



aktiv.

Elvgata 14, 7350 BUVIKA

**Enebolig med attraktiv
beliggenhet mot Vigda | Solfylt
hage | Dobbelgarasje**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 25, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 970 000,-
Omkostn.: Kr 125 490,-
Total ink omk.: Kr 5 095 490,-
Selger: Petter Kvernberg
Synne Tennvassås Bjugg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 278 / 355 kvm
Tomtstr.: 1095.9 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 128
Oppdragsnr.: 1710240050

Stor og innholdsrik enebolig | Nydelige uteområder

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Elvgata 14 i Buvika. I attraktive, familievennlige omgivelser i Buvika selges det nå en stor, flott enebolig fra 1967. Boligen ligger fint plassert på en romslig og pent opparbeidet tomt med flere solrike uteplasser. Den store tomten på 1095 m² grenser til elven, Vigda noe som setter sitt helt spesielle preg på eiendommen. Det tilhører dobbelgarasje, og det er også god plass til biler på gårdsplassen.

Verdt å merke seg:

- Rolig og familievennlig nabolag
- Kort gangavstand til skole og barnhage
- Flotte uteplasser i alle etasjer, samt pene uteområder
- Deler av boligen er i dag utleid for kr. 15.000,- per/mnd
- Dobbeltgarasje
- Stort og praktisk kjøkken
- Nyere peisovn

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	29
Nabolagsprofil	34
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	69
Energiattest	74
Områdeplan	77
Byggetegninger	78
Ferdigattest	91
Husleiekontrakt	94
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 278 m²

BRA - e: 77 m²

BRA totalt: 355 m²

TBA: 67 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 96 m²

1. etasje

BRA-i: 101 m²

2. etasje/loftetasje

BRA-i: 81 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m²

2. etasje

27 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 38 m²

1. etasje

BRA-i: 39 m²

Interessenter oppfordres til å se arealoppmålingen i tilstandsrapporten. Rapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Garasjebygg i to etasjer blir målt/ avrundet til samlet areal på ca.77 m² og medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1095.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er stor og pent opparbeidet med elvestein belagt gårds plass og en flott hage. Hagen grenser til elva og har plen, støttemurer, nydelige bed, prydbusker og diverse annen beplantning. Dette er en drømmehage for deg med grønne fingre!

Det er mange muligheter for fine uteplasser, slik at solen kan nytes store deler av dagen, og det er allerede etablert flere uteplasser. I den ene delen av hagen er det lagd en uteplass formet som en sirkel, omkranset av en stilig støttemur, hellelagt område og fin beplantning.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et sjønært og barnevennlig boligområde i Buvika i Skaun kommune. Beliggenheten er skjermet fra både trafikk og gjennomgangskjøring. E39 går gjennom Buvika og sørger for enklere adkomst til tettstedet og de øvrige deler av kommunen. Både Kiwi og Coop Extra nås på få minutter til fots. Sentrum har ellers frisør, interiørbutikk, bensinstasjon, kafé og restaurant.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det kort gangavstand til Buvik barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Skaun ungdomsskole på Børsa. Videregående skoler som Skjetlein og Melhus ligger i underkant av et kvarter unna med bil, og det er ellers gangavstand til barnehage.

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

Fra boligen er det kort avstand til gode tur- og rekreasjonsområder, med Buvikmarka og skihytta som noen av høydepunktene. Nede ved sjøen kan du følge den fine strandpromenaden, og det er kort vei til lakseelva Vigda. Nydammen (ca. 3 km unna) er et populært badevann, mens Djupsjøen har svært gode fiskeforhold. I tillegg må Øysand Camping nevnes.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i Buvika består av buss, og nærmeste holdeplass er ca. 4-5 minutters gange unna. Buss 310 fra Buvikkrysset E39 og buss 410 fra HTangen har hyppige avganger til og fra Trondheim sentrum i rushtiden.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Spor av fuktighet under gulv i bod på soverommet vegg i vegg med dusj.

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

- Ja, kun av faglært. Restaurering av bad, 2. etasje. Arbeidet utført av: Rørleggerfirma K Horghagen AS. Ny bereder i kjeller. Byggmester Jo Kåre Torvik AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja. Membran og sluk fornyet 2 etasje

Er arbeidet byggemeldt?

- Ja. Badet er en del av tilbygg med ferdigattest gitt 07.04.2015

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

- Ja, kun faglært. Arbeid på vann/avløp i forbindelse med restaurering av bad. Ny bereder i kjeller. Utbedring av ulyd i trykkreduksjonsventil. 2023. Arbeidet utført av: Rørleggerfirma K Horghagen AS.

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

- Ja. Under saging i betongterrasse før etablering av tilbygg, kom det inn vann i kjeller. Er synlig på noen takplater.

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

- Ja. Har kommet inn vann ved voldsomt regnvær rundt den eldste pipehatten for en del år siden. Ikke utbedret, men det har ikke kommet inn vann mer enn en gang.

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

- Ja. Vertikal sprekk på utsiden av grunnmur på nordlig side.

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

- Ja. Har hatt besøk av mus. Anticimex har ved flere anledninger gjort tiltak for tetting av innganger. Ikke sett mus i 2024

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Montasje i tilbygg Arbeid i sikringsskap. Foreligger samsvarserklæring. Arbeid utført av: Fosenkraft Installasjon AS

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

- Ja. Utskifting av lyspunkter i 1.etasje. Ny entre med varmekabler 1.etasje

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Utbedret eksisterende tak ved oppføring av tilbygg Ny fasade 2005-2015. Arbeid utført av: Brødrene Jørgensen Byggelag ANS

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Ja. 2.etasje leies ut. Enheten er ikke godkjent utleiedel.

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

- Ja. Tilbygg ferdigstilt 2015.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja. Ferdigattest foreligger, datert 07.04.15

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller

offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

- Ja. Planlagt omgjøring av dyrket mark til eiendom på motsatt side av elven.

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

- Ja. Nåværende leietaker ønsker å forlenge leieavtalen med kjøper. Har godkjent søknad om utvidet terrasse.

Standard

ENTRÉ

Hoveddelen av boligen har inngang i både første etasje og i underetasjen, og det er en koselig, steinbelagt uteplass i forbindelse med inngangspartiet i første etasje. Her har entreen fliser på gulvet, panelvegger og paneltak - rett og slett en lun og trivelig hyttefølelse. Denne stilen er gjennomgående i resten av boligen også. Entreen har god plass til hyller, kommode og/eller lignende, samt direkte tilgang til kott. Det er åpent videre inn mot stuen.

STUE

Boligen har en innbydende stue i første etasje. Rommet har laminatgulv, panelvegger og hvitmalt tak. Flere vinduer sørger for godt med lys på dagtid, og det er i tillegg utgang til en stor veranda fra 2005 på hele 40 kvm. Stuen har to soner, noe som gir god plass til både sofagruppe og spisebord, og midt i rommet er det montert en stemningsfull peisovn fra 2015.

KJØKKEN

Fra spisestuedelen i stuen er det åpning inn mot et trivelig kjøkken. Kjøkkenet har laminatgulv, lysmalte overflater og en praktisk innredning med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte eikefronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

Over deler av benken er det vindu, og det er montert downlights over vinduet. På veggen mellom benk og overskap er det montert fliser. Kjøkkenet har nisje for komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøle/fryseskap. Over kokesonen er det ventilator.

BAD/WC/VASKEROM

Hoveddelen av boligen har et stort bad i underetasjen, og rommet har en eldre stil og standard (fra 1985) med fliser på gulvet, fliser på veggene og et innfliset badekar med dusjløsning. Innredningen består av en heldekkende dobbelservant med underskap, og over servanten er det speil og belysning. I tillegg har badet toalett og opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM OG GARDEROBE

Det er til sammen fem soverom i boligens hoveddel - to i første etasje og tre i kjelleretasjen. Rommene i første etasje ligger ved siden av hverandre, med dør mellom, og har laminat på gulvet, villmarkspanel på veggene og downlights i taket. Fra det ene rommet er det utgang til verandaen. Rommene i underetasjen har panelvegger og varierende gulvoverflater. Ellers har boligen rikelig med lagringsplass i flere boder og garderoberom.

ANDRE ETASJE

Dagens eier leier ut loftsetasjen. Ev. utleie forutsetter at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Det er pt. åpning fra hoveddel og inn til delen som i dag leies ut.

Etasjen har en egen inngang i første etasje med trapp opp til andre etasje. Her finner du gang, bad, stue/kjøkken og to soverom. Fra stue/kjøkken er det utgang til en koselig balkong som ble etablert i 2005, og det ble montert ny peisovn i 2015. Leiligheten har også utgang til en større og delvis overbygd balkong på ca. 18 kvm.

Kjøkkeninnredningen er fra 2015 og har en lekker kjøkkenøy, hvite, profilerte fronter og en lys benkeplate i tre. Det er montert downlights i taket, og over kokesonen er det ventilator. Hvitevarene er integrerte.

Badet i denne etasjen er fra 2015 og har store, mørke fliser på gulvet, lyse fliser på veggene, gulvvarme, downlights og elektrisk avtrekksvifte. Innredningen består av en heldekkende servant med underskap/skuffer og matchende veggskap. Over servanten er det speilskap. I tillegg har badet dusjkabinett, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

TILSTANDSGRADER

Se vedlagt tilstandsrapport for utdypende informasjon om tilstandsgradene i boligen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Deler av drenering oppgradert i 2005

- Det ble etablert balkonger i 2005
- Balkongdør fra loftetasjen fra 2005
- En del nye vinduer i 2005 og 2022
- Taktekkingen oppgradert i 2005
- Renner og nedløp oppgradert i 2005
- Vedovn i 1. etasje og loft fra 2015
- Innvendig åpen trapp montert i 2005
- Elanlegg har fått automatsikringer
- Montert varmepumpe(luft-til-luft) i 2007
- 198 liters varmtvannsbereder fra 2015
- 116 liters varmtvannsbereder fra 2014
- Badet i andre etasje er fra 2015
- Kjøkkenet i andre etasje er fra 2015

Parkering

Eiendommen har en stor garasje over to plan. Dobbelgarasje i første etasje og kjellerrom i kjelleretasjen. Det er også plass til biler på den elvestein belagte gårdsplassen.

Diverse

AREAL

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

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

Det gjøres oppmerksom på at i sokkeletasjen er det etablert to soverom samt en garderobe i rom som i byggetegningen er benevnt som "Disponibelt". Denne typen endring av boligrom krever bruksendring og er et søknadspliktig tiltak.

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

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet, supplert med vedfyring og varmepumpe (luft-til-luft). Det er ildsted i alle tre etasjene, og det er varmepumpe i hovedboligen.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 970 000

Kommunale avgifter

Kr 30 371

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Vann abonnement bolig kr 4 268
- Vann variabel del stipulert kr 6 746
- Kloakk abonnement bolig kr 5 060
- Kloakk variabel del stipulert kr 8 516
- Feiing hvert fjerde år kr 656

I tillegg betales et årlig gebyr på kr 5 125 til Remidt for renovasjon og slam, fordelt på 4

terminer.

Eiendomsskatt

Kr 8 744

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 205 175

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 579 663

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 128 i Skaun kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5029/10/128:

22.04.1991 - Dokumentnr: 1953 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2023 - Dokumentnr: 1334192 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Heimdal Eiendomsmegling AS
Org.nr: 976 232 909
Elektronisk innsendt

24.12.1975 - Dokumentnr: 5943 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5029 Gnr:10 Bnr:1
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

01.01.2018 - Dokumentnr: 151123 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1657 Gnr:10 Bnr:128

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest på tilbygg er datert og utstedt 07.04.2015.
Kjelleretasjen har kun godkjente byggetegninger datert 24.01.1984

To soverom i kjeller er benevnt som disponible rom. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig, forholdet er ikke omsøkt. Ingen vesentlige endringer er foretatt i 1. etasjen. Loftetasjen er byggemeldt med loftstue og bad på eksisterende bygg, samt nytt loft som en del av et tilbygg. Loftet i dag består av stue, kjøkken, bad og to soverom. Bruken kan være et søknadspliktig tiltak.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser. Ta kontakt med megler for å få oversendt disse.

Adgang til utleie

Dagens eier leier ut loftsetasjen. Ev. utleie forutsetter at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Det er pt. åpning fra hoveddel og inn til delen som

i dag leies ut.

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

Loftsetasjen leies p.t. ut for kr 15.000,- pr. mnd. Såfremt annet ikke avtales, selges boligen med eksisterende leieforhold og det er ny eiers ansvar å etablere ny leiekontrakt – evt. oppsigelse av leietaker. Det gis ingen garanti for at leietaker fortsetter leieforholdet ved salg. Ta kontakt med megler ved evt. spørsmål om leieforholdet.

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 970 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

124 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

125 490 Omkostninger totalt

140 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 095 490 Totalpris. inkl. omkostninger

5 110 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

5 113 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 125 490,-

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris på kr 33 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14950, oppgjørshonorar kr 4 950, og visninger kr 1 990,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmeglerfullmektig
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Ansvarlig megler

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

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 25
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

19.09.2024

















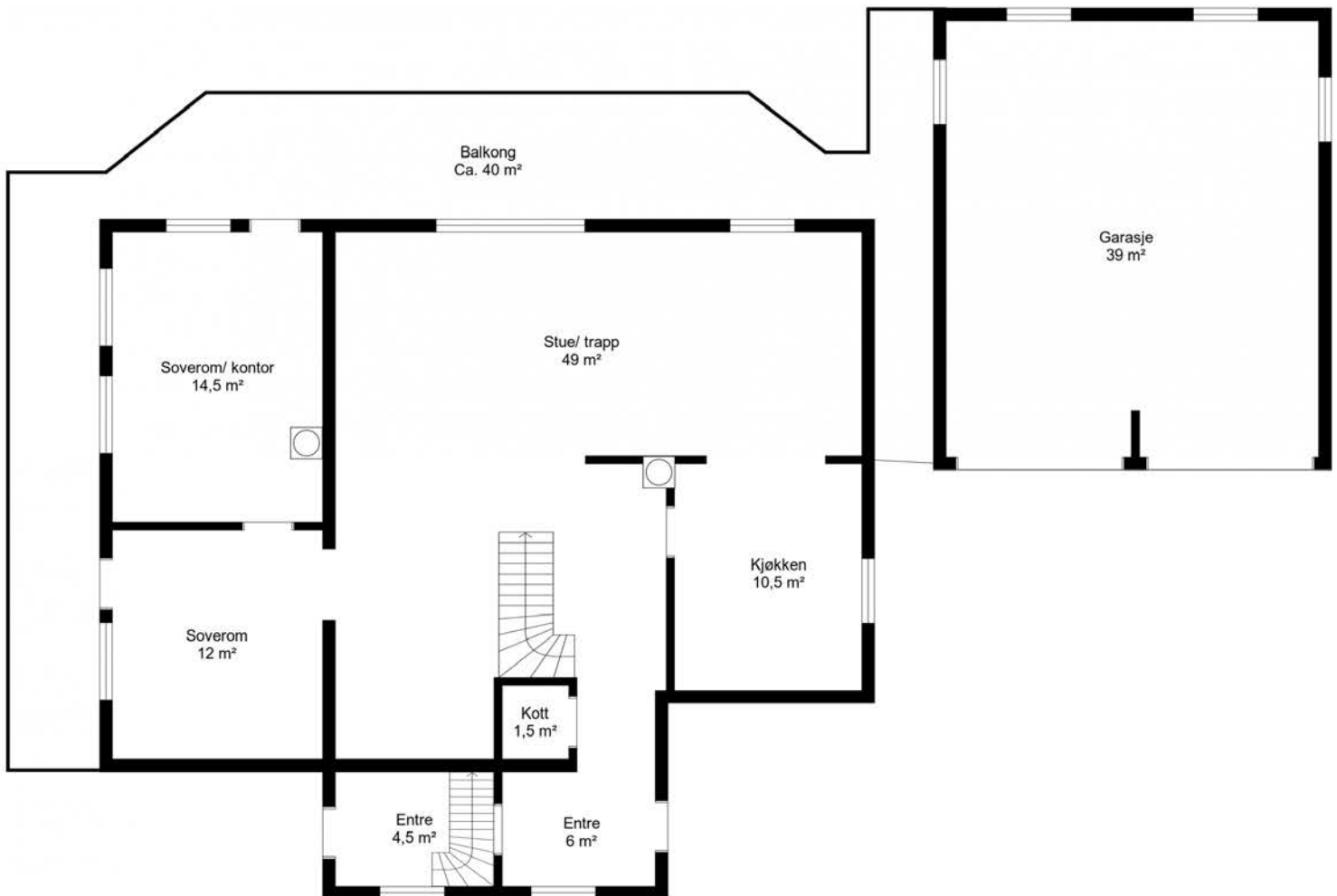






Elvgata 14

1. Etasje

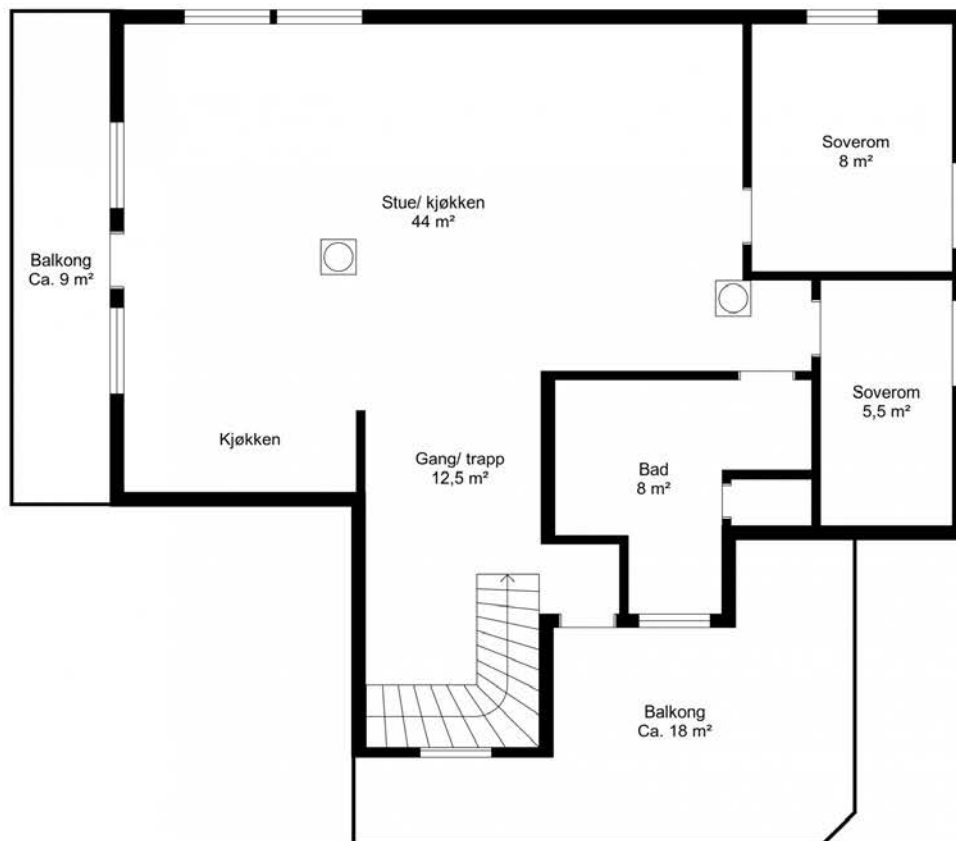


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Elvgata 14

2. Etasje/ loft

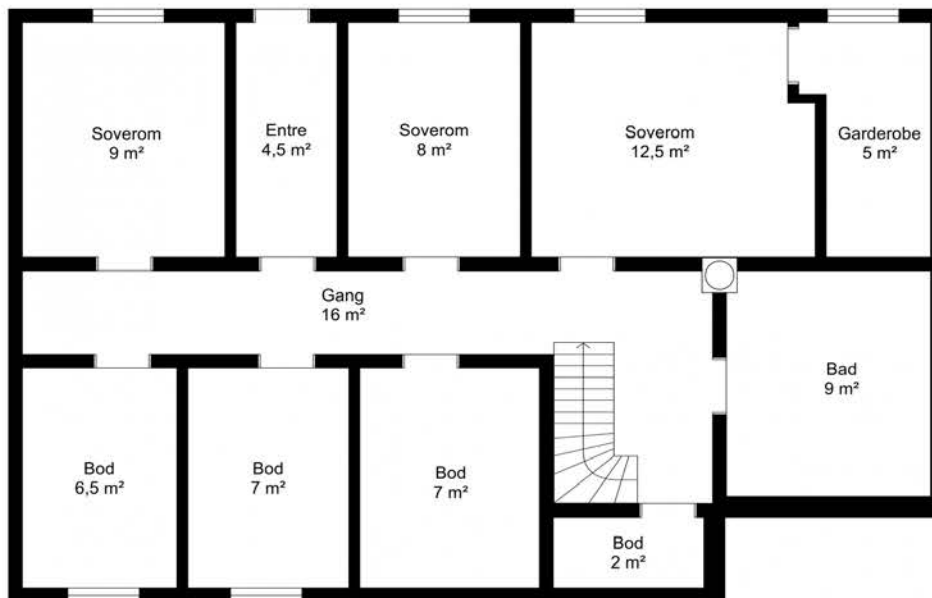


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Elvgata 14

Kjeller/ sokkel

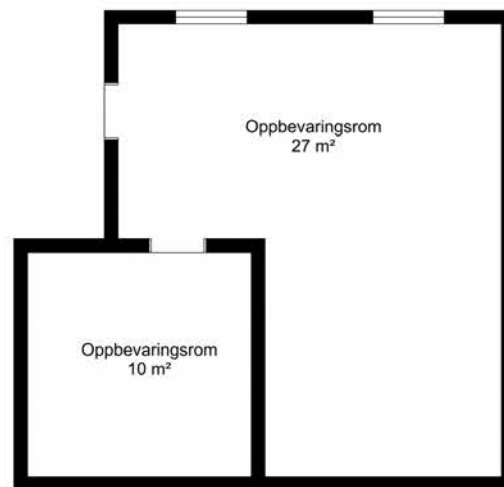


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Elvgata 14

Kjeller/ garasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Elvgata 14 - Nabolaget Buvika/Havenget - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tangen Linje 410, 4101	5 min 0.4 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	14 min 10.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	24 min 24.6 km
Trondheim Værnes	43 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 449 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 31 klasser	10 min 8.2 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	12 min 9.7 km
Melhus videregående skole 560 elever	14 min 9.9 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Buvika	16 min
Uno-X Buvika	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

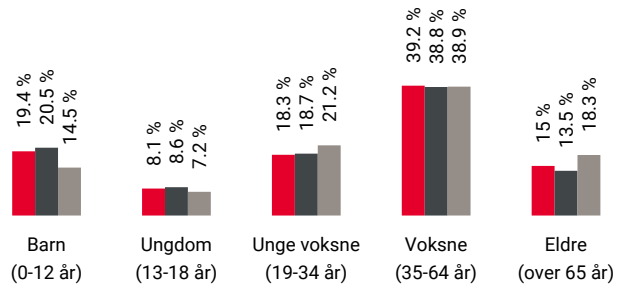
Veldig bra 76/100



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

Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	5 min 2.3 km
Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	5 min 2.3 km
Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	10 min 8.1 km

Dagligvare

Kiwi Buvika	15 min
Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	16 min 1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

	Buvik stadion Ballspill, fotball	9 min	0.6 km
	Skaunhallen Aktivitetshall	10 min	0.8 km
	Max-gym Buvika	15 min	
	Fitnesspoint Børsa	9 min	

Boligmasse

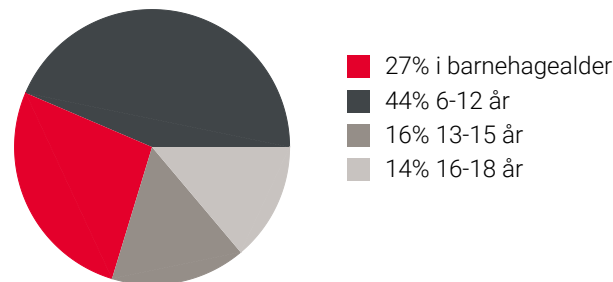


- 65% enebolig
- 9% rekkehus
- 3% blokk
- 23% annet

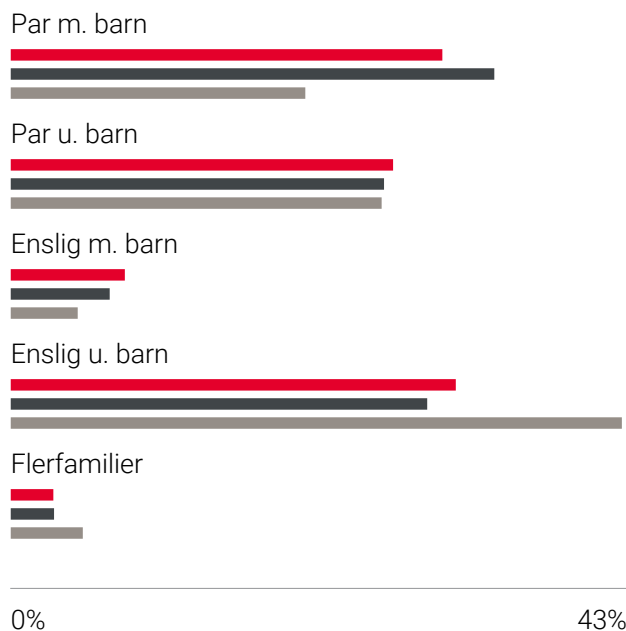
Varer/Tjenester

	Melhus Kjøpesenter	14 min
	Boots apotek Buvika	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



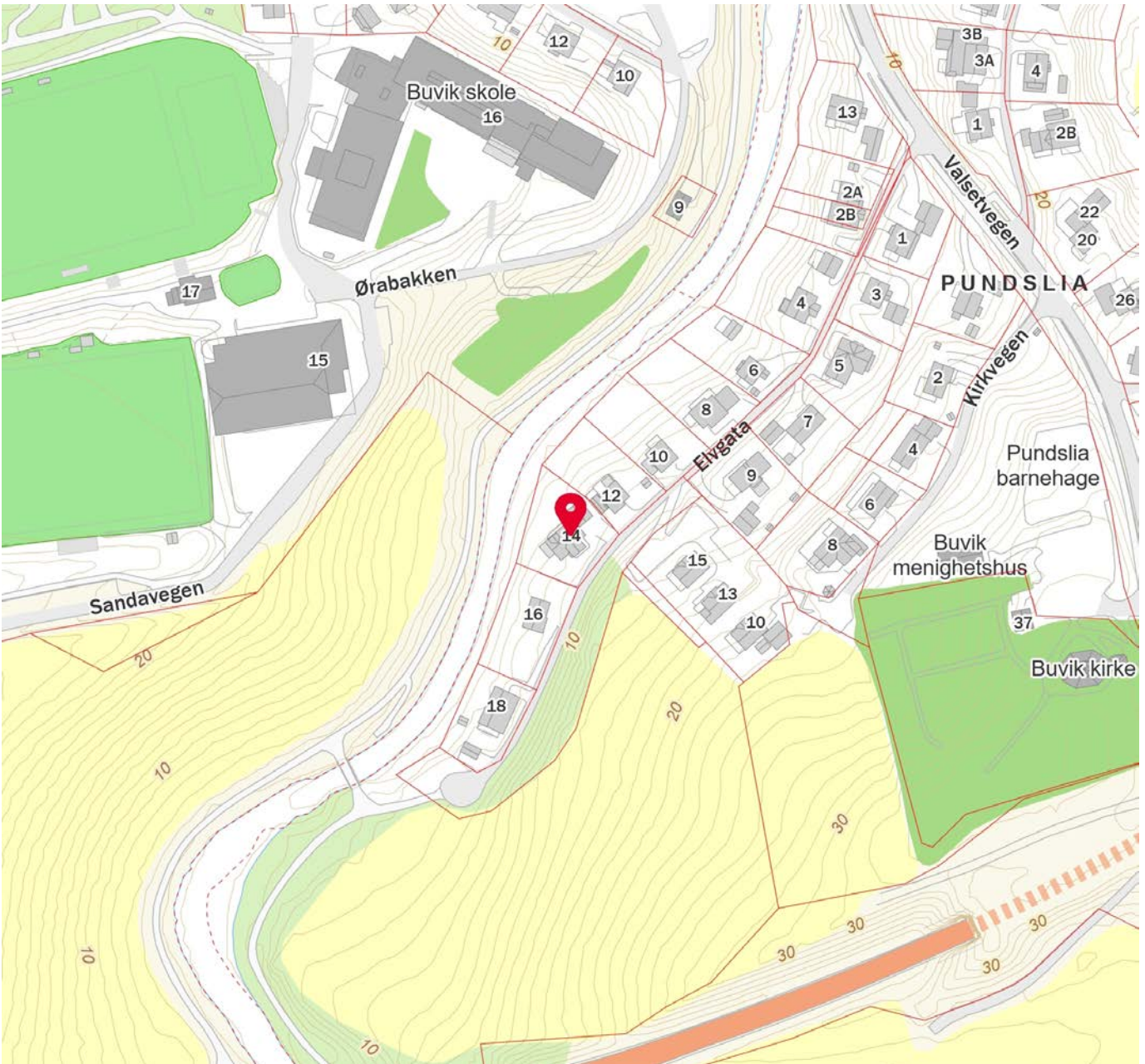
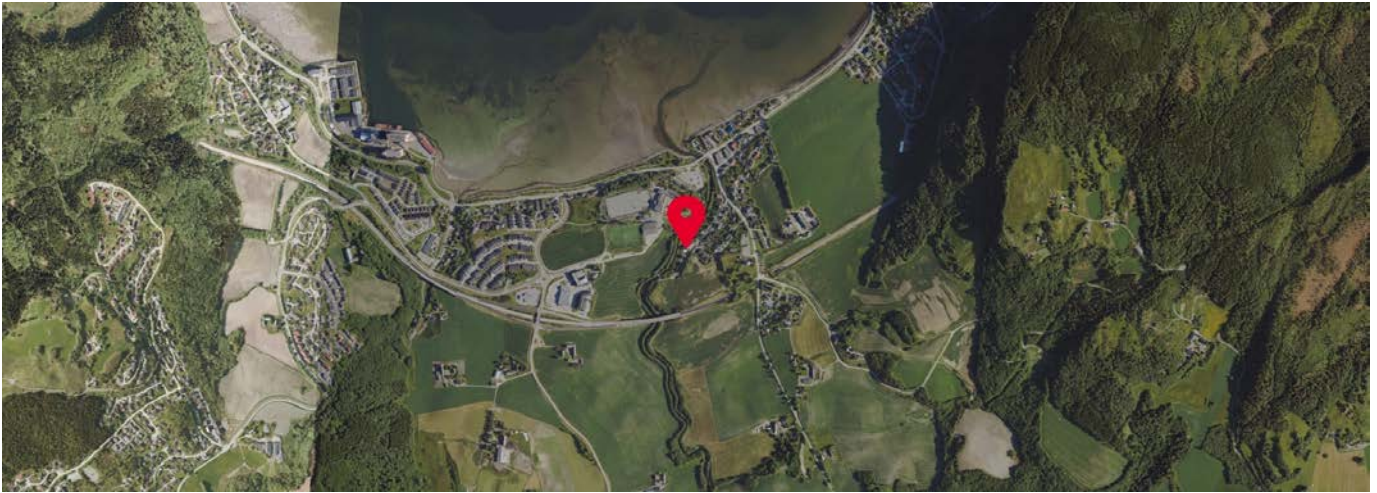
Familiesammensetning



- Buvika/Havenget
- Buvika/Ilhaugen
- Norge

Sivilstand

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



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

Elvgata 14 7350 BUVIKA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1967

BRA: 278 m²

BRA-i: 278 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/18897>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Krav: Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må det være montert snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen i 2005. Utover dette er oppgraderinger ukjent. Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Med hensyn til alder er utvendig fuktsikring trolig kun av gudrong/ slemming på eldre del.

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

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur, samt en vertikal synlig sprekk ved inngang kjeller/ sokkel. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Anbefalte tiltak

Det anbefales likevel å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, da med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med hulltaking(to boder) og bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. En påføret vegg mot terreng er imidlertid bygget med bruk av vaflex som dampspærre. Dette øke risikoen for magasinerings av fukt med påfølgende skadeutvikling.

Videre er fundamenter og kjellergulv med bakgrunn i byggeår/ byggemetode etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på drenering.

Balkong, terrasse, platting: Balkong/ terrasse

Oppsummering

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

Det gjøres oppmerksom på at slike balkonger / terrasser over boligrom erfaringsmessig er å betrakte som en risikokonstruksjon hvor det er relativt små marginer for at skader oppstår som følge av kondens og eventuelle lekkasjer. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak etterhvert.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales.

Vinduer og dører: Eldre vinduer/ dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra 1980 har følgelig slitasjer/ tilstandssvekkelser. På grunn av alder er også enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

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

Anbefalte tiltak

En utskifting av vinduer og ytterdører er påregnelig etterhvert.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Eldre del

Oppsummering

Det registreres misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Tiltent lufting ved raft er stedvis tettet. Videre er det ikke registrert bruk av dampspærre (plastfolie) i konstruksjonen med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll av konstruksjonen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Det gjøres også oppmerksom at gulvet gir noe etter på loftet. Årsak skal være at lydplater er etablert rett under laminatgulvet. Dette til orientering.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein: Teglpipa

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbar materiale i kjeller.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Trapp: 1. etasje-kjeller

Oppsummering

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) og lavt rekkverk(90 cm). Det mangler også håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting av avløpsnettet ikke er ført over yttertak, men avsluttes med en vakum/ durgventil på kaldloftet. Dette betraktes å være en sekundær løsning, men kan i de fleste tilfeller være en funksjonell løsning.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

TG 1 settes på nyere installasjoner.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på badet i kjeller og bak luke på bad/ loft og fungerte som tiltenkt.

Det gjøres oppmerksom på at plastrør på loft er plassert på bad/ luke. Her er det ikke registrert tilstrekkelig vannstoppesystem i tilknytning til vannrør, eller manglende avrenning til sluk/avløp.

TG 1 settes på nyere installasjoner.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Waterguard eller lignende bør etableres i forbindelse med plastrør på loft.

Elektrisk

Oppsummering

Deler av dokumentasjon kan fremlegges. Utover dette mangler det dokumentasjon. Boligen har da et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmesentral

Oppsummering

Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt, men har begrenset kapasitet. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet.

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

Våtrom: Bad, kjeller

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Tilnærmet flatt gulv. Vannsikkerheten ved en eventuell lekkasje er likevel ivaretatt med forhøyet dørterskel.

Det anmerkes stedvis riss i fliser, samt slitte silikonfuger.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen(under badekar) som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det anmerkes riss i vask og fuktskader innredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

En oppgradering av innredningen er påregnelig.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekket fungerte ikke på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ytterligere kontroll/ oppgradering, samt etablering av tilluft anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad, kjeller

Oppsummering av fukt

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og yttervegg. Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Ingen forhøyede verdier blir registrert på gulv/ tilstøtende murvegger, men forhold på plater under badekar kan ikke utelukkes å ha noe fuktskader.

Anbefalte tiltak fukt

Ytterligere kontroll under badekar.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

To soverom i kjeller er benevnt som disponible rom. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.

Ingen vesentlige endringer er foretatt i 1. etasjen og loftsetasjen. Endringer på loft vedrørende etablering av soverom/ kjøkken gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsutstyr er over 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.6.2024

Rapportdato
14.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: **BJUGG SYNNE TENNVASSÅS**
Navn: **KVERNBERG PETTER**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Rune Normannseth** Telefon: **47380371**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **rune@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygnings sakkyndig:
Takstmann/ Tømrermester

Informasjon om boligen

Adresse: **Elvgata 14, 7350 Buvika**

Kommunenr: **5029** Gårdsnr: **10** Bruksnr: **128** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1967** - Opplysninger fra eier. Eiendommen opplyses også tilbygd i 1985 og 2005.

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	278	278	0	0	67
Garasje	77	0	77	0	0
Totalt m²	355	278	77	0	67

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	96	96	0	0	0
1. Etasje	101	101	0	0	40
2. Etasje/ loft	81	81	0	0	27
Totalt m²	278	278	0	0	67

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. Etasje/ loft	90	81	9
Totalt m²	90	81	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	96	63	33	Gang, entre, 3 soverom, bad.	4 boder, garderobe.
1. Etasje	101	99	2	2 entreer, stue, kjøkken, 2 soverom.	Kott.
2. Etasje/ loft	81	81	0	Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom.	
Totalt m²	278	243	35		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	38	0	38	0	0
1. Etasje	39	0	39	0	0
Totalt m²	77	0	77	0	0

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Garasjebygg i to etasjer blir målt/ avrundet til samlet areal på ca.77 m² og medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av dreneringen ble etablert i forbindelse med tilbygg i 1985. Utover dette er det ingen historikk på oppgraderinger av drenering.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen i 2005. Utover dette er oppgraderinger ukjent. Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Med hensyn til alder er utvendig fuktsikring trolig kun av gudrong/ slemming på eldre del.</p> <p>Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

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

Det registreres mindre riss i grunnmur, samt en vertikal synlig sprekk ved inngang kjeller/ sokkel. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales likevel å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, da med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betong rundt 1985.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

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

Nei

Oppsummering av støttemur**TG-1**

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

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

Ja

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

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med hulltaking(to bodar) og bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. En påforet vegg mot terreng er imidlertid bygget med bruk av vaflex som dampspærre. Dette øke risikoen for magasinering av fukt med påfølgende skadeutvikling.

Videre er fundamenter og kjøllergulv med bakgrunn i byggeår/ byggemetode etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjøllergulv og grunnmur trekker fukt.

TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på drenering.

6.5 Balkong, terrasse, plating: Balkonger/ 2005

Type	Balkong
Balkonger med utgang fra stue på loft og 1. etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkonger opplyses etablert i 2005.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plating	TG-1
<p>Balkonger oppført i tre er teknet med metallplater, samt ukjent tekning på deler av balkongen over entre. Oppbyggingen er ukjent. Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.</p> <p>På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike balkonger / terrasser over boligrom erfaringsmessig er å betrakte som en risikokonstruksjon hvor det er relativt små marginer for at skader oppstår som følge av kondens og eventuelle lekkasjer. Løpende observasjoner anbefales.</p>	

6.6 Balkong, terrasse, plating: Balkong/ terrasse

Type	Balkong
Tett balkong teknet med flis/ skifer med utgang fra soverom i 1. etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyses etablert i 1985.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	
Det gjøres oppmerksom på at slike balkonger / terrasser over boligrom erfaringsmessig er å betrakte som en risikokonstruksjon hvor det er relativt små marginer for at skader oppstår som følge av kondens og eventuelle lekkasjer. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak etterhvert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales.	

6.7 Vinduer og dører: Nyere vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2 og 3-lagsglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 2005. To kjellervinduer er fra 2022. Balkongdører på loft er fra 2005.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.8 Vinduer og dører: Eldre vinduer/ dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2 og 3-lagsglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og ytterdører er hovedsakelig fra 1985.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Vinduer og dører fra 1980 har følgelig slitasjer/ tilstandssvekkelser. På grunn av alder er også enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.</p> <p>TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av vinduer og ytterdører er påregnelig etterhvert.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd liggende trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Deler av kledningen har begrenset lufting.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging): Eldre del

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
<p>Taket har saltaksform og er oppført av med sperrer. Loftet er et kaldloft med luftespalter i raft. Deler av konstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater. Dette forutsettes en riktig oppbygning med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av eventuell dampsperre og ventilering av konstruksjonen.</p>	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Tiltent lufting ved raft er stedvis tett. Videre er det ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll av konstruksjonen.	

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging): Nyere

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Taket har saltaksform og er oppført med takstoler. Loftet er et kaldloft med luftespalter i raft.	
Deler av konstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater. Dette forutsettes en riktig oppbygning med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av eventuell dampsperre og ventilering av konstruksjonen.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og kaldloft adkomst via luke/ stige). Ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.12 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert i 2005.	

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

6.13 Takkonstruksjon

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

6.14 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen opplyses oppgradert i 2005.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Undersøkelsen viser ingen tegn på skader. Stedvis noe mosebegroelse som anbefales fjernet.	

6.15 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Krav: Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må det være montert snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.	
Det gjøres også oppmerksom at gulvet gir noe etter på loftet. Årsak skal være at lydplater er etablert rett under laminatgulvet. Dette til orientering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.17 Ildsted/Skorstein: Teglpipen

Type pipe	Tegl
Det er etablert en pipe fra byggeåret i tegl.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn på stue i 1. etasjen opplyses å være fra 2015. Eldre vedovn i kjeller.	
Dersom teglpipen - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale i kjeller.	
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.	

6.18 Ildsted/Skorstein: Element

Type pipe	Element
Det er etablert en elementpipe fra 1985	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn på loft opplyses å være fra 2015.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.19 Kjøkken: Hoveddel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har normal aldringsmessig slitasje. Vurderes likevel å være i bruksmessig god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.20 Kjøkken: Loft

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredningen på loft opplyses etablert i 2015 og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekket fungerte etter en enkel test. Det gjøres likevel oppmerksom på at avtrekket er avsluttet på kaldloftet og anbefales ført over tak eller yttervegg.

6.21 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
To soverom i kjeller er benevnt som disponible rom. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspiktig.	
Ingen vesentlige endringer er foretatt i 1. etasjen og loftsetasjen. Endringer på loft vedrørende etablering av soverom/ kjøkken gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspiktig tiltak.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest (FA) på tilbygg er datert 07.04.2015. Utover dette er det ingen ferdigattester.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukkingsutstyr er over 10 år.	

6.22 Trapp: 1. etasje-kjeller

Beskrivelse	
Innvendig trapp ned til kjeller er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) og lavt rekkverk(90 cm). Det mangler også håndløper på veggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.	

6.23 Trapp: 1. etasje-2. etasje/ loft

Beskrivelse	
Innvendig åpen trapp fra 2005.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Trapp er fra byggeåret og ingen vesentlige avvik blir registrert.	
Det mangler håndløper på veggen som anbefales etablert. TG 2	

6.24 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom/ kjøkken. Det opplyses at deler av stikkledningen fra bolig til kommunalt anlegg ble skiftet rundt 1997.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Lufting av avløpsnettet ikke er ført over yttertak, men avsluttes med en vakum/ durgoventil på kaldloftet. Dette betraktes å være en sekundær løsning, men kan i de fleste tilfeller være en funksjonell løsning.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

TG 1 settes på nyere installasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.25 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Sist i 2015 på loft.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på badet i kjeller og bak luke på bad/ loft og fungerte som tiltenkt.

Det gjøres oppmerksom på at plastrør på loft er plassert på bad/ luke. Her er det ikke registrert tilstrekkelig vannstoppesystem i tilknytning til vannrør, eller manglende avrenning til sluk/avløp.

TG 1 settes på nyere installasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Waterguard eller lignende bør etableres i forbindelse med plastrør på loft.

6.26 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Deler av dokumentasjon kan fremlegges. Utover dette mangler det dokumentasjon. Boligen har da et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.27 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe fra 2007 er plassert i kjeller og er av typen luft-luft.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Kun rengjøring.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt, men har begrenset kapasitet. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet.	
Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.	

6.28 Varmtvannsbereder: Kjeller

Plassering bereder	
Bod i kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Det blir opplyst om normal drift.	

6.29 Varmtvannsbereder: Utleiedel

Plassering bereder	
Bad	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
116 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Det blir opplyst om normal drift.	

6.30 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg/ spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Godkjent løsning på oppføringstidspunktet.	

6.31 Våtrom: Bad, kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses oppgradert i 1985.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Tilnærmet flatt gulv. Vannsikkerheten ved en eventuell lekkasje er likevel ivaretatt med forhøyet dørterskel.

Det anmerkes stedvis riss i fliser, samt slitte silikonefuger.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen (under badekar) som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med badekar, servantskap, wc, opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det anmerkes riss i vask og fuktskader innredning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
En oppgradering av innredningen er påregnelig.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekket fungerte ikke på befaringdagen.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Ytterligere kontroll/ oppgradering, samt etablering av tilluft anbefales.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og yttervegg. Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.	
Ingen forhøyede verdier blir registrert på gulv/ tilstøtende murvegger, men forhold på plater under badekar kan ikke utelukkes å ha noe fuktskader.	
Anbefalte tiltak fukt	
Ytterligere kontroll under badekar.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.32 Våtrom: Bad, 2. etasje/ loft

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses oppgradert i 2015 av fagfolk.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Slukene er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er tidligere foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.33 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
<p>Garasje opplyses å være fra rundt 1985. Bygget er oppført med støpt gulv/ ringmur og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform teknet med metallplater. Det er montert to leddporter i tre.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på skader på vegg/ takplater i kjelleretasjen. Utover dette ble det ikke registrert skader med behov for tiltak på synlige bygningsdeler. Bygget er ikke videre vurdert.</p>

6.34 Kryp kjeller

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

6.35 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710240050	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Synne Tennvassås Bjugg	Petter Kvernberg
Gateadresse	
Elvgata 14	
Poststed	Postnr
BUVIKA	7350
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710240050

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Spor av fuktighet under gulv i bod på soverommet vegg i vegg med dusj.

Initialer selger: STB, PK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1710240050

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synne Bjugg	abc6ac6020af7ae2e6cbc05 203f0810e03cd0307	13.08.2024 13:59:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

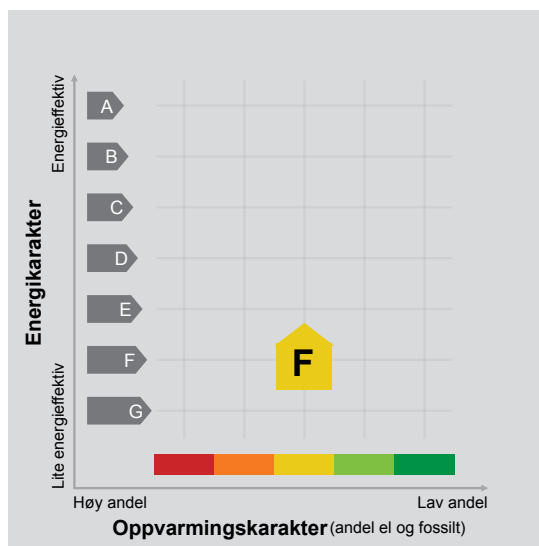
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Kvernberg	78e4cbde940332691252cb 694ec49a99a332ee50	13.08.2024 11:32:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240050

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

ENERGIATTEST

Adresse	Elvgata 14
Postnummer	7350
Sted	BUVIKA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	128
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15881410
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	bec216b1-113e-4d55-9e63-293aade3221b
Dato	06.06.2024



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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	278
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



SITUASJONSKART

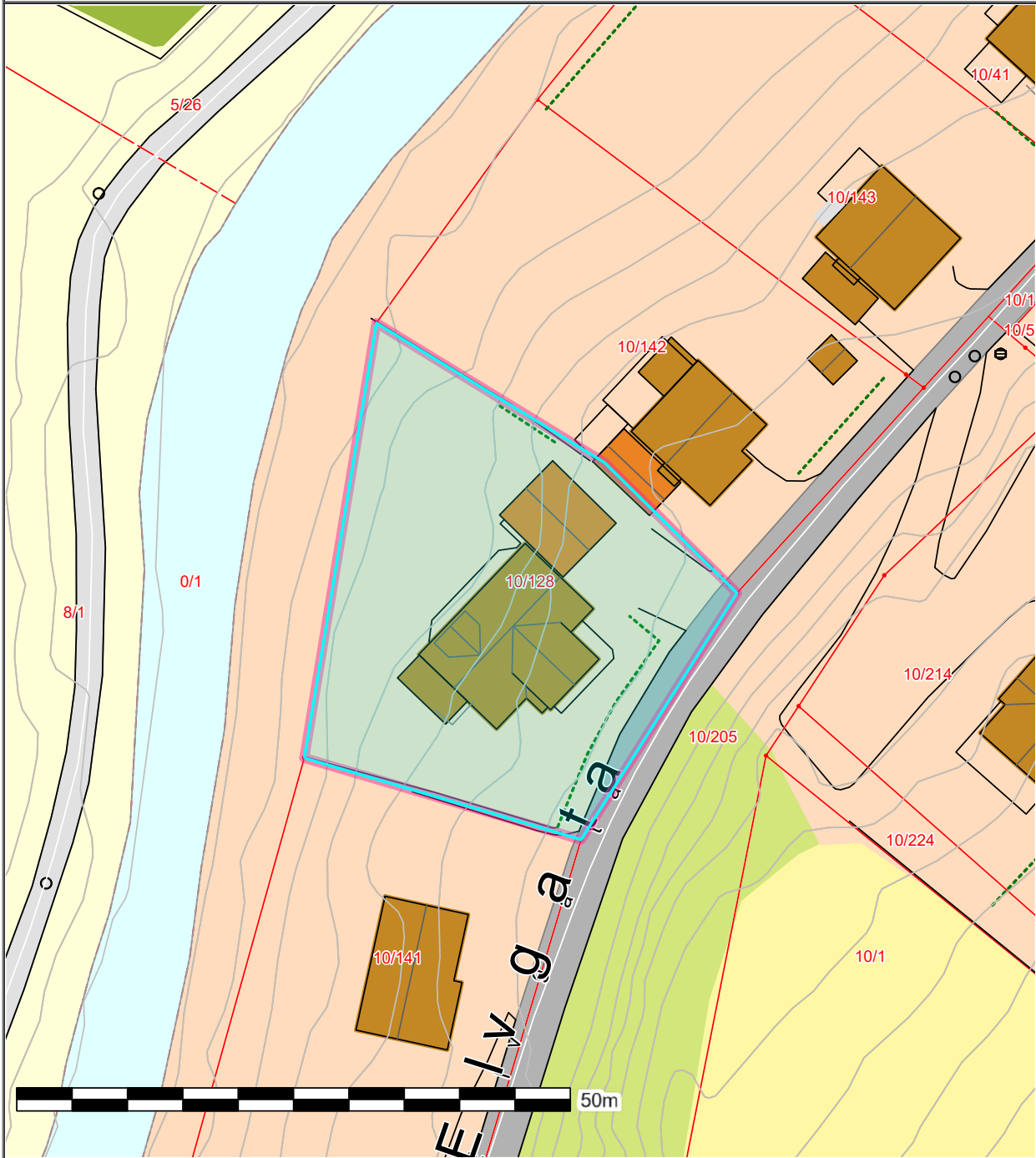
Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 128	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Elvgata 14, 7350 BUVIKA			
Hj.haver/Fester:	BJUGG SYNNE TENNVASSÅS, ELVGATA 14, 7350 BUVIKA, med flere			



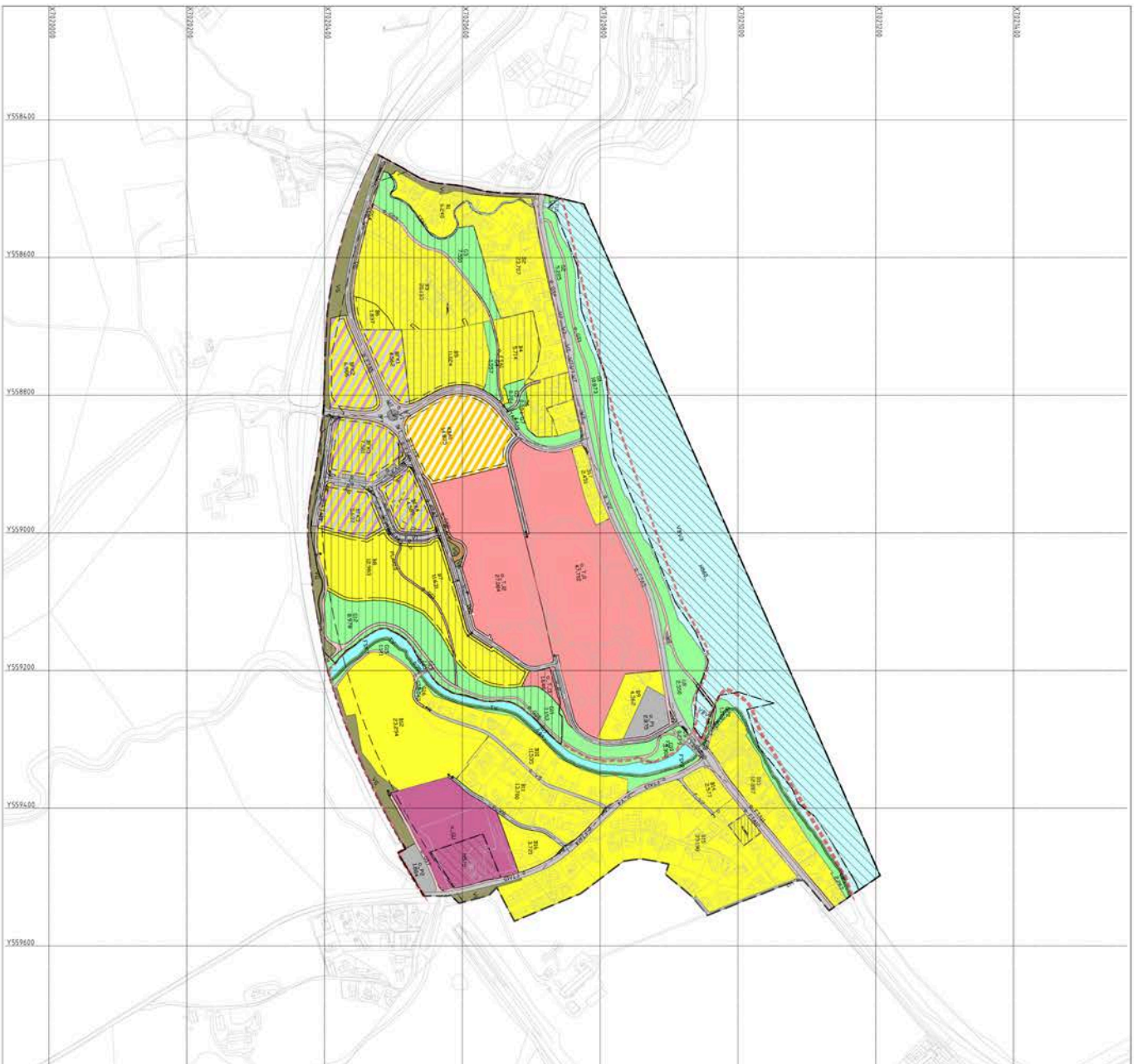
**SKAUN
KOMMUNE**

Dato: 3/6-2024 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.



TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

- 1. Bøvygelse og anlegg
 - Bølvnygelse (1110)
 - Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
 - Energianlegg (1510)
 - Grav- og urnelund (1700)
 - Kombinert bølvnygelse og anleggformål (1800)
 - Bølv/ferietingstunot (1902)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (2010)
- Ferjav (2012)
- Gang/sykkeltveg (2015)
- Gang/sykkelpromenader (2016)
- Aneris vognspor - tekniske anlegg (2018)
- Aneris vognspor - grønneområde (2019)
- Kolledrøyteløst (2073)
- Parkeering (2080)

3. Grønnestruktur

- Grønnestruktur (3001)
- Tuvedag (3008)
- Tuvedag (3011)

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (6001)
- Fritidsområde i sjø og vassdrag (6710)

§ 12-6, HENSYNSSONER

- §11-6a jf §12-6
- a.1) Sjøareal (500)
- §11-6c jf §12-6
- c. Sone med aritgt særlige hensyn (500)
- §11-6e jf §12-6
- Bevaring naturmiljø (560)
- §11-6f jf §12-6
- Bevaring kulturminne (570)
- §11-6g jf §12-6
- Gyltende reguleringsplan skal fastsette gjelde (910)

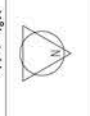
Jurdiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Farmbegrensning
- Regulert forsegning
- Eiendomsbegrensning som skal oppheves
- Byggebegrensning
- Byggebegrensning
- Regulert seilering av veg
- Byggebegrensning
- Fristilling
- Bru

Illustrasjonstyper

- Bølvnygelse som fastsettes gjern
- Aukjennt
- Seremonierområde
- Seremonierområde
- Seremonierområde

SKAUN KOMMUNE
Områdeplan Buvika



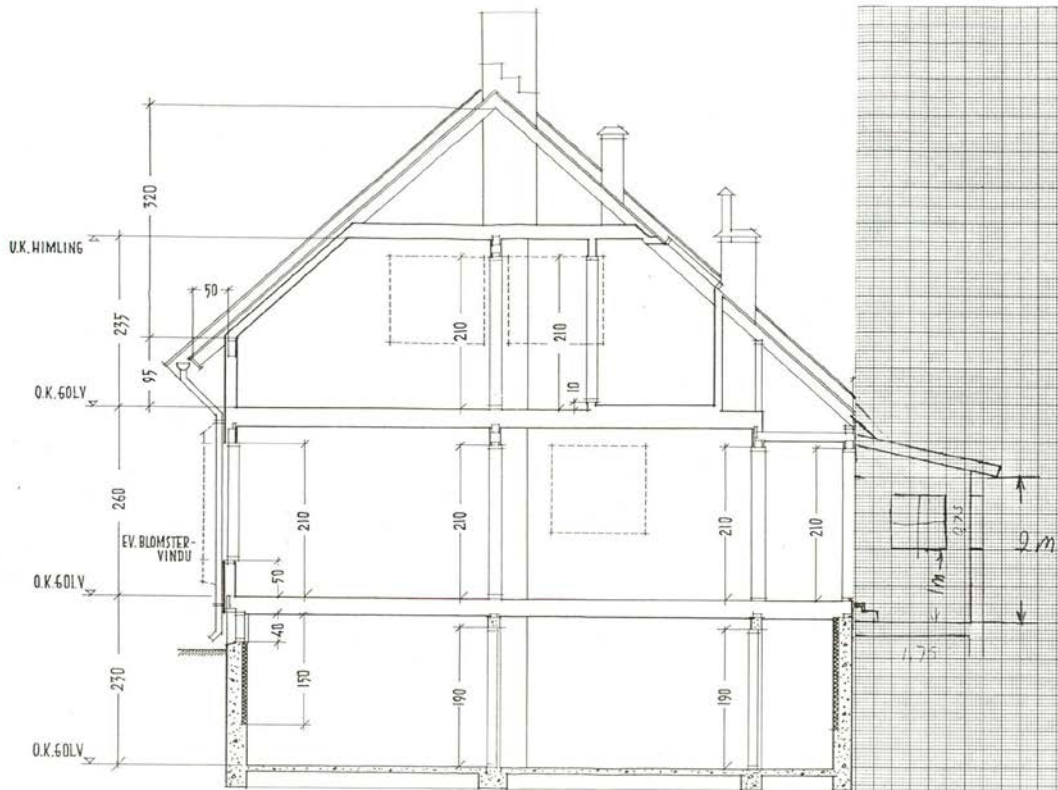
Målestokk: 1:2000 (A0)

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Diverse Justeringer	11.11.14	BBA			
Diverse Justeringer	26.11.14	LD			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kommisjonering vedrørende reguleringsområdet		

Forslagstiltak:	Reguleringsplan, nr
Plankart Justerbedet av:	201311

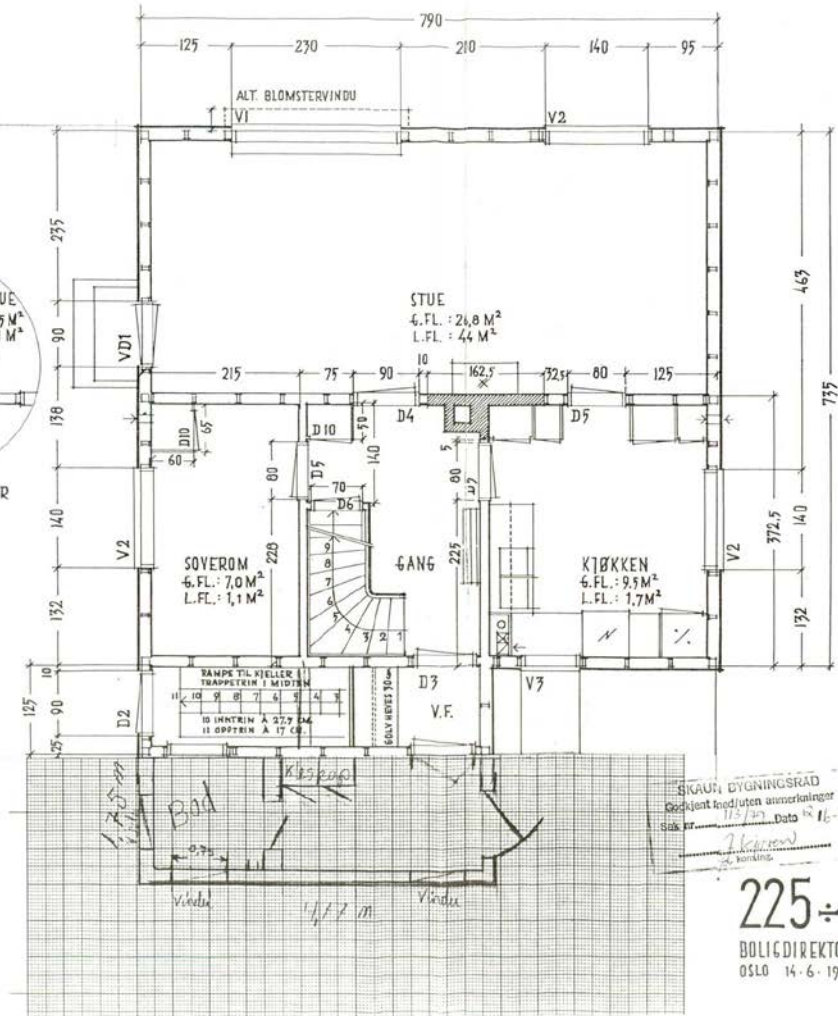
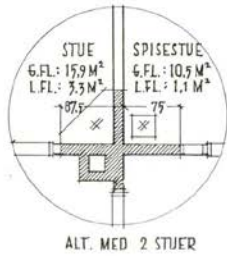
SKAUN KOMMUNE
 DATO: 15.08.2014
 Saksnummer: 201311
 Kommunens saksnr:



SNITT
 SE OGSÅ B.D. BLAD 1101
 3102
 1400

225÷
 BOLIGDIREKTORA
 OSLO 14.6.1958

MÅLSETTING AV VEGGENE FJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
 MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
 ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG 60LV.
 BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG 60LV TIL OVERKANT LOSHOLT.



MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDEDE
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELD
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGN
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET P

225÷
BOLIG DIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 14.6.1958 AK.

DYGGHERRE Arne Kvernberg
STED Oslo TOMT
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPLE
STATENS DISTRIKTSARKITEK
UNDER FORBEHOLD TAKSTYMMEN BEHØRER AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING
STED NAVN
DATO NAVN

T 7147
49.01 AK

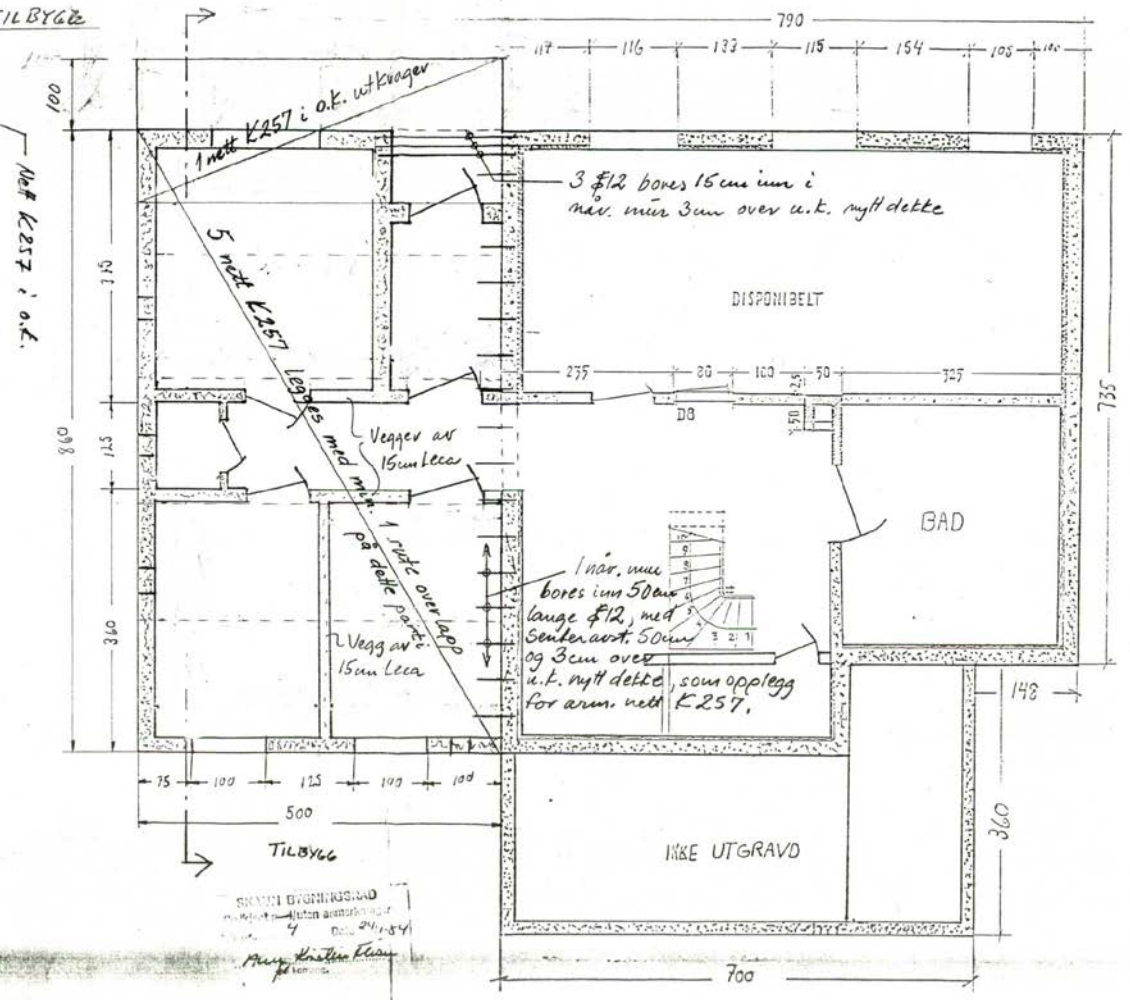
TEGNING NR. 3
PLAN AV 1. ETASJE
MÅL 1:50

TORHOD LARSEN, BUVIKA
 ARMERING I DEKKE OVER TILBYGG

Tromsø 16/2-84
 John Kleppan
 sivil ing.

SNITT AV DEKKE

Nett K257 i u.f.

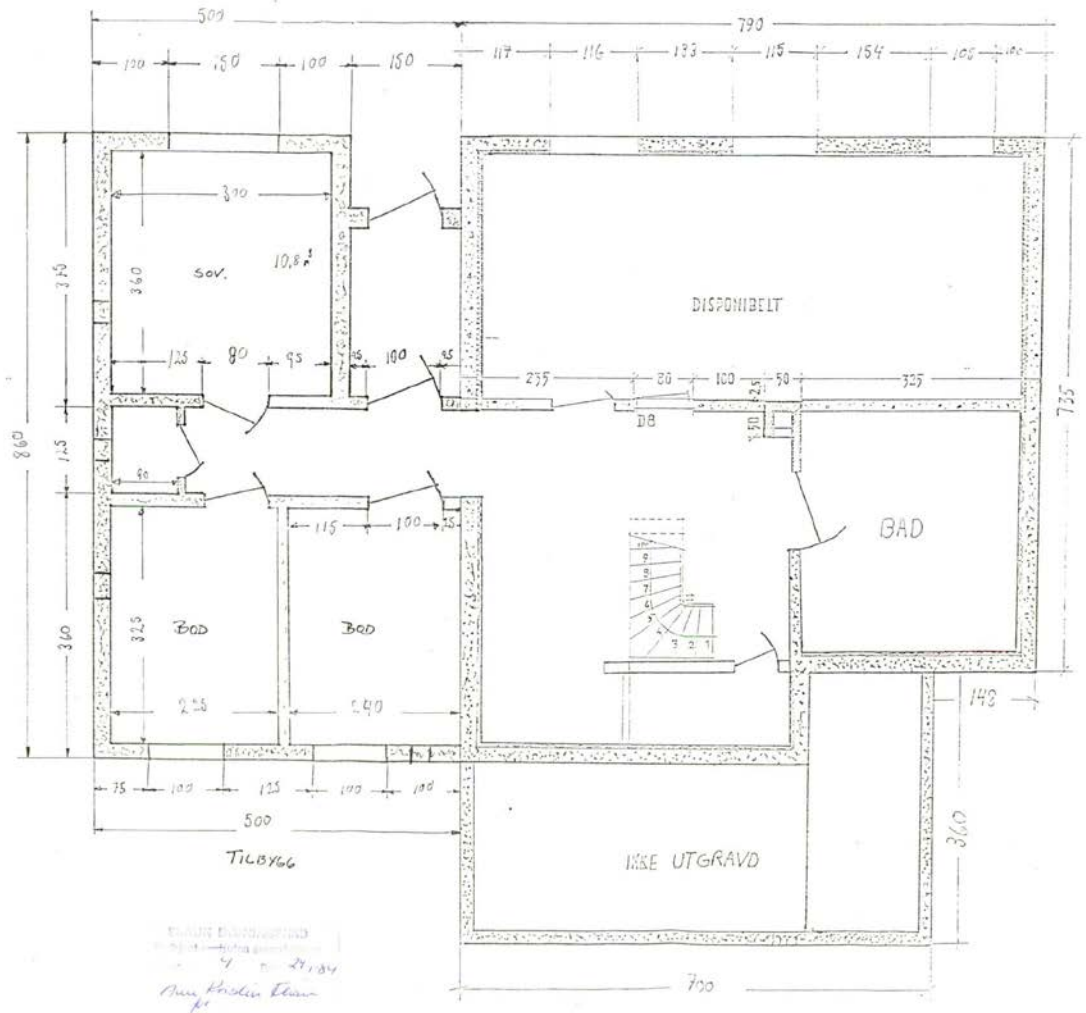


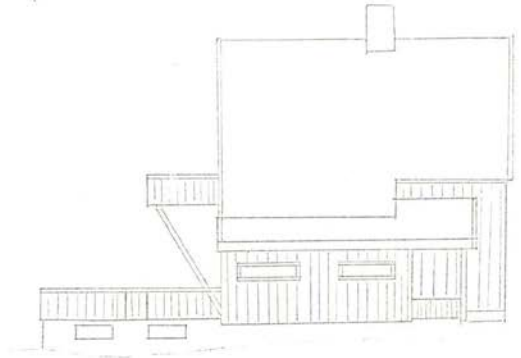
20m = 1m

SKANSKI BYGNINGSRÅD
 4. Mars 24.11.84
 Arne Kristian Fjell

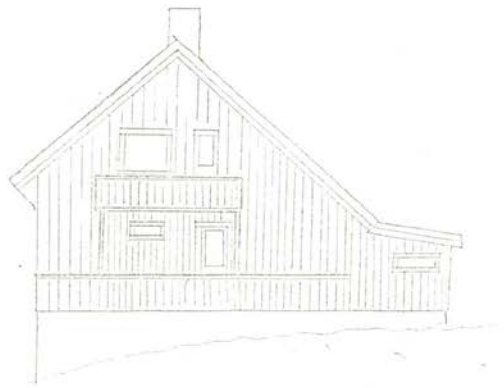
865419

20m = 1m





1cm = 1m





Fasade Nord

Dato	Konstr./Tegnet	Målestokk
27.04.05	KGS	1 : 50
Byggherre		
Toril Kvernberg		
Adresse		
Buvika		
Erfatning for	Godkjent	
180405		



Fasade Vest

Dato	Korist./Tegnet	Målestokk
24.01.06	KGS	1 : 50
Byggherrens		
Toril Kvernberg		
Adresse		
Buvika		
Erstatning for		Godkjent
27.04.05		



Fasade Øst

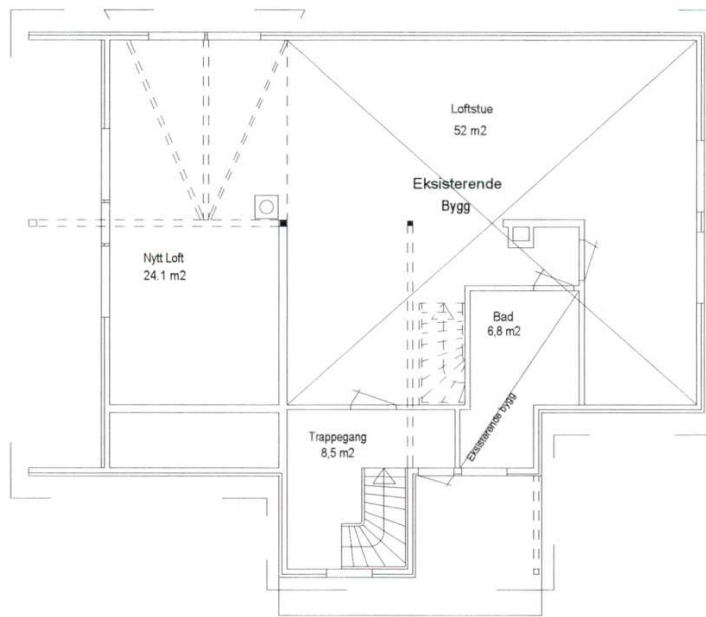
Dato	Konstr./Tegnet	Målestokk
24.01.06	KGS	1 : 50
Byggherre		
Toril Kvernberg		
Adresse		
Buvika		
Erstalling for	Godkjent	
27.04.05		



Fasade Sør

Date	Konstr./Tegnet	Målestokk
23.01.06	KGS	1 : 50
Byggherre		
Toril Kvernberg		
Adresse		
Buvika		
Erstatning for		Godkjent
27.04.05		

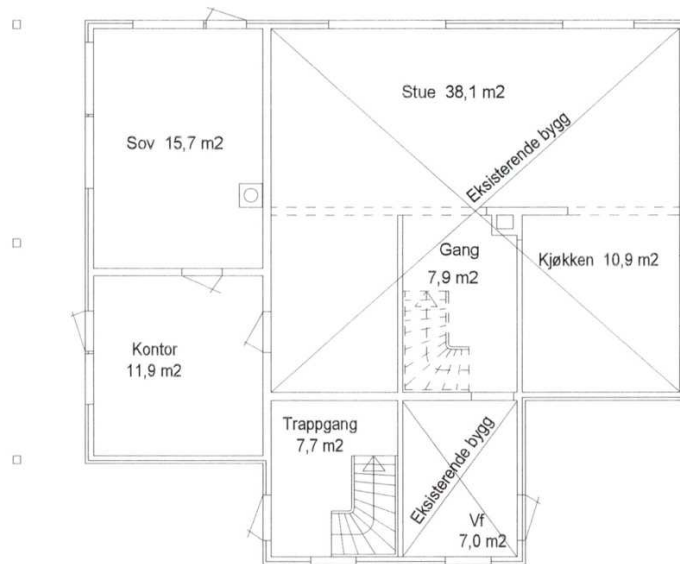
Plantegning



Loftetage

Dato	Konstr./Tegnet	Målestokk
24.09.05	KGS	1 : 100
Byggherre		
Toril Kvernberg		
Adresse		
Buvika		
Erstatning for		Godkjent
21.04.05		

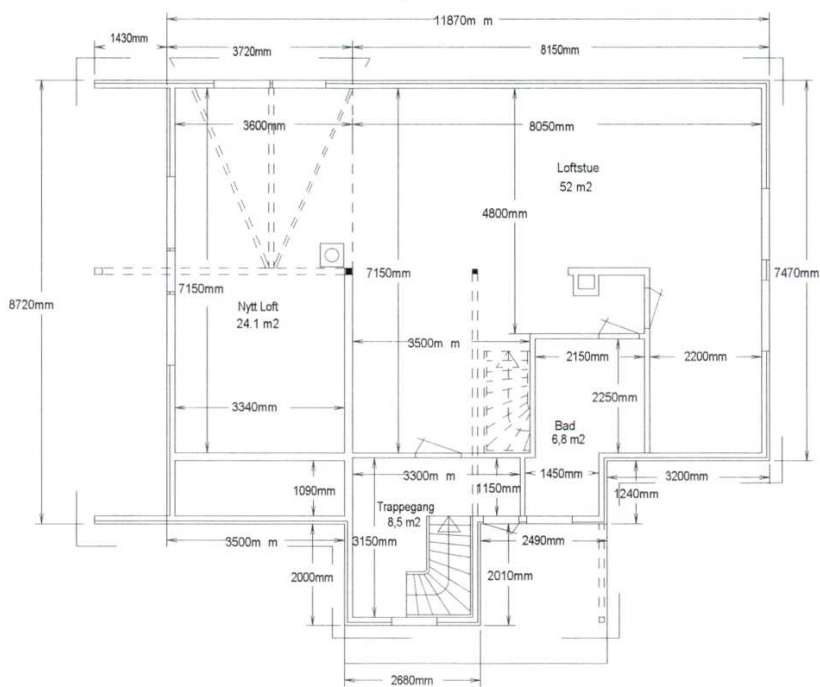
Plantegning



Første etage

Dato	Konstr./Tegnet	Målestokk
23.01.06	KGS	1 : 100
Byggherre		
Toril Kvernberg		
Adresse		
Buvika		
Erstatning for		Godkjent
24.09.05		

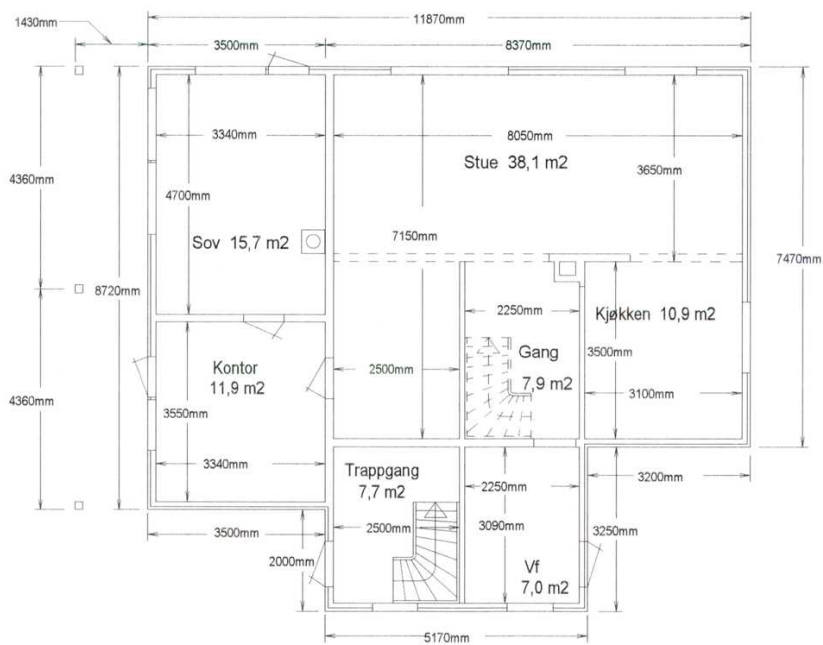
Målsatt Plantegning



Loftetage

Dato	Konstr./Tegnet	Målestokk
24.09.05	KGS	1 : 100
Byggherre		
Toril Kvernberg		
Adresse		
Buvika		
Erstatning for		Godkjent

Målsatt Plantegning



Første etage

Dato	Konstr./Tegnet	Målestokk
23.01.06	KGS	1 : 100
Byggherre		
Toril Kvernberg		
Adresse		
Buvika		
Erstatning for:		Godkjent



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Skaun Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5029 **Gårdsnr.:** 10 **Bruksnr.:** 128

Adresse: Elvgata 14, 7350 BUVIKA

Referanse: supertakst

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg

2 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Ivar P Nilssen
Øyum
7320 Fannrem

FERDIGATTEST - TILBYGG BOLIG PÅ EIENDOMMEN ELVEGT. 14, GNR. 10 BNR. 128

Søknad om ferdigattest for hele tiltaket er mottatt 24.03.2015.
Tillatelse er gitt 22.03.2006

Eiendommen: Elvegt. 14, gnr./bnr. 10/128
Gjelder: Tilbygg og påbygg til enebolig
Areal: Bebyggd areal: 157 m², Bruksareal: 189,4 m²
Bygningsnr./type: 15881410-2 tilbygg, 15881410-3 påbygg, enebolig - 111
Byggested: Elvegt. 14, 7350 Buvuka
Tiltakshaver: Toril Kvernberg
Ansvarlig søker: Nilsen og Opøyen AS

Grunnlag:

Ferdigmelding datert 18/3-15 og brev fra Ivar P. Nilssen datert 1603.15 som begge bekrefter at det ikke er avdekket mangler som er til hinder for ferdigattest er grunnlag for ferdigattest.

Merknader:

Da utførende entreprenør er konkurs er det ikke krevd ytterligere dokumentasjon ut over ovennevnte.

Ferdigattest:

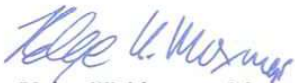
I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 og saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 8-1 gis ferdigattest for tilbygg og påbygg på eiendommen gnr/bnr 10/128.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på teknisk kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bruk/bruksendring:

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

Med hilsen
Teknisk kontor



Helge Weidemann Moxness
rådgiver

Direkte innvalg: 72 86 72 42

Kopi til:
Tiltakshaver: Toril Kvernberg, Elvegt 10, 7350 Buvika



Husleiekontrakt

Denne leiekontrakten regulerer, sammen med husleieloven, leierens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet. Ved leie av husrom, skal det skrives kontrakt.

Det kan ikke avtales noe som er mindre gunstig for leietakeren enn det som følger av husleieloven.

Dere kan fylle ut kontrakten digitalt eller på utskrift. Kontrakten skrives ut i minst to eksemplarer og undertegnes av utleier(e) og leietaker(e).

Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i [Postens løsning for e-signering](#).

Les mer om leie av bolig på www.forbrukerradet.no/forside/bolig/husleie

2. Eiendommen

Adresse: Elvegata 14, lofts etasje

Gr. nr.: Br.nr.: Seksjonsnr.: Leilighetsnr.:

Kommune: Skjerv

3. Leieavtalen gjelder

A: Hus eller leilighet

B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

C: Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig

! Leier har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern.
Se husleieloven § 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.

! Leier har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.

E: Lager/annet lokale

Antall rom: 3 Bad Kjøkken Antall bodere: 1 Antall parkeringsplasser: 1

Husrommet leies ut:

Møblert Umøblert Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold - Spesifiser:

Kamligjølleskap

! Strålevernforordningen krever at utleier måler nivået av radon i utleieboliger. Les mer på www.dsa.no/radon.

Er det målt radon? Nei Ja Hvis ja, når ble det målt? (dd.mm.åååå):

4. Avtalt husleie

! Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.

Avtalt husleie per måned er kroner: 15 000 Nok

Leien betales forskuddvis hver måned innen denne datoen: 20.

4. Avtalt husleie

Strøm og oppvarming



A: Inkludert i leien



B: Betales samtidig i tillegg til leien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske kostnader.

Forskudd per måned er kr:



C: Ikke inkludert i leien.

Leier har egen måler og må tegne eget abonnement, fra dato:

Vann- og avløpsavgifter



A: Inkludert i leien



B: Beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med leien. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann- og avløp.

Forskudd per måned er kr:

TV/Internett



Kabel-TV er inkludert



Internett er inkludert

5. Leieforholdets form og varighet



A: Tidsbestemt avtale

Leieforholdet løper til det blir sagt opp av én av partene, og starter (dato og klokkeslett):

Ved opplyselse av departement skannet den 01.04-23

Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og skal være på (antall måneder):

2

Eller



B: Tidsbestemt avtale

! En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt 3B) kan minstetiden være 1 år. Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år (jf. punkt 3D).

Leieforholdet starter (dato og klokkeslett):

Leieforholdet opphører uten oppsigelse (dato og klokkeslett):

Kryss her hvis partene har avtalt en gjensidig oppsigelsesrett. Fristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og er på (antall måneder):

Kryss her hvis avtalen ikke kan sies opp av noen av partene i den avtalte perioden.

5. Leieforholdets form og varighet forts.

B: Tidsbestemt avtale - Hvis kortere oppsigelsesfrist

! Kortere leietid enn lovens minimum 3 og 1 år kan avtales. Begrunnelsen må være skriftlig for å gjelde:

A: Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv, eller andre som tilhører utleiers husstand.

B: Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen.

Spesifiser:

6. Depositum/garanti

! Utleier dekker omkostninger til opprettelse av særskilt depositumskonto i leietakers navn. Depositum/garanti kan maks være på 6 måneders leie. Ingen parter skal kunne ta ut penger fra kontoen på egenhånd.

? Depositum/garanti er sikkerhet for skyldig leie, skader på rom/inventar, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen.

A: Depositum

Depositum på kr: 30 000 Nok Depositumskonto (kontonummer):

Eller

B: Garanti

Garanti på kr: Garantierklæring (vedlagt) utstedt av:

7. Ordensregler

! Leieren må behandle husrommet med normal omsorg og i samsvar med avtalen. Leier må følge rimelige påbud og ordensregler fra utleier. Utleier skal informere om ordensregler i borettslag/sameie.

Er dyrehold tillatt? Nei Ja Hvis ja, hvilke dyr? Gekko

Er røyking inne tillatt? Nei Ja

Andre forhold - Spesifiser:

.....

8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

! Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. tvangsloven § 13-2, 3. ledd a. Det skal i varselet framgå at utkastning vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkastning kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. tvangsloven § 13-2, 3. ledd b. Tvangsfravikelse etter tvangsloven § 13-2, 3. ledd c kan sendes direkte til namsmannen for effektivisering.

9. Særskilt vilkår



Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut «som den er» betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.



Boligen leies ut "som den er"

Annet - Spesifiser:

Empty dashed-line box for additional specifications.

10. Antall eksemplarer/vedlegg

Antall eksemplarer

2

Antall vedlegg:

0



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Elvgata 14
7350 BUVIKAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig BøgsethTelefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre