Ytterdør med glatte flater, fra 2011 ifølge eier.
Ytterdører til balkongen i 2 etasje med glatte flater er fra 2011 ifølge eier.
Ytterdør til kjeller av stål er satt inn i 2025.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er en tre og stålkonstruksjon av eldre dato. Balkongen er tekket med asfaltpapp av eldre ukjent alder, rekkverket er av tre. Avrenning fra balkongen er i fremkant.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Videre har dekket fall utover for avrenning.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tremmer anbefales etablert over tekkingen for å beskytte samt rette opp gulvet.

TG 1 Utvendige trapper

Betongtrapp ved inngangspartiet er av eldre ukjent alder. Trappen er nylig flislagt.

TG 1 Andre utvendige forhold

Overbygd kjellernedgang er en enkel trekonstruksjon som nylig er oppført.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er av varierende alder. Mye er oppusset siste år med maling og nye gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag fra byggeår. Gulv mot grunn er av betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet på stue/spisestue, soverom 2 og 3. (TG 2)

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Etasjeskiller 2 etasje

Trebjelkelag fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet på gang 2 etasje. (TG 3)

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Boligen ligger i et område markert med moderat til lav aktsomhetsgrad mtp. radon. Dette ifølge NGU's oversiktskart.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår. Vedovn fra 2011 ifølge eier er tilkoblet pipeløpet på stue.
Sotluken er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det registreres ufagmessig utførelse av tetting av røykrør i kjeller.
- Det registreres sprekk på utvendig side av sotluken, denne er ikke gjennomgående.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må påregnes utbedring av røykrør i kjeller.
- Utbedring av sotluken kan ikke utelukkes.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er en grovkjeller innredet med bodareal.
Det er eksponert mur på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det bemerkes avflasset maling samt saltutslag på betong vegg mot sør, dette er et tegn på fuktgjennomslag i muren.
- Ved fuktmåling i skillevegger i kjeller ble det målt ca 39 % fuktinnhold i treverk. Videre er det viktig at fuktkvoten er lavere enn 20-23 % for å unngå vekst av råtesopp.
- Det registreres forhøyede fuktindikasjoner på gulv og vegger ved bruk av fuktindikator, det må påregnes noe fuktopptrekking fra grunn mtp datidens byggeskikk, uten fuktsikring mellom gulv og grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På et generelt grunnlag, anbefales det å opprettholde jevn temperatur og luftutskiftning i rom under terreng.
Fjerning av organiskmateriale som er i kontakt med mur anbefales, for å hindre videre råteskader.





Saltutslag på murvegg i kjeller.

Buvikvegen 540 , 7350 BUVIKA
Gnr 4 - Bnr 11
5029 SKAUN

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte dørblad, er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bemerkes treg lukking av dører samt avflasset overflatebehandling på dørblad og karmer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger av dørblad og karm.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er av eldre ukjent alder.
Belegg på gulv, malte plater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Dusjkabinett.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speilskap.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Overgangen mellom tettesjiktet og sluket er utett.
- Tettesjiktet og sluket har passert over halvparten av forventet levetid.
- Det bemerkes fuktsvelling i nedre del av baderomsplater.
- Det registreres oppsprukket overflate i hjørner.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved oppussing av rommet anbefales det bytte av sluket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rommet har ikke tilstrekkelig tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontroll av tiltstøtende konstruksjon må utføres ved oppussing av rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra ca 2015 ifølge eier.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er fra byggeår. Det er nylig lagt nytt gulv og malt vegger og tak.
Gulvmontert toalett, servant montert på underskap.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber er av eldre dato, med noen nyere tilpasninger på kjøkken. Stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløpsrør er av jern fra byggeår, med noen nyere tilpasninger av rør på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det bemerkes rustdannelser på avløpsrør i kjeller.
- Det registreres 1 avløpsrør i kjeller som ikke er tilstrekkelig tettet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tetting av åpent avløp i kjeller anbefales.



Åpent avløp i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvindu.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe montert på stue.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert i kjeller i rom med sluk i gulv.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er av varierende alder ifølge eier. Det ble byttet sikringsskap, automatsikringer og noen stikkontakter i nyere tid, samt tilførsler til dette. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i kjeller og har kursfortegnelse i skapdøren.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Arbeid i eiers tid er utført av Carleif Elektro.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring(er) er ikke fremvist. (TG 2)

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999. (TG 2).

    På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon/samsvarserklæringer anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og 6 kg brannslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drensrør er byttet mellom 2016 og dags dato i følge eier. Fuktsikring ble etablert på vegg mot øst i 2024/2025.
Drensrør, drenerende masser og fuktsikring skjult under terreng lar seg ikke kontrollere. Vurderingen baseres på forventet levetid, visuelle tegn samt fuktsøk/fuktmålinger mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er påvist andre avvik:
- Det bemerkes manglende klemlist på grunnmursplasten på boligens østside. Videre er alder et tema for øvrige vegger, videre opplyser eier at det er påført fuktsikring i form av en asfaltemulsjon denne begrenset levetid/effekt sammenlignet standard.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
- Etablering av grunnmurslist anbefales for å unngå at fukt kommer ned mellom grunnmur og grunnmursplasten. Videre bør fuktsikring av øvrige deler av grunnmur fuktsikres med knotteplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betong/sparesteinsmur fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Det registreres sprekkdannelser i grunnmuren mot øst ved vindu fra innvendig side og over kjellerdør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Gjennpussing av sprekker anbefales for å hindre videre oppsprekking i grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Boligen ligger i et lett skrånende område.
Terrenget på boligens nordside har fall bort fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Det er påvist andre avvik:

Terrenget i gårdsplass er tilnærmet flatt. Eier opplyser at det nylig er nedgravd et drensrør i drensgrøft langs kantstein i gårdsplassen som et kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligens plassering i terrenget gir grunn til å holde øye med ansamling av overflatevann under store eller langvarige nedbørsmengder, eventuelt foreta terrengjusteringer hvis nødvendig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannrør og avløpsrør er av ukjent eldre dato.
Private vannrør og avløpsledninger er tilkoblet offentlig nett/pumpeanlegg. Rørmateriale på utvendige vannrør og avløpsledninger er ukjent.
Det ble utført deling av overvann og kloakk i 2016 ifølge eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

For nærmere opplysninger må det eventuelt innhentes opplysninger fra kommune for å avdekke omfanget av utskiftninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

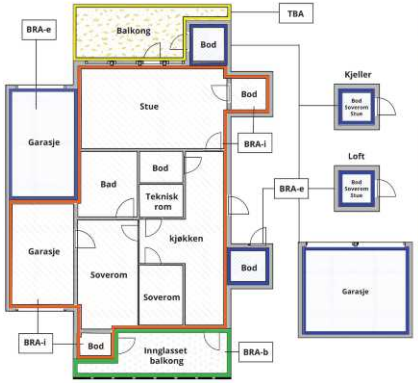
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	57			57	
1. Etasje	60			60	
2. Etasje	60			60	
SUM	**177**				
SUM BRA	**177**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, 5 Boder		
1. Etasje	Entré, Kjøkken, Toalettrom, Stue/spisestue		
2. Etasje	Bad, 3 Soverom, Gang		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggesaksmappe er ikke rekvirert, kontroll av byggemeldte tegninger er derfor ikke utført.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført en del oppussing de siste år i boligen. For nærmere detaljer henvises det til selgers egenerklæring og de ulike punktene i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	132	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2025	André Krogstad, rebefaring pga dato.	Takstingeniør
23.11.2023	Marius Eidem	Takstingeniør
	Leif Roar Øyås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5029 SKAUN	4	11		0	1819.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Buvikvegen 540

Hjemmelshaver
Øyås Leif Roar

Siste hjemmelsovergang

År
2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.02.2025		Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	14.02.2025		Fremvist		Nei
Energirapport		Levert megler.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger		Levert megler.	Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse		Levert megler.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 10.02.2025
Øyås, Leif Roar

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Leif Roar Øyås

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Buvikvegen 540
7350 Buvika

5029-4/234/0/0

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Solligård as
   Beskrivelse av arbeidet: Sjekk av sluk på bad. Vedlikehold av toalett.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: K Horghagen
   Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling nytt batteri på kjøkken. Ny tilkobling av toalett.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av dusj batteri og vask/skap ved sanering av bad. Toalett er malt og flis er lagt på gulv.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Mestertak Trondheim as.
   Beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold/utskifting av skiferstein/tak. Rengjøring av takrenner.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: K.K. Skory Bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Renovering av murpipe.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Utskifting deler av takrenne/nedløp. Ny drenering lagt og tilkoblet nedløp. Grunnmurspapp montert på østvegg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Skaun kommune ved Meistad Maskin as.
   Beskrivelse av arbeidet: Overvann og dreneringer omlagt via egne kummer.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Skaun kommunev/ Meistad Maskin as og Børsa Elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Svartvann og kloakk går via pumpe/avløpskvern delt med eiendom Buvikvegen 538. Kontroll/styreenhet satt opp i garasje i 538

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Carleif Elektro as

   Beskrivelse av arbeidet: Deler av eldre el-ledninger fjernet. Nytt montert i kjøkken og i kjeller.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Dreneringsgrøft mot sør opparbeidet.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

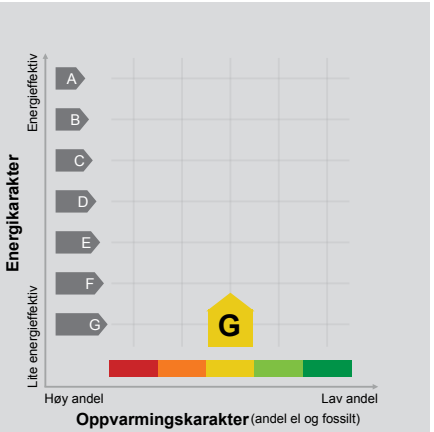
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Buvikvegen 540
Postnummer	7350
Sted	BUVIKA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18156768
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b38bb6b6-f91c-4524-b959-8c135a73b4f6
Dato	08.03.2024



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.

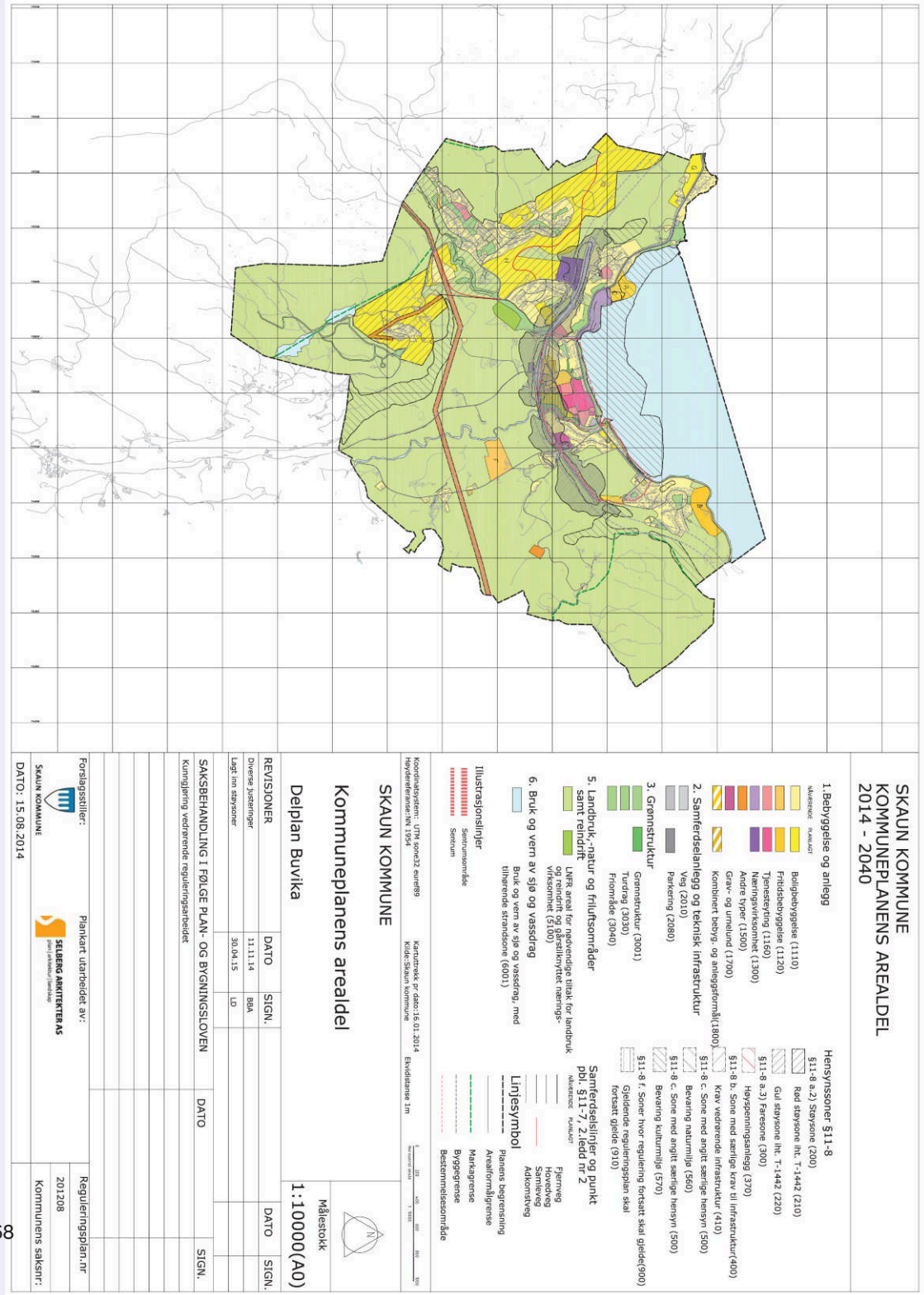
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

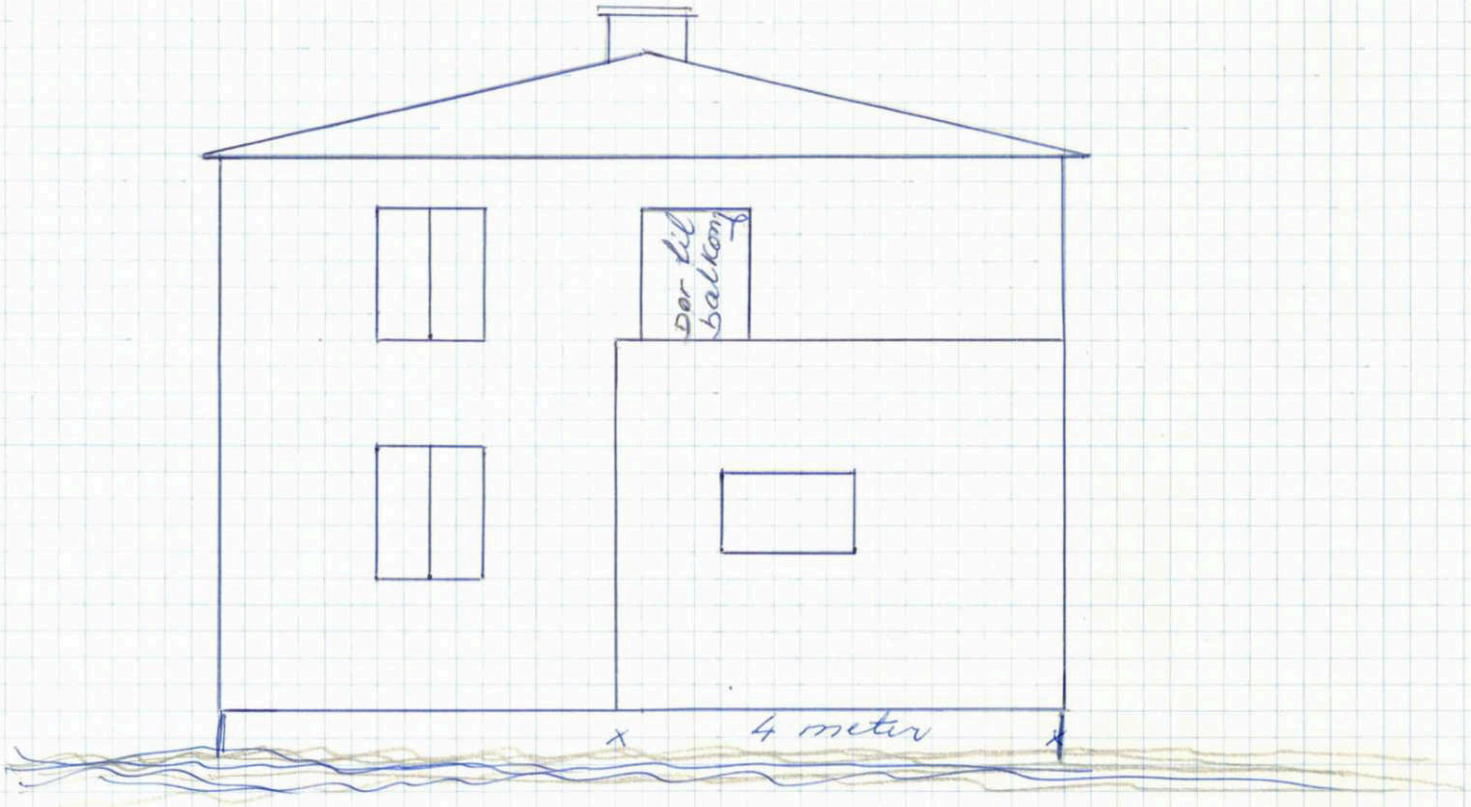
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



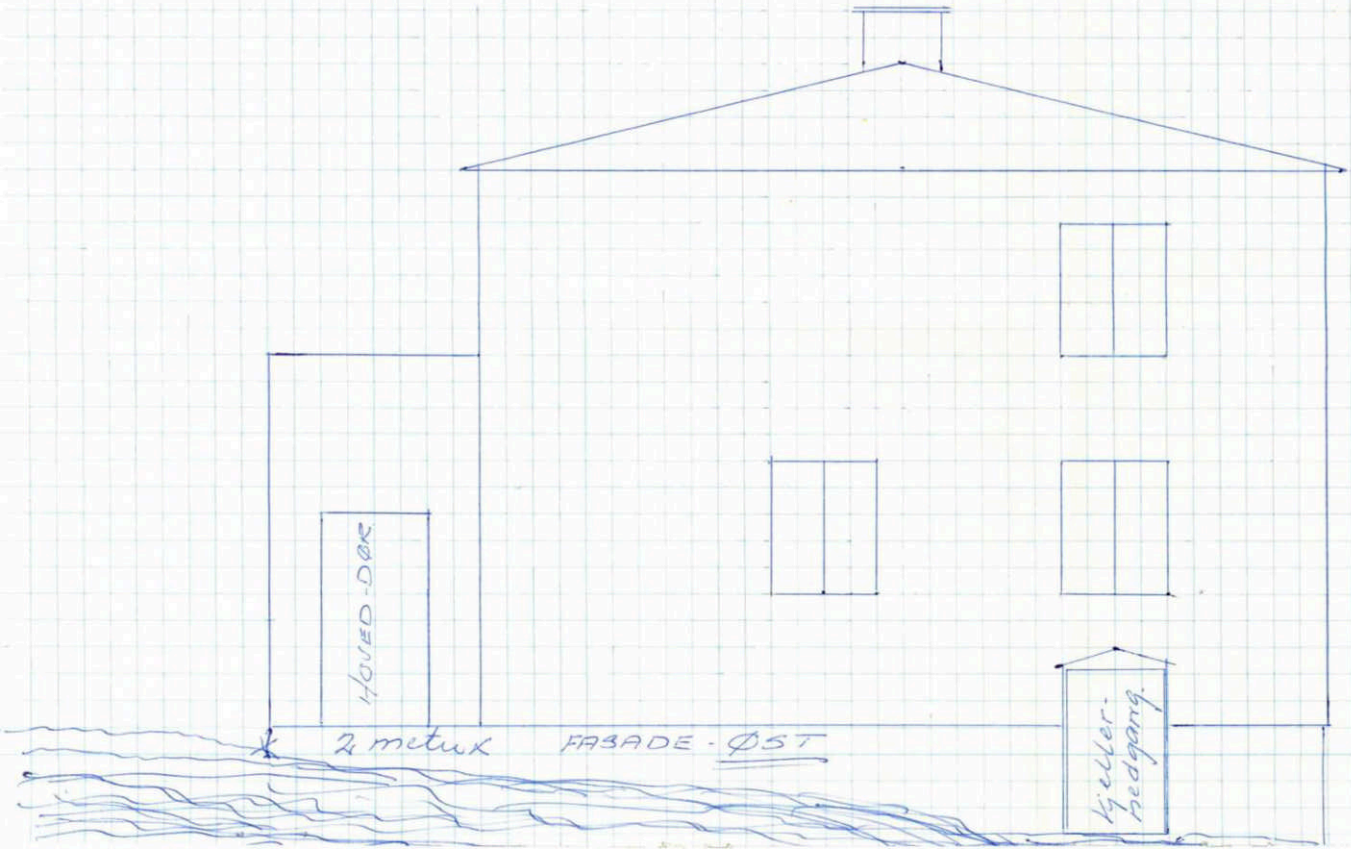


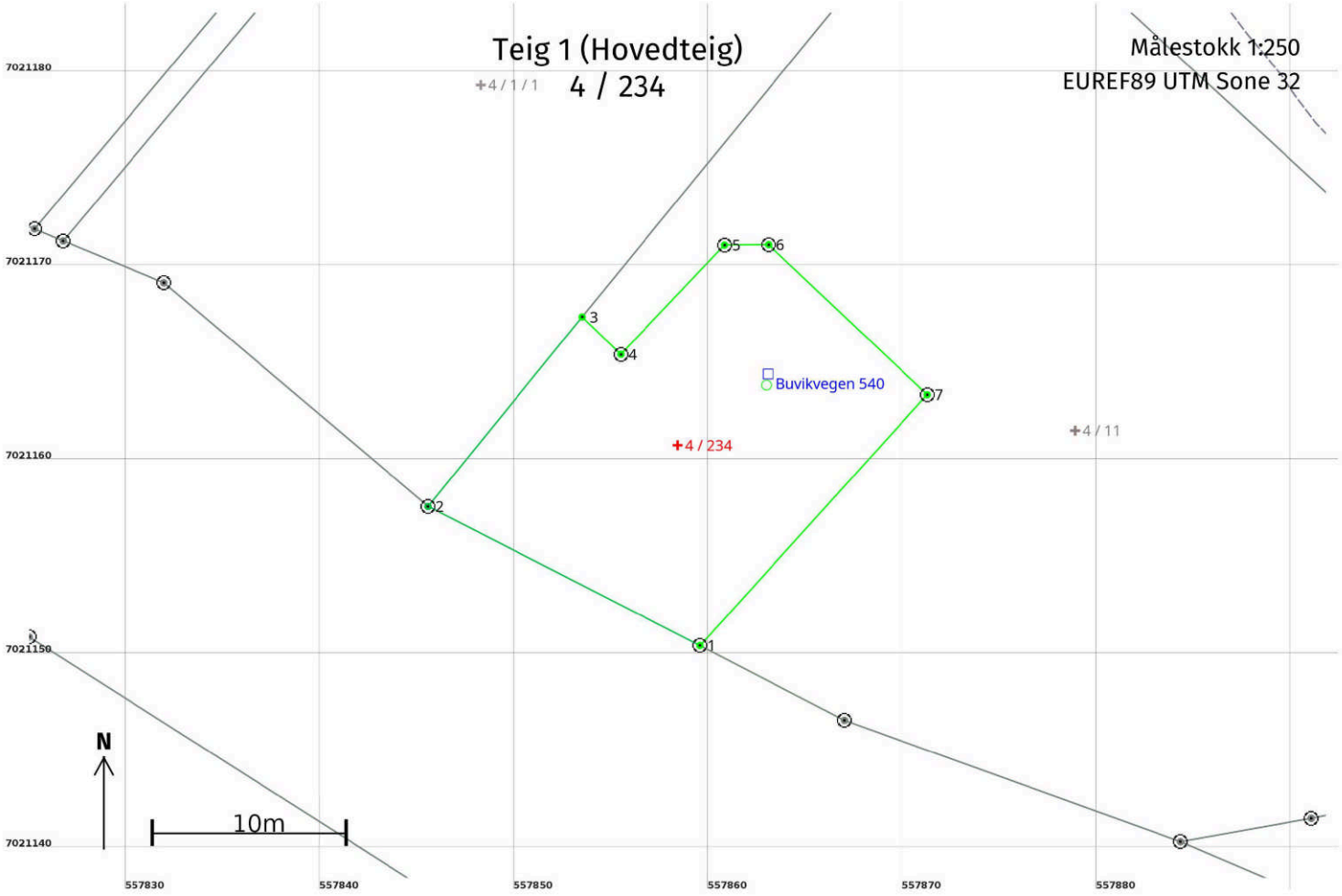
FASADE SYD - MOT RIKSVEGEN

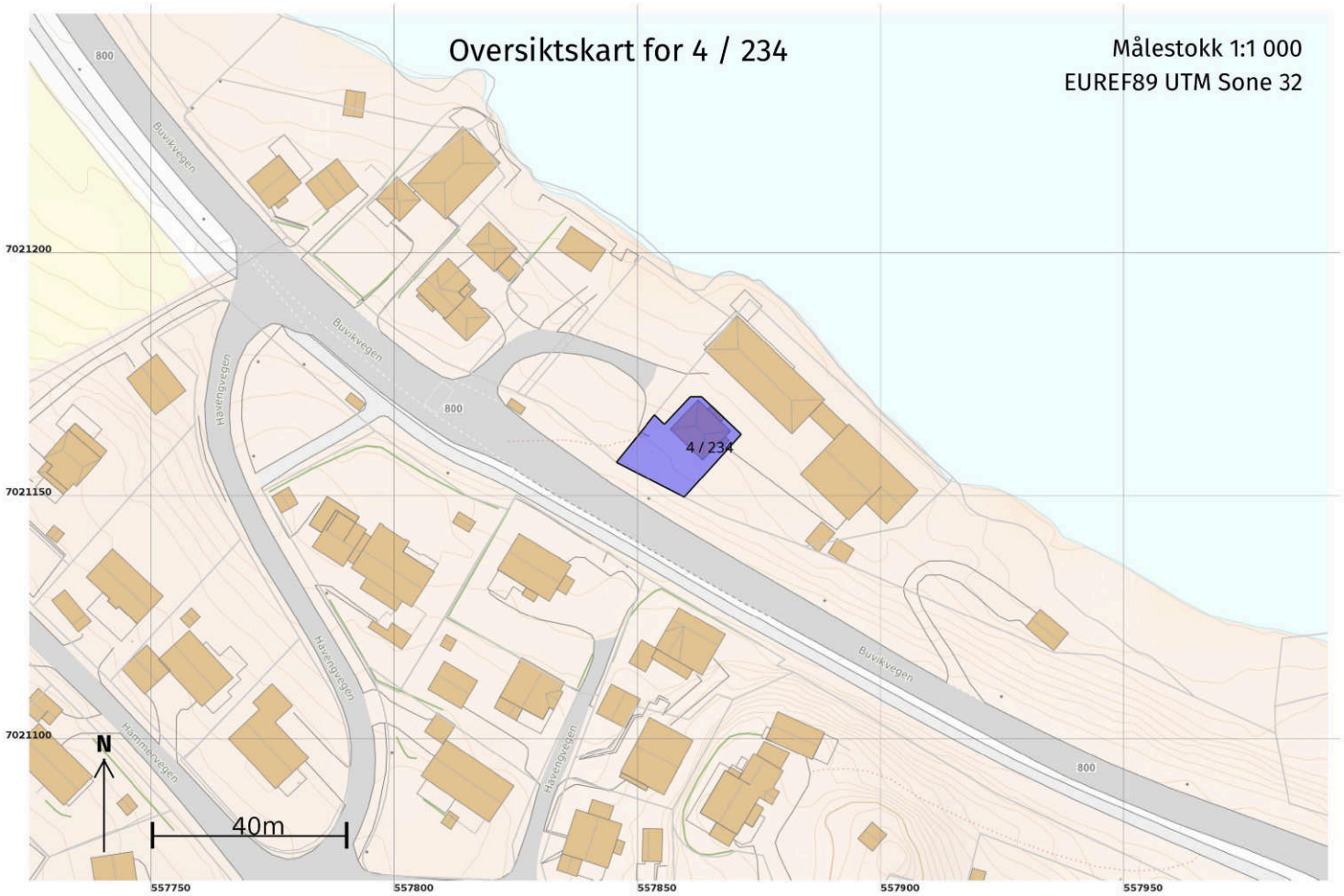
ALMA ØYÅS

TILBYGG GANG M/LUFTEBALKONG GR. FLATE: 4 x 2 METER.

~~H~~OVED-DØREN TREKKES INN I TILBYGGET SLIK AT UTVENDIG TRAPP KAN UNNGÅES

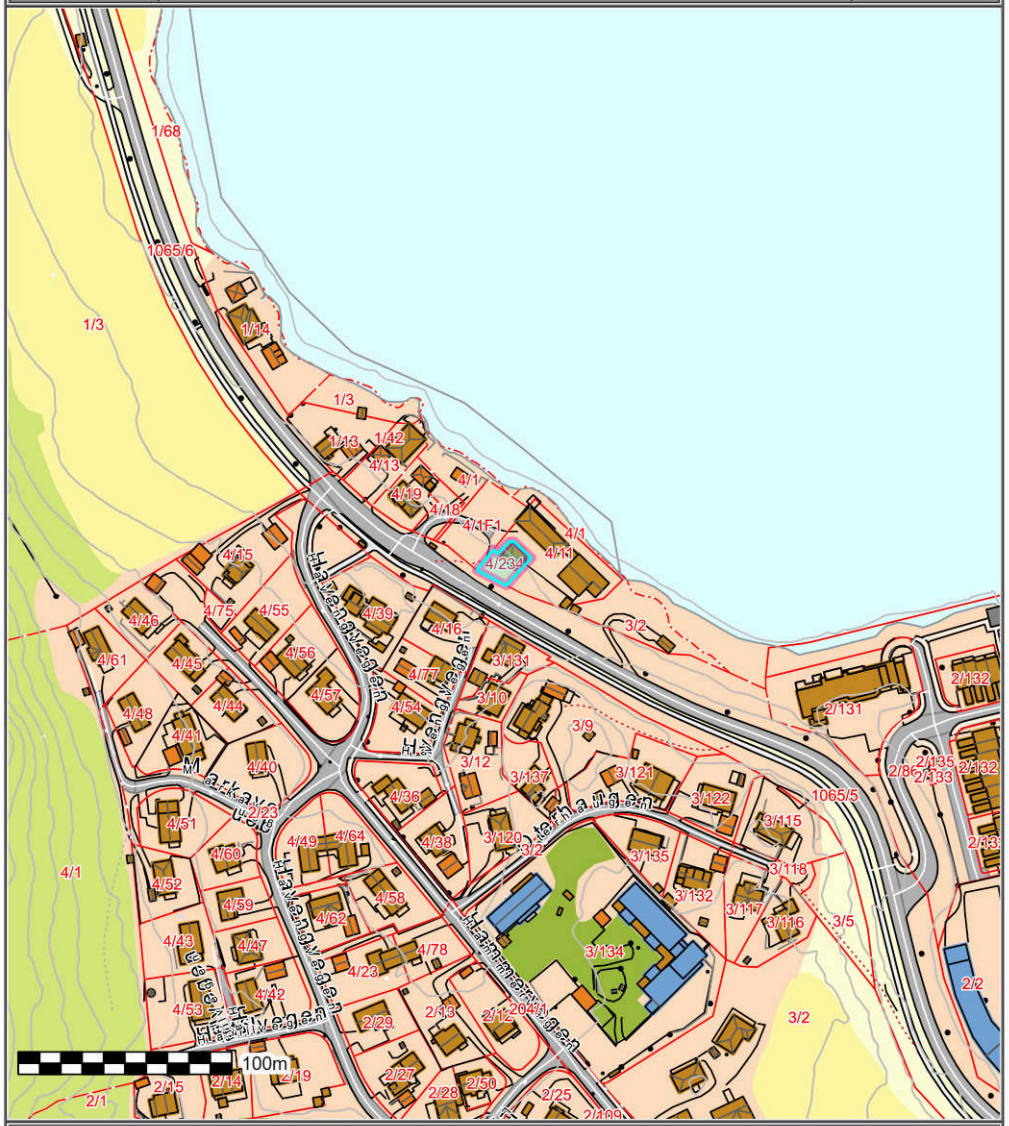



Teig 1 (Hovedteig)
4 / 234
+4 / 1 / 1
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
Buvikvegen 540
+4 / 234
+4 / 11
1
2
3
4
5
6
7
7021180
7021170
7021160
7021150
7021140
557830
557840
557850
557860
557870
557880
N
10m


Oversiktskart for 4 / 234
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
4 / 234
Buvikvegen
Havenlyvegen
Hamnevegen
800
7021200
7021150
7021100
557750
557800
557850
557900
557950
N
40m

SITUASJONSKART

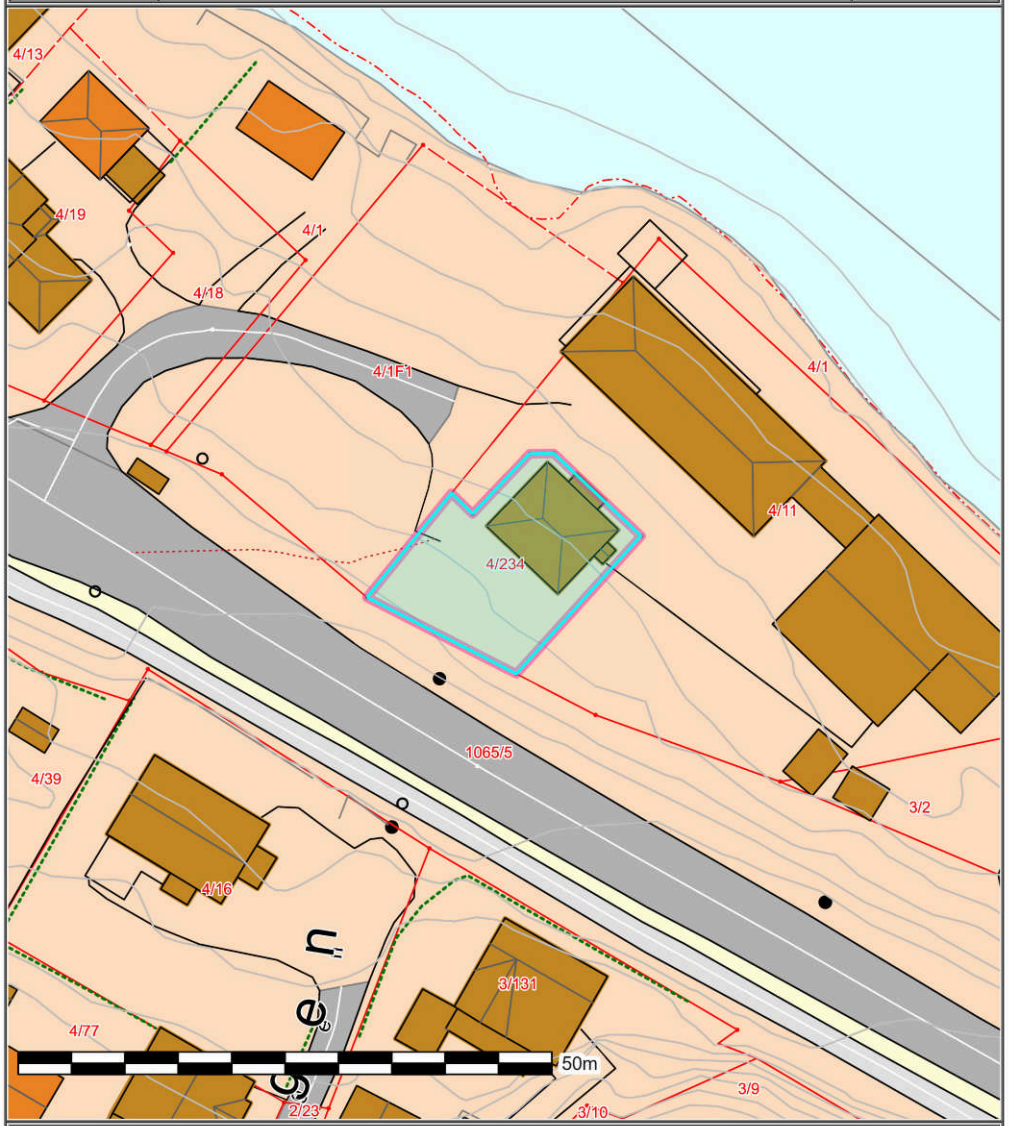
Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 234	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Buvikvegen 540, 7350 BUVIKA			
Hj.haver/Fester:	ØYÅS LEIF ROAR, Buvikvegen 540, 7350 BUVIKA			
SKAUN KOMMUNE	Dato: 19/8-2024 Sign:			Målestokk 1:2500



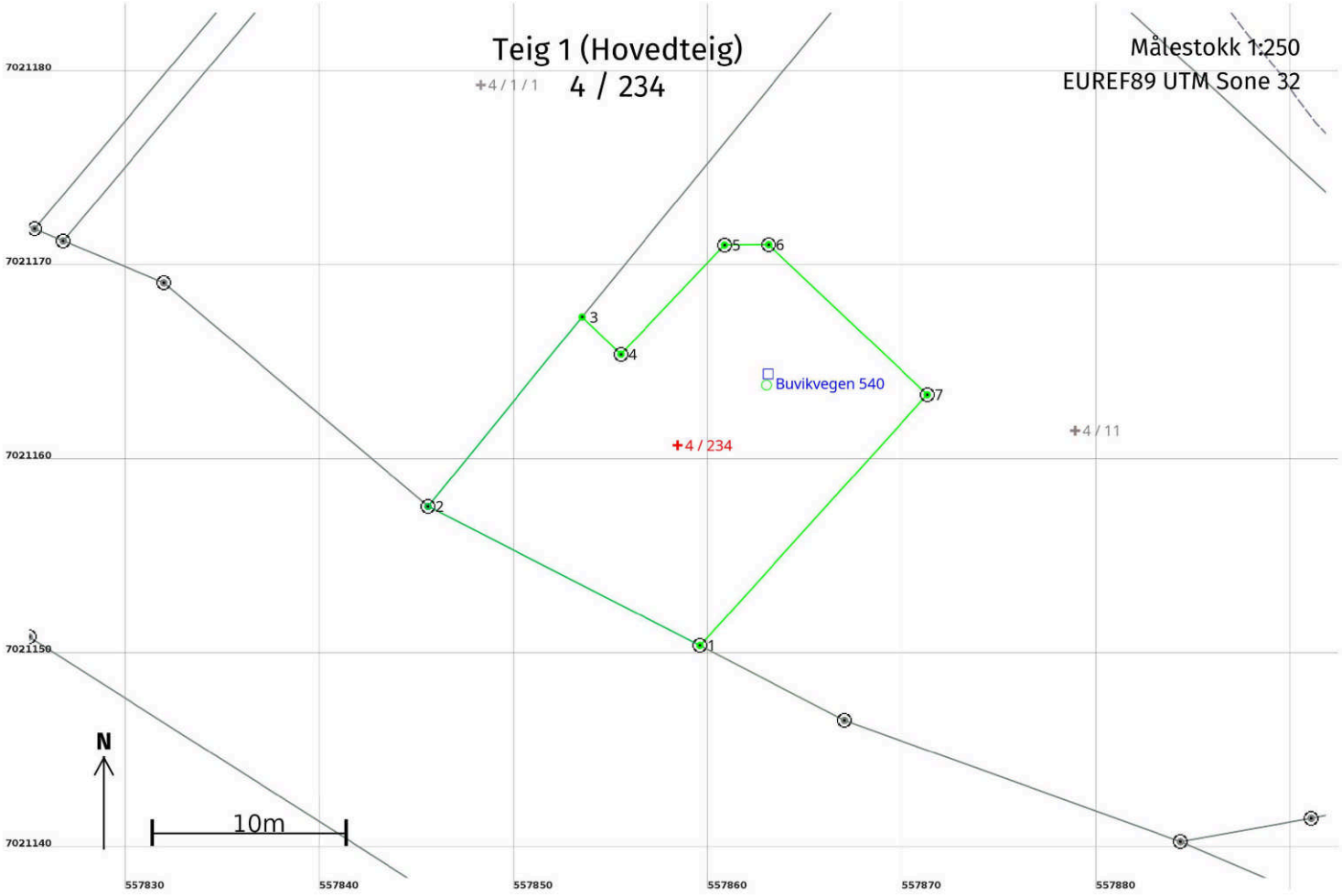
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

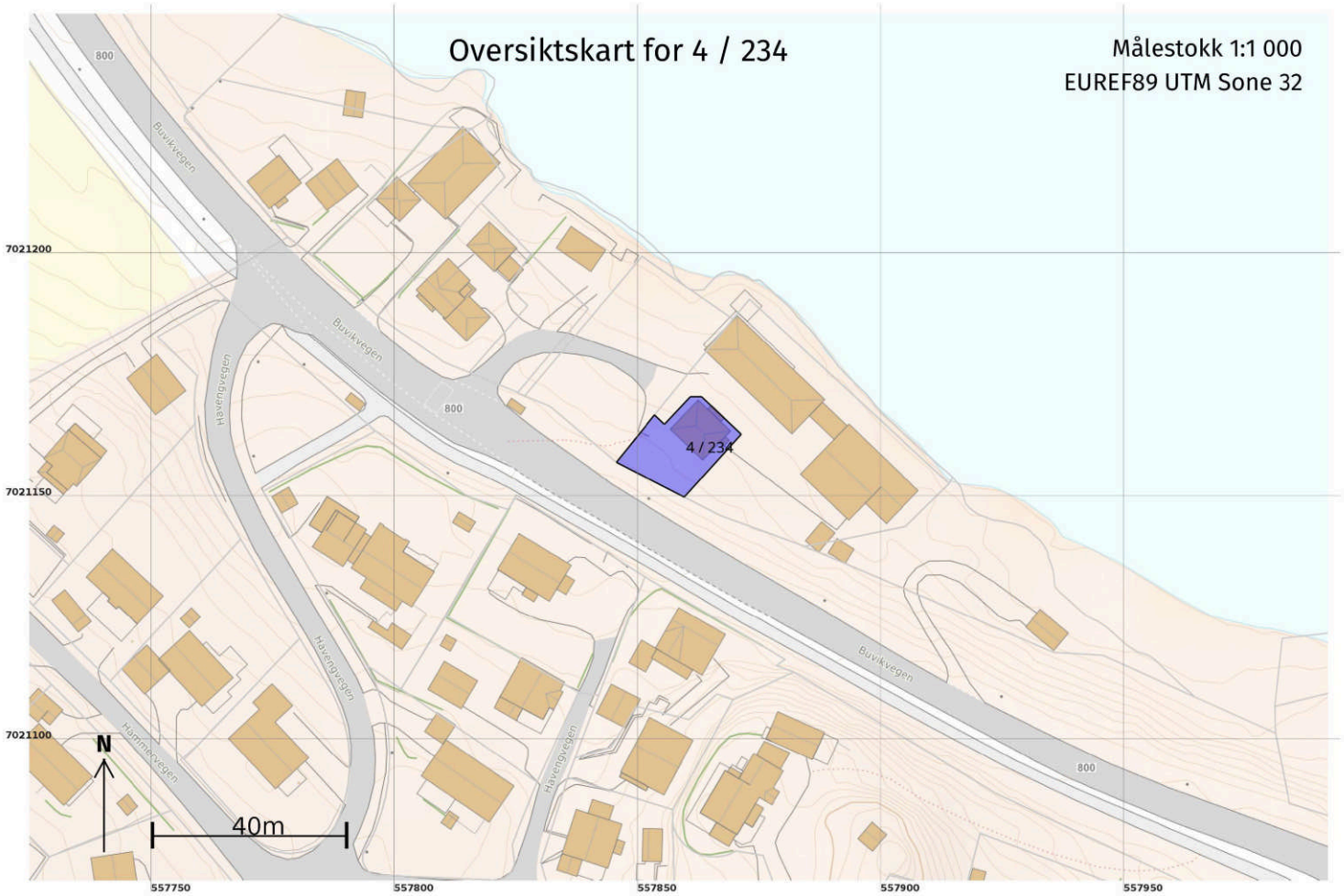
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 234	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Buvikvegen 540, 7350 BUVIKA			
Hj.haver/Fester:	ØYÅS LEIF ROAR, Buvikvegen 540, 7350 BUVIKA			
SKAUN KOMMUNE	Dato: 19/8-2024 Sign:			Målestokk 1:500



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


Teig 1 (Hovedteig)
4 / 234
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
+4 / 1 / 1
Buvikvegen 540
+4 / 234
+4 / 11
1
2
3
4
5
6
7
7021180
7021170
7021160
7021150
7021140
557830
557840
557850
557860
557870
557880
N
10m


Oversiktskart for 4 / 234
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
4 / 234
Buvikvegen
Havenringvegen
Hammervegen
800
7021200
7021150
7021100
557750
557800
557850
557900
557950
N
40m

Kommunens navn(ev.stempel)

Skaun kommune

Jnr 45/88
Målebrev nr.
Dagbokstempel

TINGLYST
23.02.89 000934
SORENSKRIVEREN I
MIDT-TRØNDELAG

MÅLEBREV

Målebrev over-	Gnr 1065	Bnr 5	Bruksnavn

Beskrivelse av forretningen (Dato,forrtningens art,fra hvilke eiendommer)

Den 01.06.88 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 nr 70 holdt kartforretning jfr. § 2-1, pkt. C over Rv.65 parsell Hammerbekken-Havenget.
De eiendommer som grenser til er:

Gnr. 1 Bnr. 13	Gnr. 4 Bnr. 1,2
Gnr. 2 Bnr. 1	Gnr. 4 Bnr. 11
Gnr. 2 Bnr. 2	Gnr. 4 Bnr. 13
Gnr. 2 Bnr. 23	Gnr. 4 Bnr. 15
Gnr. 3 Bnr. 2	Gnr. 4 Bnr. 16
Gnr. 3 Bnr. 5	Gnr. 4 Bnr. 18
Gnr. 3 Bnr. 7	Gnr. 4 Bnr. 19
Gnr. 3 Bnr. 9	Gnr. 4 Bnr. 39
Gnr. 3 Bnr. 10	Gnr. 4 Bnr. 79
Gnr. 3 Bnr.115	
Gnr. 3 Bnr.122	

Forretningen ble rekvirert av -	Rekvirentens navn Statens Vegvesen, Sør-Trøndelag
Bestyrer ved forretningen var-	Bestyrerens navn Arne Gaustad

Beskrivelse går fram av målebrevkartet (areal,beliggenhet,grenser)

Børsa den 21/2-1989

e.f. Arne Gaustad Ev. saksbehandler

Dagbokstempel ved tinglysning | Tinglysingsstempel

MÅLEBREVKART OVER

Gnr 1065	Bnr 5	Festenr

Repr.koordinater	X 592000	Y -28000	Z
Koordinatsystem	NGO	Kartblad	CJ 124-5-4
Målestokk	1:1000	Areal:	20963 m²

AREALBEREGNING

TOMT 1065-5

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Radius	Pilh.
6000	591817.87	-27777.80				
			43.99	312.43		
6001	591826.40	-27820.96				
			33.46	277.47		
6002	591814.81	-27852.34				
			28.02	334.95		
6003	591829.43	-27876.24				
			14.15	373.66		
6004	591842.39	-27881.93				
			32.58	316.11		
6005	591850.54	-27913.47				
			34.88	317.87		
6006	591860.20	-27946.99				
			16.47	6.72		
5960	591876.58	-27945.25				
			35.25	330.66		
5959	591892.91	-27976.49				
			4.20	218.08		
5958	591888.87	-27977.67				
			6.15	311.56		
6007	591889.98	-27983.72				
			29.83	340.46		
6008	591907.69	-28007.72				
			31.29	354.26		
6009	591931.24	-28028.31				
			49.65	377.06		
5957	591977.70	-28045.82				
			28.84	394.02		
5956	592006.42	-28048.53				
			28.49	386.38		
5955	592034.26	-28054.58				
			8.66	375.40		
4541	592042.28	-28057.84				
			16.55	367.40		
4460	592056.71	-28065.95				
			37.66	341.31		
4496	592079.47	-28095.96				
			20.36	334.25		
4839	592089.90	-28113.44				
			42.21	329.60		
5973	592108.82	-28151.17				
			21.71	336.67		
5974	592120.65	-28169.37				
			30.38	334.44		
5975	592136.30	-28195.42				
			2.18	61.86		
5976	592137.52	-28193.62				
			33.50	335.60		
5977	592155.30	-28222.02				
			31.28	337.80		
5978	592172.80	-28247.95				
			3.44	235.52		
5970	592169.88	-28249.77				
			8.60	321.46		
5971	592172.73	-28257.89				
			23.35	340.91		

MÅLEBREVKART OVER

Gnr 1065	Bnr 5	Festenr

Repr.koordinater	X 592000	Y -28000	Z

Koordinatsystem	NGO	Kartblad	CJ 124-5-4

Målestokk	1:1000	Areal:	20963 m^2

5972	592186.72	-28276.58	41.20	348.06
6425	592214.96	-28306.59	4.50	348.06
3720	592218.04	-28309.87	18.81	67.73
3721	592227.17	-28293.43	6.50	144.73
4304	592222.97	-28288.47	18.17	148.95
5961	592210.34	-28275.41	16.56	140.40
5962	592200.52	-28262.07	5.58	126.76
6033	592198.24	-28256.98	10.83	126.87
6238	592193.81	-28247.10	1.59	126.87
6237	592193.15	-28245.65	5.61	126.87
5963	592190.86	-28240.53	17.84	146.45
5964	592178.97	-28227.24	24.19	132.08
5965	592167.29	-28206.05	18.30	123.56
5966	592160.67	-28188.99	55.66	127.35
5967	592137.48	-28138.39	10.17	105.75
5968	592136.57	-28128.26	58.62	128.64
5969	592111.08	-28075.48	50.33	155.75
6021	592072.43	-28043.24	33.71	179.38
6020	592040.47	-28032.52	22.58	163.18
6423	592021.56	-28020.17	40.14	189.33
6022	591981.99	-28013.47	32.19	178.74
6019	591951.57	-28002.92	16.70	185.05
6018	591935.33	-27999.03	41.53	138.96
6017	591911.47	-27965.04	20.45	114.60
6016	591906.82	-27945.13	20.86	146.65
6015	591892.87	-27929.63	26.78	126.37
6010	591882.09	-27905.11	13.80	123.69
6011	591877.07	-27892.25	37.23	113.47
6012	591869.26	-27855.85	24.96	134.47
6013	591856.39	-27834.45	96.55	102.71
6014	591852.28	-27737.99	52.62	254.62
6000	591817.87	-27777.80		

Areal = 20963.12 m2 Omkrets = 1541.69

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/934/66
Uthentet 2024-08-09 12:45

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/4487/66
Uthentet 2024-08-09 12:46

Vegsjefen i Sør-Trøndelag

Jnr. 4232/80
Ark. 771 Sk
Koj/--

Trondheim 8.september 1980

Arnold Øyås

7350 BUVIKA

DAGBOKFØRT
19 AUG81 04487
SORENSKRIVEREN I
MIDT-TRØNDELAG

Dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand

Etter Deres søknad ~~s/s~~ mottatt 22.august 1980

meddeles herved dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand for

å føre opp ny driftsbygning på eiendommen STRANDHEIM, gnr. 4/11

i 25,0 m avstand fra midte av riks~~f/f/k~~sveg 65

i Skaun kommune

på de vilkår som er stilt i følgende erklæring.

Erklæringen sendes i 3 eksemplarer, hvorav 2 eksemplarer dateres og underskrives av hjemmelsinnehaveren til eiendommen og sendes sorenskriveren i Midt-Trøndelag som besørger erklæringen tinglyst for Deres regning. Tinglysingsgebyr kr. 30,— må vedlegges eller sendes over postgiro. Hvis eiendommen har mer enn ett bruksnummer, betales kr. 15,— i tillegg for hvert bruk.

Ett eksemplar av erklæringen — påført tingiysing — bes sendt vegsjefen i Sør-Trøndelag, Munkegt. 10, 7000 Trondheim.

Etter fullmakt
Ragnar H. Nilsen
Ragnar H. Nilsen

Gjenpart: *Bygningsrådet* i Skaun, 7353 BØRSA,
ref.: utskrift av møtebok 17.6.1980, sak 176/80.
Vegdirektoratet
Vegmester Stabben
Anl.avd v/ Melland

./.

R. Kongsvik Boktr., Orkanger

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/4487/66
Uthentet 2024-08-09 12:46

Dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand
(Jfr. veglov av 21.6 1963)

ERKLÆRING

Undertegnede Arnold Øyås eier av eiendommen STRANDHEIM gnr. 4 bnr. 11 i Skaun kommune, som har fått tillatelse til å føre opp ny driftsbygning

i minste avstand 25,0 m fra midte av riks~~f/f/k~~sveg 65

vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen følgende vilkår:

1. Eieren fraskriver seg, hva ovennevnte bygning angår, krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken.
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til en hver tid av eieren holdes ryddig, slik at oversikten ikke hindres og det må ikke nyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er bragt i orden. Snuplass for bil må anordnes utenfor vegområdet.
4. Bygningen må føres opp i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen.
7. Foranstående vilkår blir for søkerens regning å tinglyse som heftelse på foran nevnte eiendom.
8. Dispensasjonen trer i kraft fra og med den dag erklæringen er tinglyst.

MOTTATT
19 AUG 1981
MIDT - TRØNDELAG
SORENSKRIVEREMBETE

Arnold Ø. Øyås

Til vitterlighet:

Dokumentet returneres:
BRAUTEN EIENDOM AS org.nr. 917 066 221 Vår saks.nr. 123194
Postboks 6054 Torgarden
7434 TRONDHEIM

TINGLYST
DOKUMENTNR: 1714173
17 JUL 2024
STATENS KARTVERK

Erklæring

Eiendom med Gnr.4 / Bnr. 11 gir eiendom med gnr. 4 bnr. 234, i Skaun kommune, rettigheter til følgende:

1. Rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde felles vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over vår eiendom.

2. Felles tekniske anlegg, som felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.

3. Den tjenende eiendom med gnr. 4 bnr. 11 forbeholder seg rett til å koble på nye boenheter til felles teknisk anlegg og felles vann- og avløpsledninger. Med dette følger også rett for den tjenende eiendom til å utføre nødvendig omlegging/utskifting av felles teknisk anlegg og felles vann- og avløpsledninger, i anledning senere utbygging/ombygging over egen eiendom.

4. Rett til å ha eksisterende bygningskropp i felles tomtegrense. Med dette følger rett til å vedlikeholde egen bolig (stige, lift, dreneringsarbeider m.m.) over vår eiendom der det ikke er mulig å benytte egen eiendom ift. plassering av eksisterende bygningskropp. Evt. berørte områder skal tilbakeføres til tilsvarende stand slik det var før arbeidene over vår eiendom.

5. Rett til adkomst over felles eksisterende innkjørsel for tilgang til egen eiendom. Med dette følger også pliktig deltakelse i vedlikehold av felles innkjørsel/adkomst. Rettigheten og plikten gjelder også senere boenheter/matrikkelenheter fra den tjenende eiendom med gnr. 4 bnr. 11.

   Den tjenende eiendom med gnr. 4 bnr. 11 forbeholder seg rett til omlegging/flytting og oppgradering av vegen ved senere utbygging av sin eiendom. Ved anleggsarbeider i form av omlegging/flytting av innkjørsel/veg skal den tjenende eiendom påse at areal til adkomst tilbakeføres til lik stand som før anleggsarbeider.

   Vedlikehold og drift av vegen skal organiseres etter bestemmelsen i Vegloven § 54 med forholdsmessig ansvar for vedlikehold og drift av adkomsten, ut fra omfanget av bruk og antall boenheter som benytter vegen som adkomst mv.

   Ved endringer i antall boenheter/matrikkelenheter for den tjenende eiendom, skal fordelingsnøkkelen endres tilsvarende.

Alle rettigheter plikter til deltakelse i drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Skaun kommune.

Dokumentet returneres:

Sted/dato: Trondheim den 11/07-24

Som hjemmelshaver til eiendommene med gnr. 4 bnr. 11 og 234 i Skaun Kommune.

Signatur:

LEIF ROAR ØYÅS
Fnr. 26055643929

Hedvig Fredriksen

TINGLYST
DOKUMENTNR: 1714173
17 JUL 2024
STATENS KARTVERK

Dagbok nr. 3588 1967
Gbnr. Innkom. saksskriverembete

3380/67
Ark. 771 Sk
Gå/H 8a/

ERKLÆRING

Undertegnede Alma Øyås, eier av eiendommen "Strandheim", gnr. 4, bnr. 11, i Skaun kommune, som har fått tillatelse til å føre opp utbygg m/altan (2 x 4 m) på bolighus i minste avstand 21,0 m fra midte av riksveg nr. 65, vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen følgende vilkår:

1. Eieren fraskriver seg hva ovennevnte bygning angår, krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken.

2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig, slik at oversikten ikke hindres, og det må ikke nyttes til opplagsplass av noen art.

3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden. Den gamle stuebygning i 12,0 m avstand fra vegens midtlinje, må rives.

4. Bygningen må føres opp i samsvar med den godkjente plan.

5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.

6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen.

7. Foranstående vilkår blir for søkerens regning å tinglyse som heftelse på foran nevnte eiendom.

8. Dispensasjonen trer i kraft fra og med den dag erklæringen er tinglyst.

23/11-67
.....
Alma Øyås
.....

Til vitterlighet:

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- 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

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Denne boligen er forsikret med boligselgerforsikring

Som boligkjøper ønsker du trygghet og forutsigbarhet når du overtar ditt nye hjem. Med boligselgerforsikring er både du og selgeren ivaretatt dersom det skulle dukke opp feil eller mangler i etterkant av salget.

Det betyr at hvis du oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, tar Fremtind over ansvaret for saken. De håndterer saken på vegne av selger, og du kan forholde deg til en profesjonell part. Dette bidrar til en ryddig prosess og en god løsning for begge parter.

Boligselgerforsikringen er trygghet for både kjøper og selger.

Hvorfor er dette så bra for deg som kjøper boligen?

- Enkelt å melde fra om feil eller mangler
- Tryggere med profesjonell håndtering
- Raskere og mer rettferdig prosess for begge parter
- Unngår lange rettsprosesser

SpareBank 1

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 forbruker myndighetene 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 budgiving

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, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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).

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

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

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.

Notater

Notater

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31230461 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Buvikvegen 540, 7350 Buvika.
Gnr. 4, Bnr. 234, Skaun kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 31230461
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.03.2025

Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no