



aktiv.

Espåshaugen 3, 7350 BUVIKA

**Innholdsrik enebolig med
utleiedel | 2 garasjer | Store
uteplasser | Fantastisk sjøutsikt |
Barnevennlig, tett på marka**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 970 000,-
Omkostn.: Kr 150 600,-
Total ink omk.: Kr 6 120 600,-
Selger: Torill Aunan Sæther
Ketil Laugtug Sæther
Siv Lena Laugtug Sæther

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 226/320 kvm
Tomtstr.: 747.3 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 117
Oppdragsnr.: 1710250194

Velkommen til Espåshaugen 3!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Espåshaugen 3.

Velkommen til en stor og innholdsrik enebolig over tre etasjer. Området er stille og rolig, med umiddelbar nærhet til flotte turmuligheter i skog og mark. Det er kort kjørevei til skole, butikker og idrettsanlegg. Hagen innbyr til lek og hygge, og store uteplasser inkluderer en takterrasse med glimrende utsikt over fjorden. Parkeringen er god, på en stor gårdsplass og i to garasjer på til sammen ca. 55 kvm.

Verdt å merke seg:

- Utvendig bod for lagring
- Peisovn for ekstra varme
- Egen utleiedel i sokkelen
- Lys stue med varmepumpe
- De fleste hvitevarer integrert
- Kjøkken med egen spisestue
- Eget vaskerom på hovedplanet
- Tre soverom, to med store skap
- Balansert ventilasjon i hovedetg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	46
Egenerklæring	49
Tilstandsrapport	54
Energiattest - Hovedetasje	84
Energiattest - Sokkeletasje	85
Byggetegninger	86
Ferdigattest	91
Matrikkelkart	92
Situasjonskart	98
Reguleringskart	99
Reguleringsbestemmelser	100
Vegstatuskart	102
Eiendomskart med grenser	103
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 226 m²

BRA - e: 94 m²

BRA totalt: 320 m²

TBA: 115 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Sokkeletasje:

BRA-i: 95 m² - Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalett, vaskerom, vindfang, gang og innvendig bod.

BRA-e: 79 m² - To garasjer.

1. etasje:

BRA-i: 93 m² - Stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, vindfang og gang.

BRA-e: 15 m² - Utvendig bod.

2. etasje:

BRA-i: 38 m² - To soverom, trapperom og bad.

TBA fordelt på etasje

Sokkeletasje:

15 m²

1. etasje:

100 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendig bod på 15 m² er tatt med i boligens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

747.3 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er ideell for familier, i trygge og rolige omgivelser med lite trafikk. Det lille nabolaget grenser til skogen, med flotte tur- og friluftsmuligheter året rundt. Selve tomten er ca. 747 kvm, der to nivåer er opparbeidet med trær, hekker, busker og gressplener.

Plasseringen gir slående utsikt over fjorden. Hagen innbyr til lek for de minste, og her kan man enkelt sette opp en trampoline. På nedsiden, foran to garasjer, har boligen en gruslagt gårds plass med gode muligheter for parkering.

Beliggenhet

Espåshaugen 3 har en super beliggenhet oppe i høyden, som gir vidstrakt utsikt og skjermede boforhold. Fra boligen har du fantastisk utsikt over Buvikbukta, Gaulosen og idylliske jordbrukslandskap utover mot bygda.

Eiendommen er beliggende på Ilhaugen i Buvika, som forøvrig er bygdas største boligområde. Ilhaugen er landlig og barnevennlig, og fra eiendommen er det kort vei til Buvik skole. Omkring 300 meter unna boligen har du bussholdeplass med skolebussordning til Buvik skole og Skaun ungdomsskole som ligger i Børsa. Det er også gangavstand til Ilhaugen barnehage som ligger ca. 600 meter unna boligen.

Fra boligen er det ca. 3 km til sentrum av Buvika. I sentrum finner du blant annet Coop Extra og Kiwi, samt bensinstasjon, frisør, interiørbutikk, restauranter, treningssenter m.m. Det er også kort kjørevei til Børsa med legekonto og apotek. Skulle du ønske en shoppingtur tar det ca. 15 min med bil til Melhus, ca. 17 min til City Syd på Tiller, ca. 16 min til kjøpesenteret Amfi på Orkanger og ca. 23 min til Trondheim sentrum.

Boligen ligger også i umiddelbar nærhet til gode tur- og rekreasjonsområder. Like i bakkant av boligen har du flere flotte turstier. Nydammen som er et svært populært turmål på Ilhaugen for bading og fiske ligger også en kort gange unna boligen (ca. 10 minutter).

Adkomst

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består av stort sett av eneboliger, men det er også større gårdsbruk i området. Litt nærmere Buvika er det bygget ut med nyere boligfelt bestående av rekkehus og eneboliger i kjede. Tettstedet har for tiden stor befolkningsvekst.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen har nærhet til Buvik barneskole, og det er skolebussordning til Skaun ungdomsskole på Børsa. Videregående skoler som Skjetlein og Melhus er også lett tilgjengelige med bil. Hammerdalen barnehage ligger i nærområdet.

Ved barneskolen ligger Skaunhallen, som arrangerer ulike aktiviteter gjennom året - alt fra dansegalla til ølfestival. Buvik IL tilbyr organiserte aktiviteter innen både ski og fotball. I tillegg er det enkel tilgang til fotballbane, kunstgressbane, lekeplass og Maxgym treningssenter med utvidede åpningstider.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i Buvika består av buss og nærmeste holdeplass er Trøveien som ligger ca. 2-3 min gange fra boligen. Buss 310 fra Buvikkrysset E39 og buss 410 fra Havenget har hyppige avganger til og fra Trondheim sentrum i rushtiden. E39 har også sørget for enklere adkomst til tettstedet og de øvrige deler av kommunen.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Just Roar Dragsten

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann opplyser om følgende byggemåte: Enebolig med sokkelleilighet er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det kommer noe fukt inn i garasjen, som er en murgarasje.

Fuktinntrengningen skyldes trolig kondens, da det ikke er varme i garasjen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kontroll ble utført av eltilsynet i 2025. Punktene som ble påpekt vil bli utbedret før salg i 2025.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utleiedel på ca. 95 m².

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Tilleggs kommentarer: Litt kondens i kjølehjørne om sommeren. Dette er ganske vanlig. Motor i kjølehjørne er skiftet i 2023. Varmepumpe, knekt hengsel på høyre side av dekslet. Betyr ingenting for utseende eller funksjon. Spjeldet blir stående i samme posisjon. Varme og kjøling fungerer som normalt. Siste service tatt i 2022.

Innhold

VINDFANG

Inngangen er overbygd på en stor terrasse, med belysning, vannkran og et samlet areal på 52 kvm. Uteplassen ligger skjermet på baksiden, og har videre adkomst til hagen, stuen og en takterrasse over garasjen.

Utsikten viser seg fra sin beste side på takterrassen, og med sine 48 kvm innredes den enkelt i ulike soner. Vel inne har boligen et vindfang med downlights, flislagt gulv og en stor skyvedørgarderobe. Skapet er plassbygd med speilfronter langs den ene veggen.

KJØKKEN

Sammen med en egen spisestue utgjør kjøkkenet et flott allrom, der store vinduer gir nydelig utsikt og godt med naturlig lys. Utformingen gjør rommet enkelt å møblere med kontorkrok i tillegg til et langbord for familien. En peisovn sørger for ekstra varme, og selve kjøkkenet er oppført med god skap- og benkeplass.

Innredningen har et klassisk uttrykk, med hvite, profilerte fronter, vitrineskap og dobbel oppvaskkum nedfelt i benkeplaten. En hetteventilator er montert over kokesonen, og downlights og benkebelysning tilfører godt lys til arbeidsflatene. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, og integrert i innredningen er det platetopp, stekeovn, kjøleskap og mikrobølgeovn. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

STUE

Stuen er pen og innbydende, med flott utsikt og godt lysinnslipp fra tre sider. Vinduene inkluderer en glassdør ut til adkomstterrassen, og sommerstid får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen. Dagslyset i stuen suppleres ypperlig av downlights i taket. Stuen er malt i ulike gråtoner, og en varmpumpe tilfører jevn og behagelig varme.

BAD/WC/VASKEROM

Hoveddelen har to bad i hver sin etasje, og ved badet på hovedplanet finner man et hendig vaskerom. Badet nede er romslig, innredet med hvite vegg- og gulvfliser. På badet er det dusjkabinett, varmekabler og vegghengt toalett.

Den øvrige innredningen består av et stort servantskap, et matchende høyskap, to veggskap i samme stil og et speil med belysning over servanten. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Vaskerommet er helflisset, utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

BAD 2

Badet oppe er innredet med hvite veggfliser og sorte gulvfliser for en fin kontrast. På badet er det toalett, gulvvarme og et dusjhjørne med skyvedører. Baderomsinnredningen består av et veggskap og en enkel servant med tilhørende lys.

SOVEROM OG GARDEROBE

Hoveddelen har tre soverom, fordelt med ett i første etasje og to sammen på loftsplanet. Soverommet nede måler ca. 12 kvm, med egen utgang til den største terrassen. Det er enkel tilgang til badet, og rommet har mye oppbevaring i en stor og plassbygd skyvedørsgarderober med dels speilfronter.

Oppe er soverommene tildelt arealer på henholdsvis ca. 8,5 og 13 kvm. Langs kneveggen har det største rommet en plassbygd skyvedørsgarderober. Godt med ekstra lagringsplass finnes i garasjene og i en utvendig bod på ca. 15 kvm.

UTLEIEDEL

Underetasjen består av en utleiedel med stue, kjøkken, bod, bad, wc, vaskerom og to soverom. Stuen er meget romslig, med fine lysforhold og god møbleringsfrihet. Lune kvelder sikres av en peisovn. Kjøkkenet ligger innenfor stuen, med spiseplass og mye oppbevaring. Innredningen har glatte fronter, vitrineskap og dobbel oppvaskkum nedfelt i benken.

Belysning og fliser er montert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator. Platetopp og stekeovn er integrert, og opplegg for oppvaskmaskin er etablert under benken. Badet er innredet med vegg- og gulvfliser i ulike grånyanser. Varme er lagt i gulvet, og badet har dusjkabinett og en stor skapseksjon.

Sistnevnte består av servant med hvite underskap, et matchende høyskap, to veggskap i samme stil og et speil med belysning. Vaskerommet er helfliset, utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det største soverommet har utgang til en delvis overbygd terrasse. Uteplassen måler ca. 12 kvm, og har trapp ned til hagen.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

DRENERING

Terrenget rundt boligen er flatt/svakt skrånende. Boligen vurderes ikke å være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann. Det registreres bruk av grunnmursplast, det er ikke etablert toplist på synlig grunnmursplast, noe som anbefales etablert, da overflatevann kan trenge inn bak grunnmursplast. Kontrollen med tanke på dreneringsfunksjon ble begrenset til fuktsøk i overflater og det ble ikke registrert tegn til direkte svikt i utvendig fuktsikring / drenering på befaringsdagen.

STØTTEMUR

Det registreres sprekker/ setningsskader flere steder på støttemur. Det er i tillegg etablert en støpt plate ved støttemur, denne har en del sår i overflater.

Anbefalt tiltak: For å kartlegge om skaden/sprekker i mur er under utvikling må observasjon over tid foretas. En gjennpussing av sprekker og skader anbefales. Tiltak med gjennpussing av skader må påregnes.

BALKONG, TERRASSE, PLATTING – TAKTERRASSE OVER GARASJE

Rekkverk har relativ høy slitasjegrad med begynnende råteskader i rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til ca. 97 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Takterrassen er dekket med papp. Takterrassen har avrenning til takrenne. Det er etablert kunstgress over papptekkingen, dermed er ikke papptekkingen kontrollert. Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Ved visuell besiktigelse i garasje registreres det fuktmerker i overgang tak vegg, om dette kommer av utettheter i papptekkingen eller er eldre fuktmerker vites ikke.

Anbefalt tiltak: Rekkverk trenger overflatebehandling og utskiftning av skadet trevirke. Det anbefales også å holde øye med om det er en aktiv lekkasje i garasjetaket, tiltak deretter vurderes.

VINDUER OG DØRER

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Inngangsdører er værslitte.

Anbefalt tiltak: Noe ekstra vedlikehold må påregnes spesielt på inngangsdører.

TAKTEKKING

Det registreres stedvis noe mose på taket. Det er ikke registrert symptom på svekkelser på befaringsdagen.

Anbefalt tiltak: Mose anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

ILDSTED / SKORSTEIN

Det registreres sprekk i ildfastplate under ildsted i 1. etasje.

Anbefalt tiltak: Etablere ny ildfast plate under ildsted.

VARMESENTRAL

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

Anbefalt tiltak: For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

VARMTVANNSBEREDER

Berederene har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalt tiltak: En utskifting av beredere som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

VÅTROM – BAD SOKKEL (MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK)

Rørføringer til dusjbatteri/vannrør er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalt tiltak: Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

VÅTROM – BAD LOFT (MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK)

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Det registreres ikke noen membran i sluket. 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. Rørføringer til dusjbatteri/vannrør er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalt tiltak: Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

VÅTROM – BAD 1. ETASJE (OVERFLATER)

Det registreres ett fall på ca. 20 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist, dette er mindre enn referansenivået på 25 mm. Det er vindu i dusjsonen, men så lenge badet benyttes med dusjkabinett vurderes faren for skader mindre. Det registreres en del fliser med overflateslitasje. TG 2 er satt på fallforhold og overflateslitasje.

VÅTROM – BAD 1. ETASJE (MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK)

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalt tiltak: Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

ØVRIG – VASKEROM 1. ETASJE

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser, men det gjøres oppmerksom på at alder på tettesjikt har passert forventet levetid og en oppgradering av rommet med bakgrunn i alder må påregnes.

ØVRIG – VASKEROM SOKKEL

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser, men det gjøres oppmerksom på at alder på tettesjikt har passert forventet levetid og en oppgradering av rommet med bakgrunn i alder må påregnes.

Forhold som har fått TG3:

BALKONG, TERRASSE, PLATTING – TERRASSEPLATTER

Det registreres råteskader i rekkverket, samt høy slitasjegrad på terrasser generelt.

Anbefalt tiltak: Råteskadet trevirke må skiftes.

Estimerte utbedringskostnader: Under 10 000.

VÅTROM – BAD SOKKEL (OVERFLATER)

Deler av gulvet har motfall med lokalt svakt fall til sluk i dusjsone. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett med tanke på fallforhold på badegulvet. Ingen umiddelbar kostnad så lenge badet brukes med dusjkabinett.

Estimerte utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad.

VÅTROM – BAD LOFT (OVERFLATER)

Gulvet er tilnærmet flatt. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Samt manglende fall på gulv er faren for at lekkasjevann kan renne ut i gang.

Anbefalt tiltak: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold vedrørende manglende fall på gulv og at gulvskinne danner en avgrensning til sluk for lekkasjevann, anbefales montert et dusjkabinett for å begrense av fritt vann på gulv, dette i påvente av en framtidig oppgradering av badet. Kostnadsoverslaget er kun for dusjkabinettet.

Estimerte utbedringskostnader: Under 10 000.

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.

Parkering

Det er parkering i to garasjer bygd inntil huset. Garasjene måler ca. 14 og 41 kvm, hvor den største har godt med lagringsplass. Foran garasjen finner man en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

3489484

Diverse

AREAL

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

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

D-NUMMER

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

medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

SAMARBEIDSPARTNERE

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

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, gulvvarme på badene og en varmepumpe fra 2006 i stuen. For vedfyring har boligen to peisovner; i utleiedelen og spisestuen.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 970 000

Kommunale avgifter

Kr 36 931

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beregnet årsbeløp for kommunale avgifter i 2025 er kr 36 931. I tillegg betales det eiendomsskatt på kr 8 138 for 2025. Skaun kommune fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer pr år. Kostnadene er fordelt slik:

- Vann abonnement bolig: kr 4 619
- Vann variabel del stipulert: kr 3 904
- Vann abonnement bolig: kr 4 250
- Vann variabel del stipulert: kr 3 591
- Kloakk abonnement bolig: kr 5 428
- Kloakk variabel del stipulert: kr 4 901
- Kloakk abonnement bolig: kr 4 994
- Kloakk variabel del stipulert: kr 4 508
- Feiing hvert 4. år, inkl. tilsyn hvert 4. år: kr 737
- Eiendomsskatt, bolig og fritid: kr 8 138

I tillegg betales det et årlig gebyr til Remidt for renovasjon på kr 9 456. Gebyret faktureres over fire terminer hvert år. Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan variere avhengig av bruk og at de kommunale avgiftene som er oppgitt er et beregnet årsbeløp for 2025.

Eiendomsskatt

Kr 8 138

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 225 147

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 900 589

Formuesverdi sekundær år

2023

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 4, bruksnummer 117 i Skaun kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5029/4/117:

HEFTELSE

13.12.2002 - Dokumentnr: 7158 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 21.06.2006

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.06.2006.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Ilhaugen 2" blant annet for boligbebyggelse.

Eiendommen ligger også i et område regulert av kommuneplanens arealdel 2024 til 2036. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med bestemmelser mm. kan

ses i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

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

Boligen har en godkjent utleieleilighet i sokkeletasjen, men denne er ikke utleid p.t.

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.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 970 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

150 600 (Omkostninger totalt)

166 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

169 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 120 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 136 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 139 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 150 600

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 2 990 pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

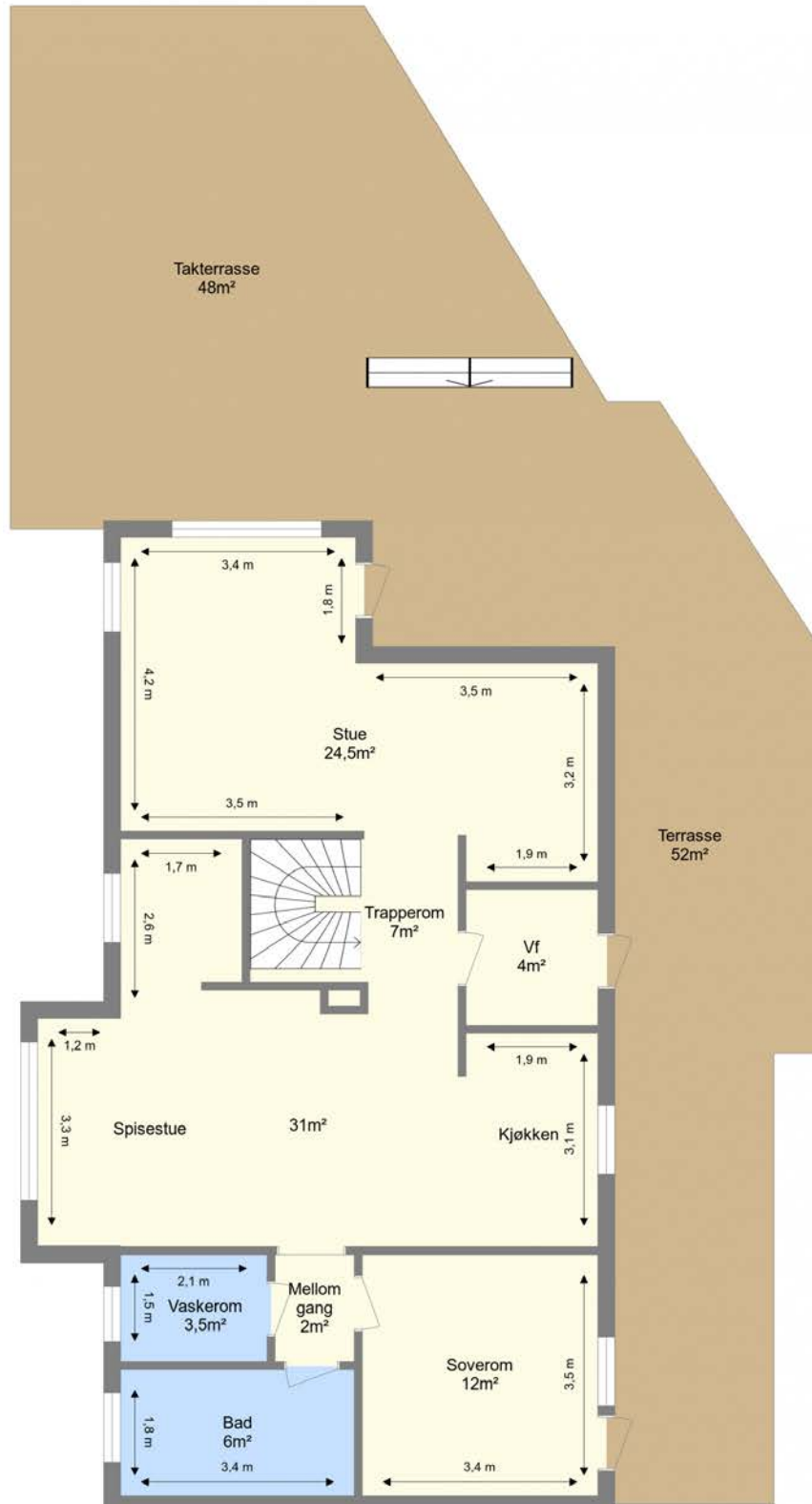
Salgsoppgavedato

08.08.2025



Espåshaugen 3

1.etasje



















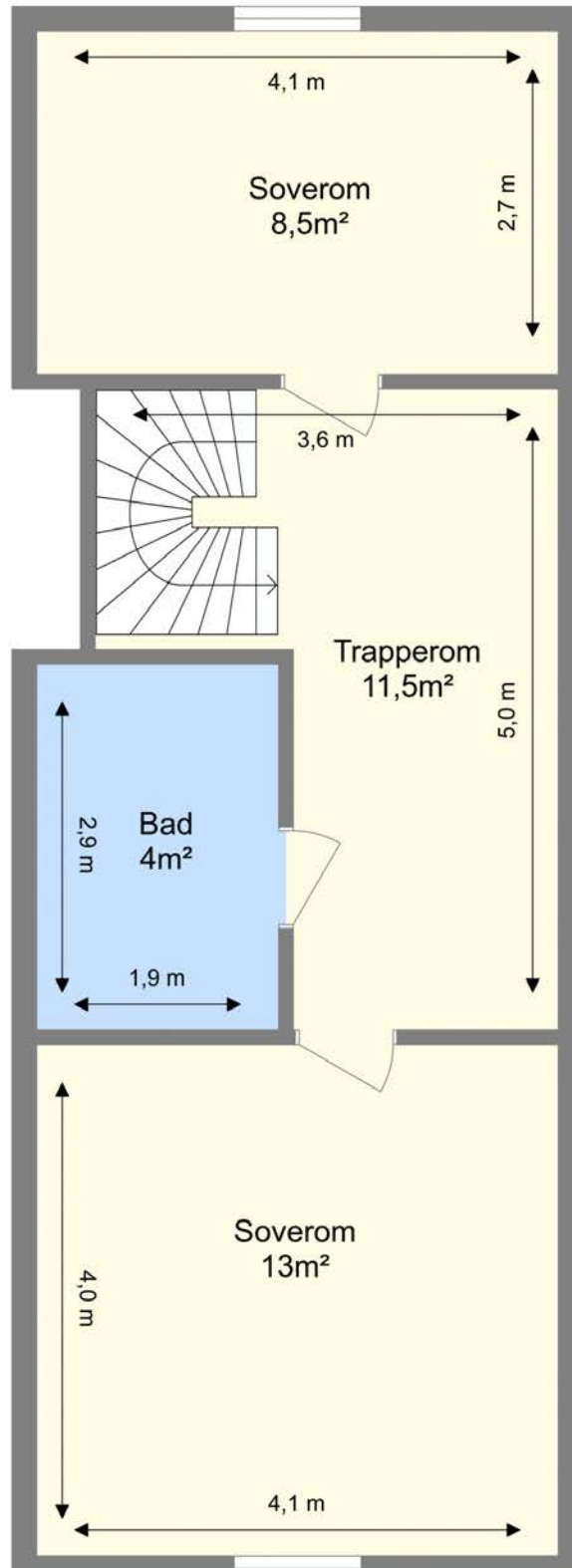






Espåshaugen 3

Loft









Espåshaugen 3

Sokkel

















Vedlegg

Nabolagsprofil

Espåshaugen 3 - Nabolaget Snøfugl/Ilhaugen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Trøveien Linje 515	11 min 0.9 km
Melhus skystasjon Linje R60, R70	17 min 14.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	30 min 27.8 km
Trondheim Værnes	48 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 429 elever, 26 klasser	6 min 3.7 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 33 klasser	11 min 9.5 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	15 min 12.9 km
Melhus videregående skole 560 elever	16 min 13.2 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

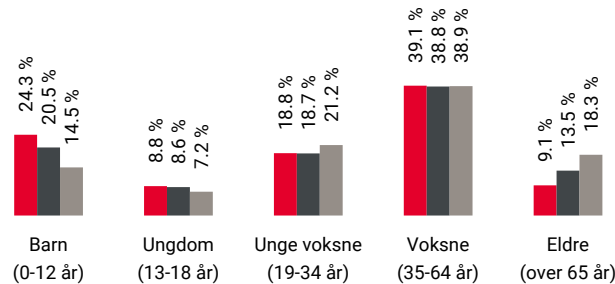
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	25 min 1.6 km
Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	4 min 2.6 km
Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	11 min 9.8 km

Dagligvare

Kiwi Buvika	6 min
Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	6 min 3.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



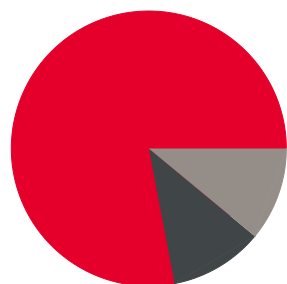
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

	Ilhaugen- Myrabanen	17 min
	Ballspill	1.4 km
	Skaunhallen	6 min
	Aktivitetshall	3.3 km
	Max-gym Buvika	5 min
	Fitnesspoint Børse	11 min

Boligmasse



■ 78% enebolig
■ 11% rekkehus
■ 11% annet

Varer/Tjenester



Melhus Kjøpesenter

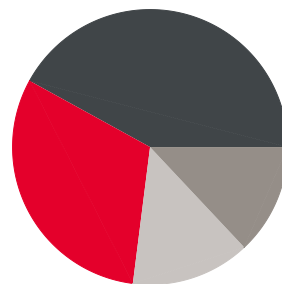
16 min



Boots apotek Buvika

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 13% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



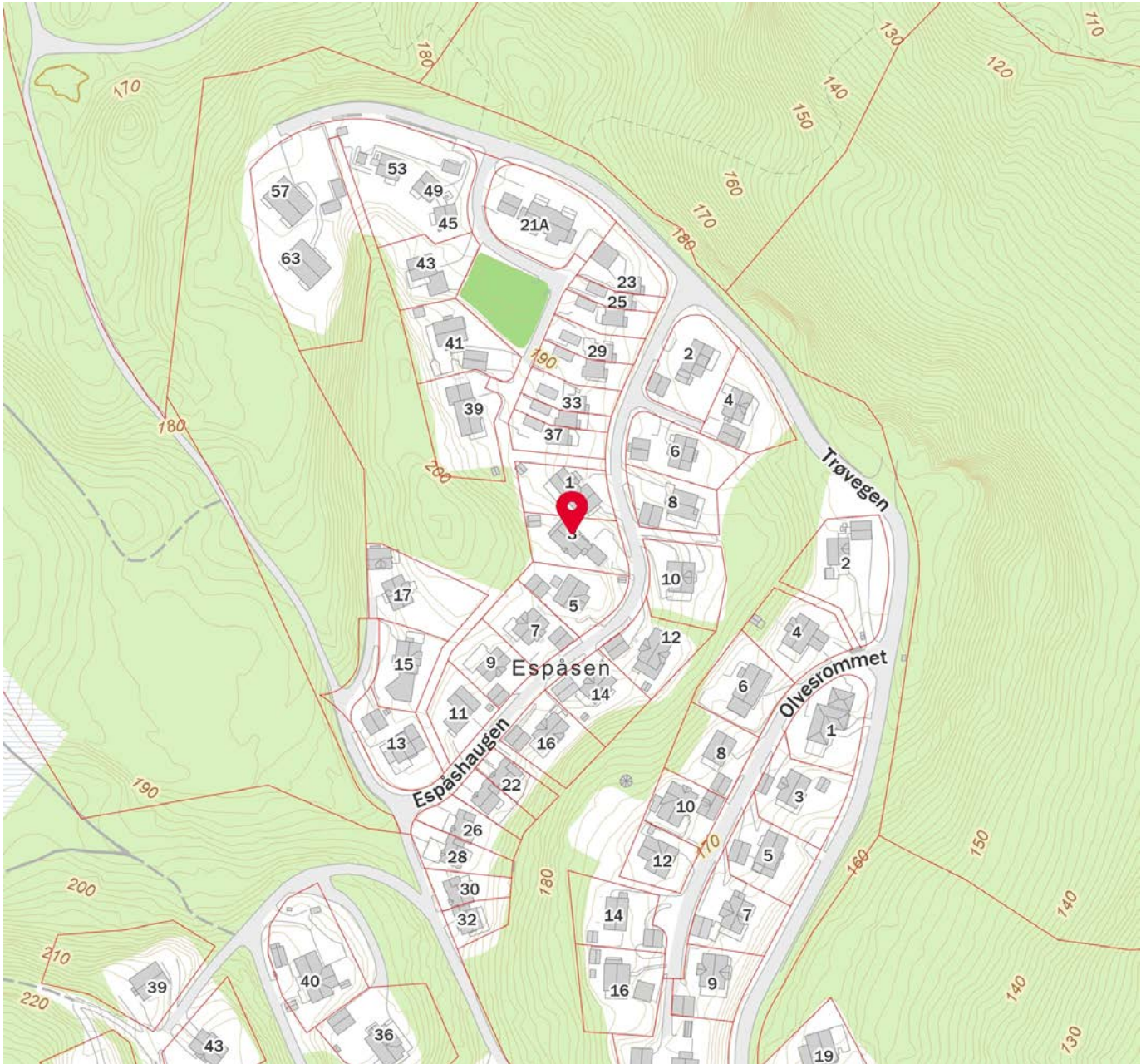
0%

43%

■ Snøfugl/Ilhaugen
■ Buvika/Ilhaugen
■ Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250194	
Selger 1 navn	
Ketil Laugtug Sæther	
Gateadresse	
Espåshaugen 3	
Poststed	Postnr
BUVIKA	7350
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Torill Sæther og Siv Lena Laugtug Sæther	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	3489484

Document reference: 1710250194

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei

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

Det kommer litt fukt i garasjen. Murgarasje. Vil komme litt fukt pga. kondens. Det er ikke noe varme i garasjen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, utført kontroll av eltilsynet i 2025. Punkter som ble påpekt utbedres før salg i 2025.

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

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utleiedel på ca. 95 m2.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 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

Document reference: 1710250194

Tilleggs kommentar

Litt kondens i kjølehjørne om sommeren. Dette er ganske vanlig. Motor i kjølehjørne er skiftet i 2023. Varmepumpe, knekt hengsel på høyre side av dekslet. Betyr ingenting for utseende eller funksjon. Spjeldet blir stående i samme posisjon. Varme og kjøling fungerer som normalt. Siste service tatt i 2022.

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 forsikringspremie er 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: 1710250194

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ketil Laugtug Sæther	33a1bddf5060d771213c0e 4dac393ff0dcdb8e59	08.08.2025 10:35:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250194

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Espåshaugen 3 7350 BUVIKA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 2003

BRA: 320 m²

BRA-i: 226 m²

Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

26

TG-2

14

TG-3

3

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/33256>

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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

Balkong, terrasse, platting: Terrasseplatter.

Oppsummering

Det registreres råteskader i rekkverket, samt høy slitasjegrad på terrasser generelt.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad sokkel

Oppsummering av overflater

Deler av gulvet har motfall med lokalt svakt fall til sluk i dusjsone.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett med tanke på fallforhold på badegulvet.

Ingen umiddelbar kostnad så lenge badet brukes med dusjkabinett.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Bad loft

Oppsummering av overflater

Gulvet er tilnærmet flatt.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning samt manglende fall på gulv er faren for at lekkasjevann kan renne ut i gang.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold vedrørende manglende fall på gulv og at gulvskinne danner en avgrensning til sluk for lekkasjevann. Anbefales montert et dusjkabinett for å begrense av fritt vann på gulv, dette i påvente av en framtidig oppgradering av badet.

Kostnadsoverslaget er kun for dusjkabinettet.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrenget rundt boligen er flatt/svakt skrånende. Boligen vurderes ikke å være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann. Det registreres bruk av grunnmursplast, det er ikke etablert topplist på synlig grunnmursplast, noe som anbefales etablert, da overflatevann kan trenge inn bak grunnmursplast.

Kontrollen med tanke på dreneringens funksjon ble begrenset til fuktsøk i overflater og det ble ikke registrert tegn til direkte svikt i utvendig fuktsikring / drenering på befaringsdagen

Støttemur

Oppsummering

Det registreres sprekker/ setningsskader flere steder på støttemur.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden/sprekker i mur er under utvikling må observasjon over tid foretas. En gjennpussing av sprekker og skader anbefales. Det er i tillegg etablert en støpt plate ved støttemur, denne har en del sår i overflater, tiltak med gjennpussing av skader må påregnes.

Balkong, terrasse, platting: Takterrasse over garasje.

Oppsummering

Rekkverk har relativ høy slitasjegrad med begynnende råteskader i rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til .ca 97cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Takterrassen er teknet med papp. Takterrassen har avrenning til takrenne. Det er etablert kunstgress over papptekkingen, dermed er ikke papptekkingen kontrollert. Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Ved visuell besiktigelse i garasje registreres det fuktmerker i overgang tak vegg, om dette kommer av utettheter i papptekkingen eller er eldre fuktmerker vites ikke.

Anbefalte tiltak

Rekkverk trenger overflatebehandling og utskiftning av skadet trevirke. Det anbefales også å holde øye med om det er en aktiv lekkasje i garasjetaket, tiltak deretter vurderes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Inngangsdører er værslitte.

Anbefalte tiltak

Noe ekstra vedlikehold må påregnes spesielt på inngangsdører.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket.

Det er ikke registrert symptom på svekkelser på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Mose anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres sprekk i ildfastplate under ildsted i 1.etasje.

Anbefalte tiltak

Etablere ny ildfast plate under ildsted.

Varmesentral

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederene har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad sokkel

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer til dusjbatteri/ vannrør er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Våtrom: Bad loft

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Det registreres ikke noen membran i sluket. 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.
Rørføringer til dusjbatteri/ vannrør er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Våtrom: Bad 1.etg

Oppsummering av overflater

Det registreres ett fall på ca 20 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist, dette er mindre enn referansenivået på 25mm.
Det er vindu i dusjsonen, men så lenge badet benyttes med dusjkabinett vurderes faren for skader mindre. Det registreres en del fliser med overflateslitasje.
TG 2 er satt på fallforhold og overflateslitasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Øvrig: Vaskerom 1.etasje

Oppsummering

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser men det gjøres oppmerksom på at alder på tettesjikt har passert forventet levetid og en oppgradering av rommet med bakrunn i alder må påregnes.

Øvrig: Vaskerom sokkel

Oppsummering

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser men det gjøres oppmerksom på at alder på tettesjikt har passert forventet levetid og en oppgradering av rommet med bakrunn i alder må påregnes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.7.2025

Rapportdato
6.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: SÆTHER TORILL AUNAN
Navn: SÆTHER KETIL LAUGTUG
Navn: SÆTHER SIV LENA LAUGTUG

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring datert 25.06.25

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Just Roar Dragsten Telefon: 40004459
Firma: Takst-Forum Trøndelag A/S Epost: just@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Egne premisser:

Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde byggets standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

Informasjon om boligen

Adresse: Espåshaugen 3, 7350 Buvika
Kommunenr: 5029 Gårdsnr: 4 Bruksnr: 117 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 2003
Boligtype: Enebolig med utleie

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med sokkelleilighet er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Espåshaugen 3

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	108	93	15	0	100
Loft	38	38	0	0	0
Sokkel	174	95	79	0	15
Totalt m²	320	226	94	0	115

Golvareal

Etasje	GUA (golvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	48	38	10
Totalt m²	48	38	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	93	93	0	Stue, spise, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, vindfang, gang.	
Loft	38	38	0	2 soverom, trapperom, bad.	
Sokkel	174	93	81	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalett, vaskerom, vindfang, gang.	Innvendig bod og 2 garasjer.
Totalt m²	305	224	81		

Kommentar til arealberegning

Utvendig bod på 15 m² er tatt med i boligens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Drenering rundt bolig er fra byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Terrengtet rundt boligen er flatt/svakt skrånende. Boligen vurderes ikke å være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann. Det registreres bruk av grunnmursplast, det er ikke etablert topplst på synlig grunnmursplast, noe som anbefales etablert, da overflatevann kan trenge inn bak grunnmursplast.	
Kontrollen med tanke på dreneringens funksjon ble begrenset til fuktsøk i overflater og det ble ikke registrert tegn til direkte svikt i utvendig fuktsikring / drenering på befaringsdagen	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller svekket funksjon.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker.	
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
Ingen vesentlige avvik registreres.	

6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i lettklinkerblokker (Leca).	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
Det registreres sprekker/ setningsskader flere steder på støttemur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å kartlegge om skaden/sprekker i mur er under utvikling må observasjon over tid foretas. En gjennpussing av sprekker og skader anbefales. Det er i tillegg etablert en støpt plate ved støttemur, denne har en del sår i overflater, tiltak med gjennpussing av skader må påregnes.	

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Bakvegger i sokkel er i hovedsak våtrom, kjøkken med kjøkkeninnredning og en bod med VVb. Med bakgrunn i dette er hulltaking ikke foretatt. Det ble foretatt en visuell besiktigelse av fritt eksponerte bakvegger i garasje ingen tegn til fukt fra grunn ble registrert.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig fra et objektivt synspunkt å gjøre oppmerksom på forholdet.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Takterasse over garasje.

Type	Takterasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverk har relativ høy slitasjegrad med begynnende råteskader i rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til .ca 97cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Takterrassen er tekket med papp. Takterrassen har avrenning til takrenne. Det er etablert kunstgress over papptekkingen, dermed er ikke papptekkingen kontrollert. Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Ved visuell besiktigelse i garasje registreres det fuktmerker i overgang tak vegg, om dette kommer av utettheter i papptekkingen eller er eldre fuktmerker vites ikke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk trenger overflatebehandling og utskiftning av skadet trevirke. Det anbefales også å holde øye med om det er en aktiv lekkasje i garasjetaket, tiltak deretter vurderes.	

6.7 Balkong, terrasse, platting: Terrasseplatter.

Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det registreres råteskader i rekkverket, samt høy slitasjegrad på terrasser generelt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskadet trevirke må skiftes.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	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
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Inngangsdører er værslitte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Noe ekstra vedlikehold må påregnes spesielt på inngangsdører.	

6.9 Yttervegger

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

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loftet er innredet og oppbygd med A-takstoler og knekott.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
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**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med innvendig kledde himlingsflater.

Lukkede konstruksjoner og lar seg ikke inspisere uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. Tenker da spesielt på dampspørre i himling og ventilering av takkonstruksjonen. Hvordan denne konstruksjonen er oppbygget vites ikke. Det er foretatt en visuell inspeksjon av himlinger og i knekott og ingen tegn til lekkasjer eller konsensproblemer ble observert.

6.11 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

På tak, Fra bakken

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**

Det er ikke registrert symptom på svekkelser

6.13 Takteking

Type teking

Takstein

Inspisert fra

På tak, Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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 takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket.	
Det er ikke registrert symptom på svekkelser på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.	

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle overflater ble kontrollert pga møbler og lagrede gjenstander.	

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
To stk vedovner en i sokkel og en i 1.etasje.	
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er innsisert 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 sprekk i ildfastplate under ildsted i 1.etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere ny ildfast plate under ildsted.	

6.17 Kjøkken: 1.etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Det registreres enkelte fuktmerker i gulv, ingen forhøyede fuktindikasjoner ble registrert på befaringsdagen.	
Kjøkken fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.18 Kjøkken: Sokkel

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
Kjøkken fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.20 Toalettrom: Sokkel

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Ingen tegn til skader registreres.	

6.21 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Ingen tegn på skader eller avvik utover normal aldringsslitasje.	

6.22 Avløpsrør

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

6.23 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	
TG-1	
Det er etablert to stk fordelerskap i boligen ett for sokkel og ett for hovedleiligheten, begge er plassert på vaskerom. Avrenning fra fordelerskap på vegg under skapet. Ingen avvik ble registrert.	

6.24 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	
TG-1	
Det er gjennomført en elkontroll datert 2025 med dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.	

6.25 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe fra 2006.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.26 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Det er to stk beredere i boligen, begge er plassert i bod i sokkel leiligheten.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2003

Størrelse

Ca 200 og 120 l.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederene har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.27 Ventilasjon: Sokkel

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er etablert et sentralavtrekk i vifteskap på kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.	
TG-1	

6.28 Ventilasjon: Hoveddel

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	
Ukjent	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.	
TG-1	

6.29 Våtrom: Bad sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
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-3
Deler av gulvet har motfall med lokalt svakt fall til sluk i dusjsone. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett med tanke på fallforhold på badegulvet. Ingen umiddelbar kostnad så lenge badet brukes med dusjkabinett.	
Utbedringskostnader overflater	Ingen umiddelbar kostnad

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Rørføringer til dusjbatteri/ vannrør er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

Ventilasjon

Type ventilerings

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 ble ikke foretatt hulltaking, fuktkontroll ble foretatt i luke til stakeluke på tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.30 Våtrom: Bad loft**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-3	
Gulvet er tilnærmet flatt. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning samt manglende fall på gulv er faren for at lekkasjevann kan renne ut i gang.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold vedrørende manglende fall på gulv og at gulvskinne danner en avgrensning til sluk for lekkasjevann. Anbefales montert et dusjkabinett for å begrense av fritt vann på gulv, dette i påvente av en framtidig oppgradering av badet. Kostnadsoverslaget er kun for dusjkabinettet.	
Utbredningskostnader overflater	
Under 10 000	

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?	Ikke kontrollerbart
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-2	
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Det registreres ikke noen membran i sluket. 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. Rørføringer til dusjbatteri/ vannrør er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-1	
Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	
Kontrollen er foretatt i knekott, der vegger til badet er fritt eksponert/ikke kledd. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
TG-0	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.31 Våtrom: Bad 1.etg

Overflate

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

Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres ett fall på ca 20 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist, dette er mindre enn referansenivået på 25mm. Det er vindu i dusjonen, men så lenge badet benyttes med dusjkabinett vurderes faren for skader mindre. Det registreres en del fliser med overflateslitasje. TG 2 er satt på fallforhold og overflateslitasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.32 Øvrig: Vaskerom 1.etasje

Beskrivelse	
Vaskerommet er fra byggeår og har flis på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, rørfordelerskap og sikringsskap. Det er etablert sluk av plast og rommet ventileres med mekanisk avtrekk.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser men det gjøres oppmerksom på at alder på tettesjikt har passert forventet levetid og en oppgradering av rommet med bakrunn i alder må påregnes.	

6.33 Øvrig: Vaskerom sokkel

Beskrivelse	
Vaskerommet er fra byggeår og har flis på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og rørfordelerskap. Det er etablert sluk av plast og rommet ventileres med mekanisk avtrekk.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser men det gjøres oppmerksom på at alder på tettesjikt har passert forventet levetid og en oppgradering av rommet med bakrunn i alder må påregnes.	

6.34 Øvrig: Utvendig bod

Beskrivelse
Det er etablert en utvendig bod i maskin laft på baksiden av boligen. Boden har store råteskader i blant annet taket. Oppgradering av boden må påregnes.

6.35 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Vannbåren varme

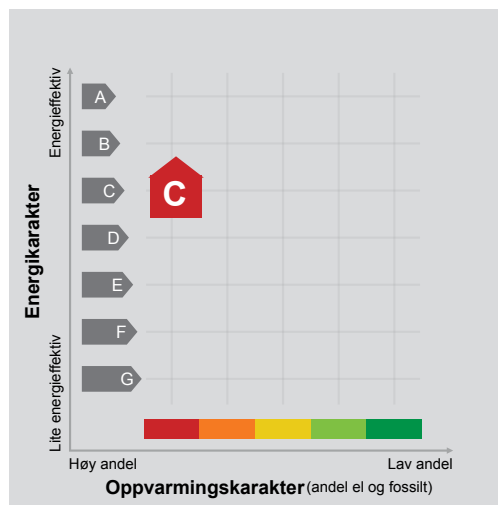
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Espåshaugen 3
Postnummer	7350
Sted	BUVIKA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	117
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20107677
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152540
Dato	08.08.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 24 803 kWh pr. år

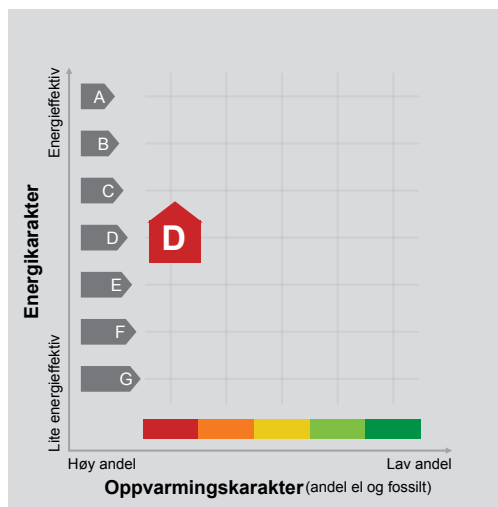
Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

23 478 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

ENERGIATTEST



Adresse	Espåshaugen 3
Postnummer	7350
Sted	BUVIKA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	117
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20107677
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152541
Dato	08.08.2025



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.

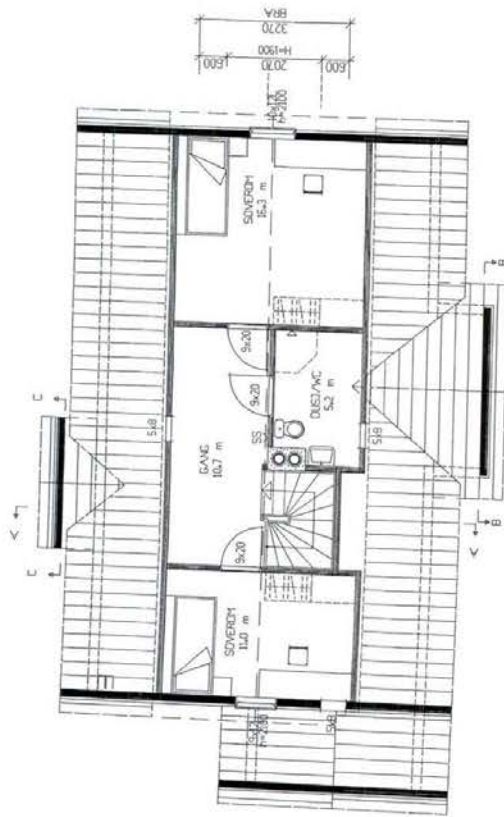
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

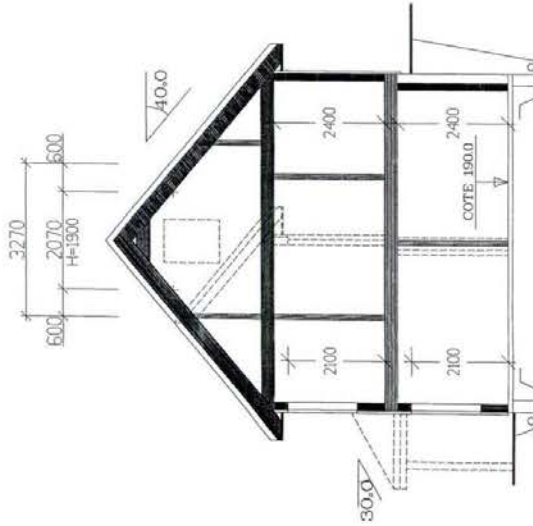
Målt energibruk 13 395 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

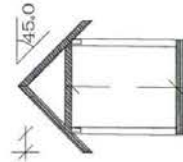
12 070 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved



LOFT - leveranseomfanget fremgår av kontrakt



SNITT A-A



SNITT C-C

14.10.02
SKAUN KOMMUNE
Teknisk kontor
7353 BØRSA

03.10.02 ØSTVO
23.05.02 ØSTVO

BOLIG FOR: VIDAR OG NINA INNLAGEN

ØSTRAT + ILHAUGEN II T.11 / 6687

Block Watne

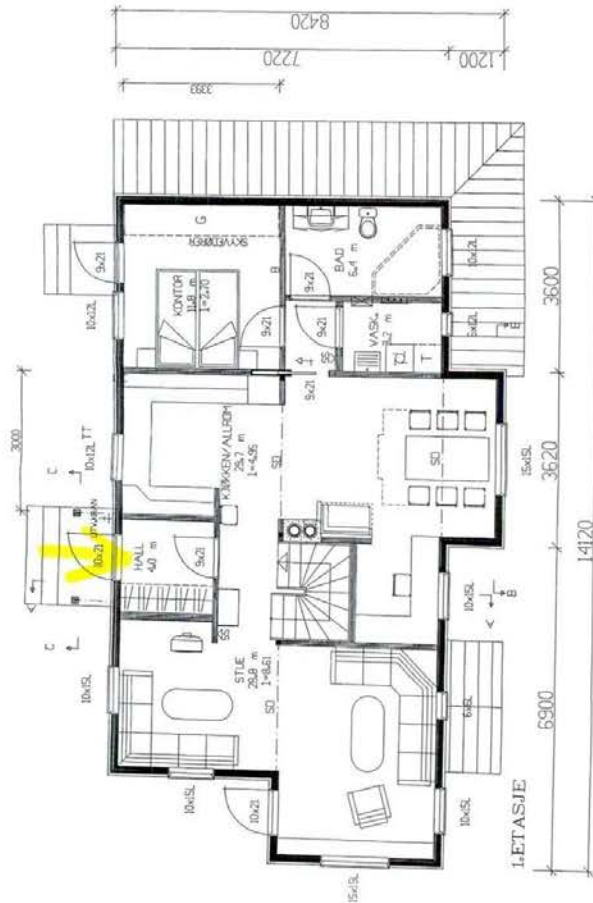
Prosjektert av:
Forus Arkitektene

TEGN. ØSTVO
GODK. 11395

MÅL 1:100
DATO 05.09.02

PROSJEKT. A2511
P. HAUKLAND

TEDNINGEN MÅ IKKE BRUKES HURT ELLER DELS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTØVELSE AV ANBEIDEN SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVERKER I.

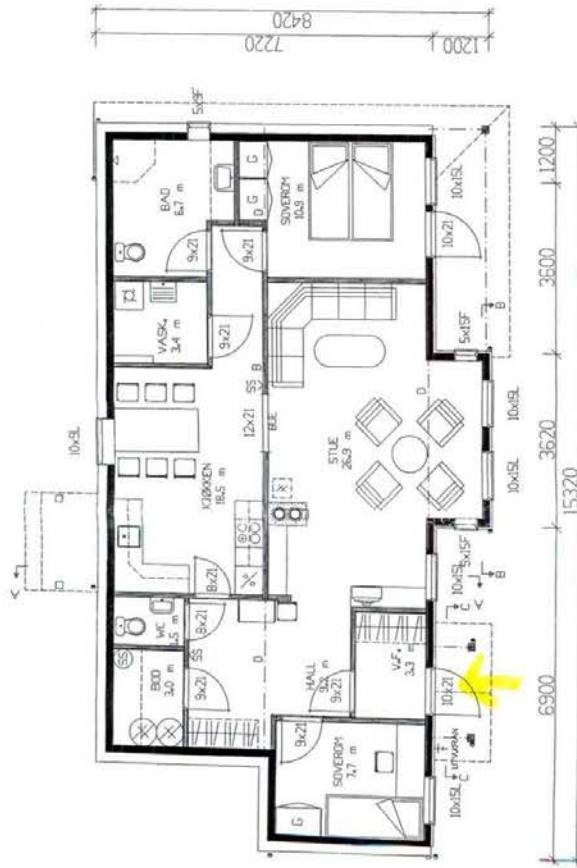


14.10.02
SKAUN KOMMUNE
Teknisk kontor
7353 BØRSA

03.10.02 ØSTVO
23.05.02 ØSTVO

B DIVJEV
A DIVJEV

BOLIG FOR: VIDAR OG NINA INNLAGEN			
ØSTRAT * ILHAUGEN II T.11 / 6687			
	TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR.
	GOOGL.		11394
Prosjektert av: <i>Forus Arkitektene</i>	MÅL	1:100	PROSJEKT.
	DATO	05.09.02	A.2511
P. HAUHLAND			
TEGningen må innføres helt eller delvis i opprøks eller bontings ved utgivelse av arbeidet som bygg. Værne av 5 mke nedprøgt i.			



14.10.02
SKAUN KOMMUNE
Teknisk kontor
7353 BØRSA

03.10.02 ØSTVD
23.05.02 ØSTVD

B DIVREV
A DIVREV

BOLIG FOR: VIDAR OG NINA INNLAGEN

ØSTRAT + ILHAUGEN II T.11 / 6687

Block Watne

TEGN. ØSTVD
GODG. 11393

Prosjektert av:
Forus Arkitektene

FRSJAF.
AZ511

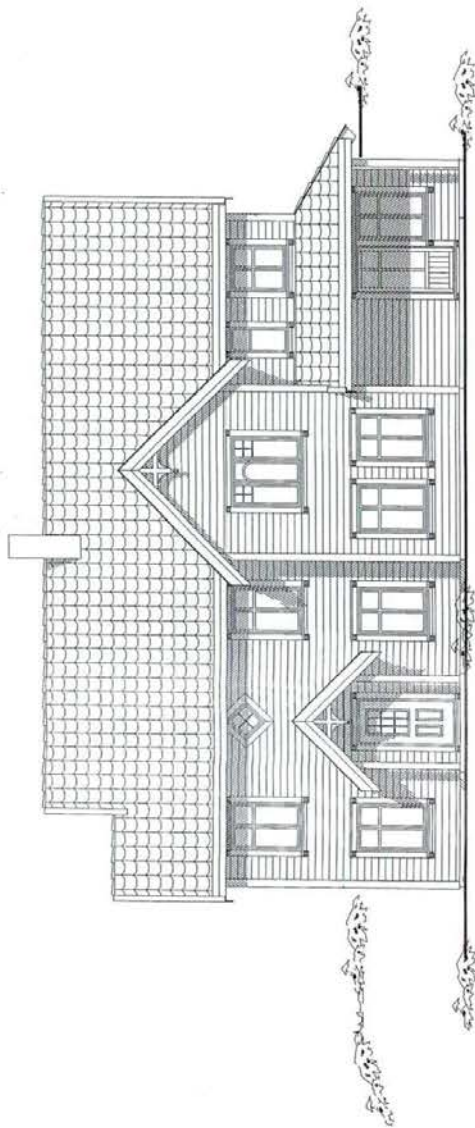
TEGNET HA HVEREN HET ELLER BEIENS KOPPIES ELLER BRUKTES VED UTFØRSE AV ARBEDET SDT BLOK WATNE A/S INE REDUPERT L

P. HAUKLAND

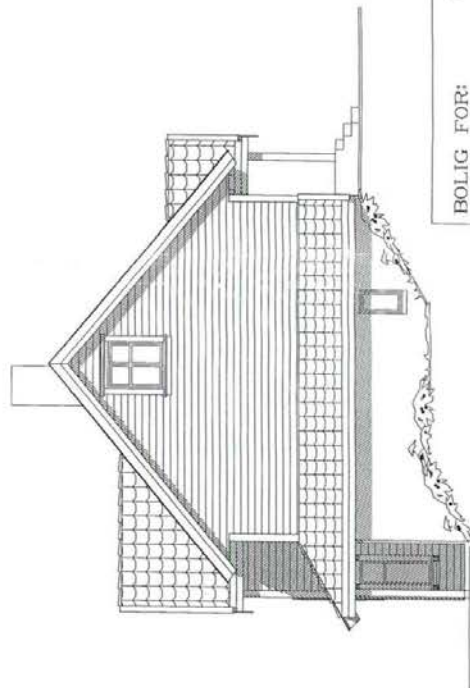
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKULT DRAGER
B = BAREVEGG
I = BRUTTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

	BRÅ	F	BA
KJELLER/VEITG.	5.0	0.5	3.0
LETASSE	92.8	1.0	92.9
LOFT/VEITG.	39.2	0.5	23.54
SUM	137.1		119.44
GRUNNFELT *	107.0		
* EF.FELT RRA, OG BA = 96.51 m² + SPORT 5.0			

Vedl. E 1.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

14.10.02
SKAUN KOMMUNE
Teknisk kontor
7353 BØRSA

03.10.02 ØSTVO
23.08.02 ØSTVO

B DIVJEV
A DIVJEV

BOLIG FOR: VIDAR OG NINA INNLAGEN

ØSTRAT * ILHAUGEN II T.11 / 6687

Block Watne

TEKNIKS NR. 11396

Prosjektert av:

Forus Arkitektene

PROSJAR. A2311

1:100

05.09.02

TEGNET AV: INVENJØR HOLT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTTREKKE AV ANDRE PROJEKTER. A/S BØYE PEDERSEN L.

SPROSSER

VIND	GENNOM. VERTIKALT UTENPÅL. HØRSØN TALT
BALKONGSDØR	UTENPÅLIGGENDE
TERASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HØVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

— PLANERT TERRENG
- - - - - NÅVÆRENDE TERRENG
= = = = = SNØFANGER



SKAUN KOMMUNE
Teknisk kontor

Block Watne AS
Vestre Rosten 81

7075 TILLER

Vår ref.
02/1215-15/YOS

Arkivkode
EA 4/117

Deres ref.

Dato
21.06.2006

**FERDIGATTEST:
OPPFØRING AV ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET PÅ EIENDOMMEN ESPÅSHAUGEN
11, gnr. 4, bnr. 117.**

Ferdigmelding er mottatt den 06.06.06.

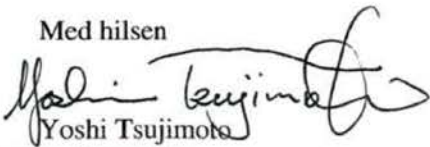
Igangsettingstillatelse er gitt 10.05.04 og midlertidig brukstillatelse er gitt den 16.07.03.

Eiendommen: Espåshaugen 11, 7350 Buvika, gnr./bnr. 4/117
Gjelder: Nybygg
Areal: Bebyggd areal: 107 m², Bruksareal: 233 m²
Bygningstype: 111 enebolig
Bygningsnr.: 20107677-112 enebolig med hybelleilighet
Byggested: Espåshaugen 11, 7350 Buvika,
Tiltakshaver: Vidar og Nina Innlagen
Ansvarlig søker: Block Watne AS
Ansvarlig KUT: Block Watne AS, Oras Trondheim AS, Meistad Maskin AS, Vigdal A/S, Vidar Innlagen.

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven (jfr. pbl. 99).

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. § 93).

Med hilsen


Yoshi Tsujimoto
avd.ingeniør

Direkte innvalg: 72867244

SKAUN KOMMUNE
Teknisk kontor
7353 BØRSA

Kopi: Nina og Vidar Innlagen, Espåshaugen 11, 7350 Buvika

Skaun kommune • Teknisk kontor • Rådhuset • 7353 Børse

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

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

Bankgiro:
4214 07 41528
7855 05 16577 skatt

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 4, Bruksnr 117	Kommune:	5029 Skaun
Adresse:		Grunnkrets:	206 Snøfugl
Veiadresse:	Espåshaugen 3, gatenr 1165	Valgkrets:	1 Buvik
	7350 Buvika	Kirkesogn:	9060502 Buvik
Oppdatert:	29.12.2017	Tettsted:	6668 Buvika/Ilhaugen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Espåshaugen 3	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	03.01.2000	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	747,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5029/4/117	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.01.2000	Avgiver	5029/4/84	-748,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5029/4/117	748,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Espåshaugen 3	U0101	Bolig	96,0	Kjøkken	3	1	2
Espåshaugen 3	H0101	Bolig	131,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	15.10.2002
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	227,0	Igangset.till.:	07.11.2002
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	227,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	16.07.2003
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	20107677			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		96,0		96,0				
H01	1		92,0		92,0				
L01			39,0		39,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	58,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	56,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	56,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	20108835			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				56,0	56,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

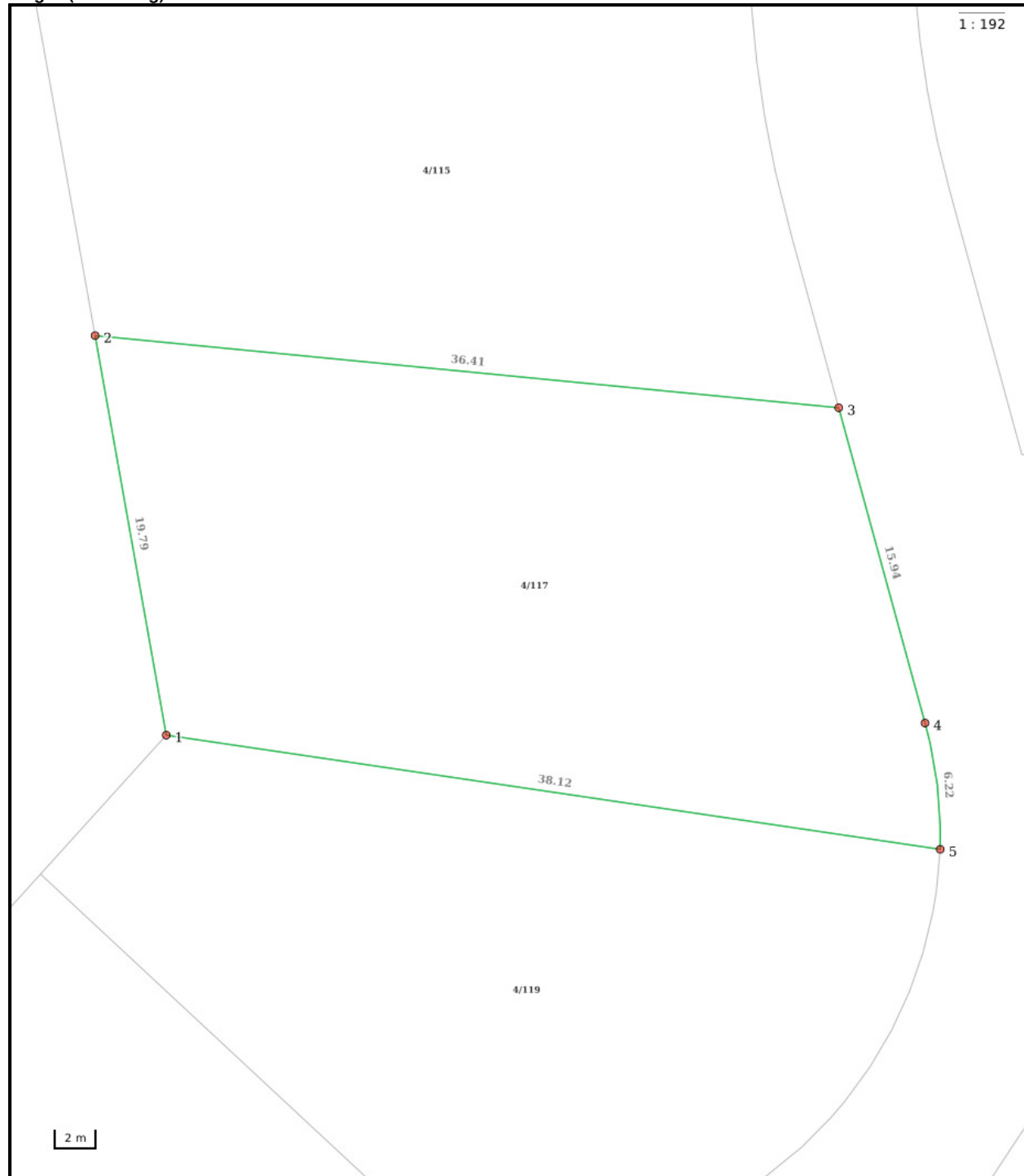
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

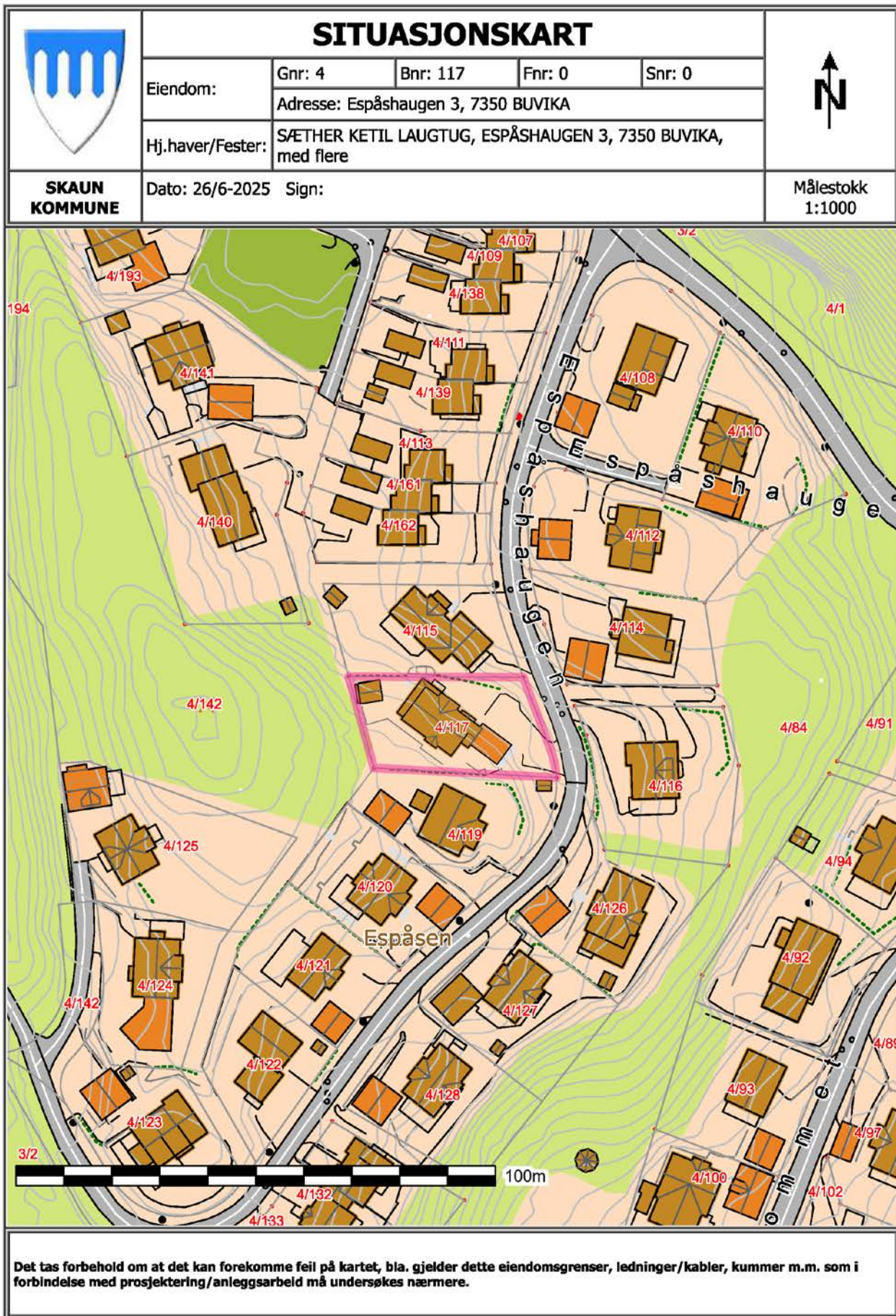
Areal og koordinater**Areal:** 747,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

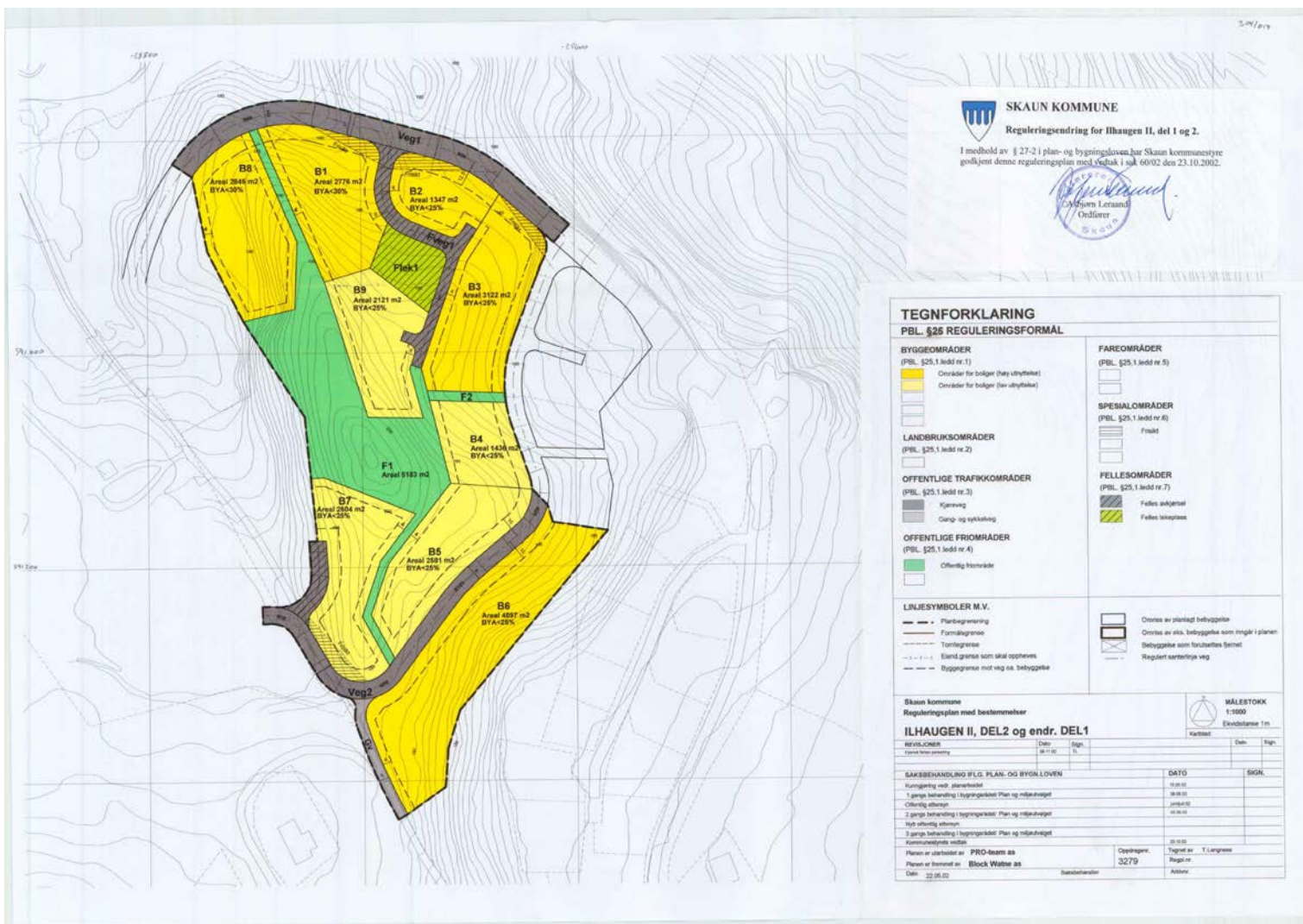
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 020 506,73	557 431,59	19,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 020 525,80	557 426,31	36,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 020 525,68	557 462,72	15,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 020 510,77	557 468,35	6,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	20,96	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 020 504,71	557 469,66	38,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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





Reguleringsbestemmelser tilknyttet reguleringsplan for Ilhaugen II, Del 2 og endring av Del 1.

Bestemmelsene gjelder for det området som med reguleringsgrense er avgrenset i plandokument av 22.05.02.

Området er regulert til følgende formål:

- a. Byggeområder for boliger (B1 - 9)
- b. Offentlige trafikkområder
 - offentlige kjøreveger (Veg 1 - 2)
 - offentlig gangveg (Gv)
- c. Friområder
- d. Fellesarealer
 - felles avkjørsler (Fveg 1- 2)
 - felles lekeplass (Flek 1)

§ 1. Areal for boligbebyggelse.

- a. Boligene kan plasseres fritt på tomtearealene innenfor rammen av byggeforskrifter, byggelinjer og frisiktlinjer. Grad av utnytting (BYA) skal for delområdene B1 og B8 ikke overstige 30% og for de øvrige ikke overstige 25%.
- b. Boligene kan plasseres inntil 2 meter fra nabogrense og garasje kan plasseres i nabogrense og/eller 2 meter fra formålsgrænse mot veg dersom garasje står parallelt med vegen.
- c. I byggemelding skal garasjeplassering vises. Videre skal et profil som viser boligens plassering i terrenget følge med.
- d. Frittliggende boliger skal ha saltak. For gruppebebyggelse (B1, B3, B6 og B8) står en fritt m.h.p. takform.

§ 2. Trafikkområder.

- a. Gangvegen kan benyttes til kjøreveg fra/til Veg2 for de som har vegrett samt til ny bebyggelse på søndre del av B6.
- b. Bygningsrådet kan, når forholdene tilsier det, gi flere boliger rett til å kjøre gangvegen.

§ 3. Friområder.

- a. Friområdet F1 søkes bevart med eksisterende vegetasjon. Det tillates etablert gangsti langs østre grense.
- b. F2 nyttes til gangsti fram til F1.

§ 4. Fellesarealer.

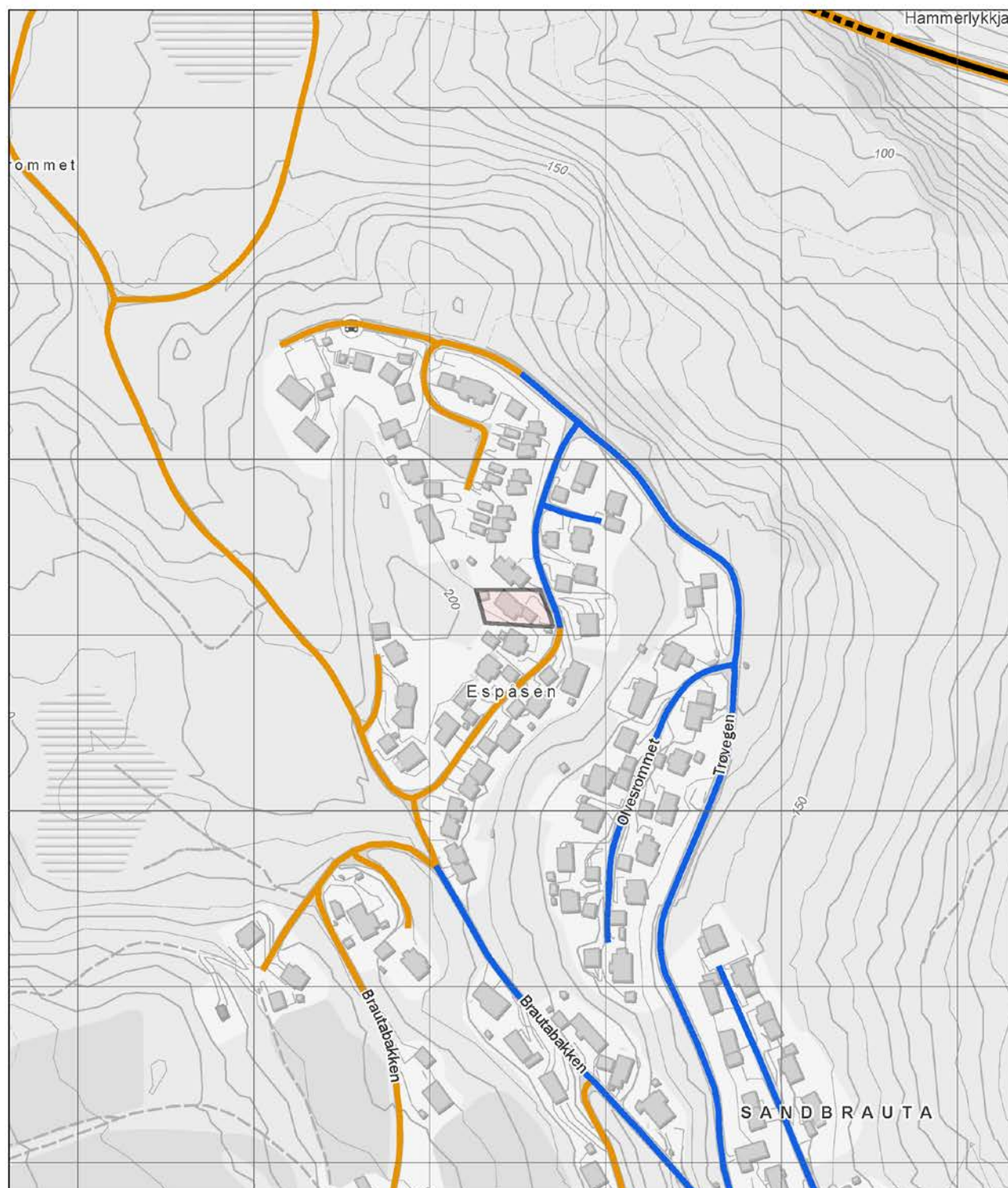
- a. Felles avkjørsel Fveg1 er felles for områdene B1, B2, B3 og B9.
- b. Felles lekeplass Flek1 er felles for boligfeltene B1, B2, B3, B7, B8 og B9. På arealet kan det plasseres lekeapparater og tilhørende anretninger.

§ 5. Fellesbestemmelser.

- a. Ved behandling av byggemeldinger skal bygningsrådet se til at bygninger får en god form og materialbruk og at bygninger i samme rekke eller gruppe blir harmonisk utformet.
- b. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og trafikksikker.
- c. Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av Plan- og bygningsloven.
- d. Innenfor frisisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende vegarmers planum.



A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "Ordfører" at the top and "Skaun" at the bottom. The signature is written in a cursive style, starting with a large 'S' and ending with a long horizontal stroke.



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

Kommune: 5029 Skaun

Eiendom: 5029/4/117/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

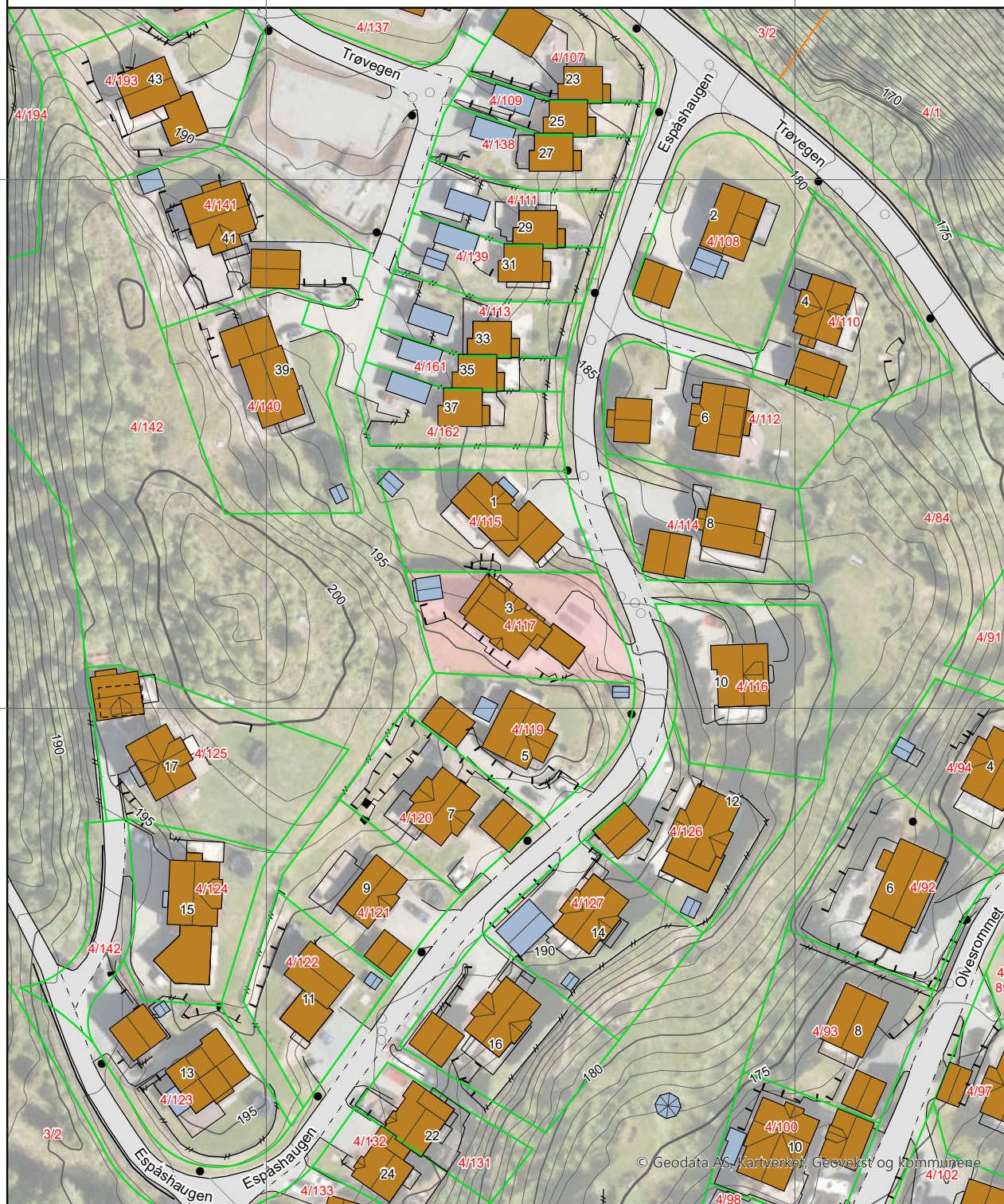
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 25.6.2025



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og Kommune

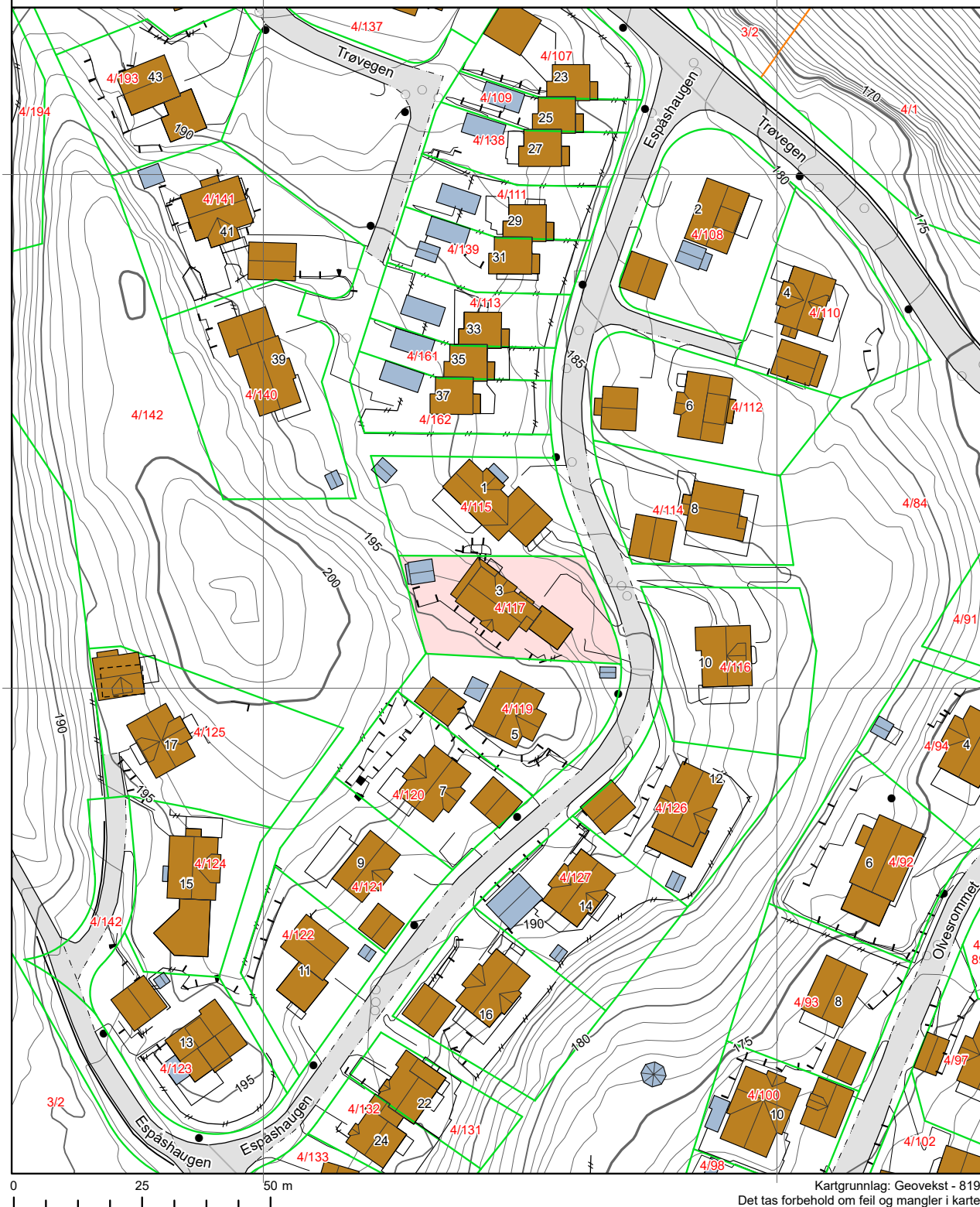
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | Fiktiv grens |
| — Skissenøyaktighet eller uvis | Teigdelelinj |
| — Omtvistet grense | Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 25.6.2025



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Espåshaugen 3
7350 BUVIKA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik**Telefon:** 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre