



aktiv.

Sandbrauta 17, 7350 BUVIKA

**Flott, velholdt enebolig med to
garasjer | Solrike uteområder og
flott utsikt | Blindvei | Ca. 20 min
fra Trondheim**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 370 000,-
Omkostn.: Kr 110 640,-
Total ink omk.: Kr 4 480 640,-
Selger: Fredrik Bjørnes
Edith Merethe Johansen

Bjørnes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 187/216 kvm
Tomtstr.: 533.6 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 77
Oppdragsnr.: 1710260180

Velkommen til

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Sandbrauta 17 i Buvika.

Velkommen til en praktisk enebolig over to etasjer. Omgivelsene er landlige, med kort avstand til turveier, barnehage, dagligvare og skole. Her bor du tilbaketrukket fra byen, samtidig som det er kort vei til de fleste fasiliteter i Buvik sentrum.

Verdt å merke seg:

- Huset ligger i en blindvei
- Varmepumpe og peis
- Godt ivaretatt enebolig
- Ca. 20 min til Trondheim
- Lagringsplass i flere boder
- Skolebussordning for barn like ved
- Mulighet for etablering av flere soverom
- To integrerte garasjer, hvorav en har elbillader
- Rolig og barnevennlig område med mange barnefamilier
- Store og fine uteplasser med fin utsikt mot Buvik sentrum og Melhus

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	44
Egenerklæring	47
Tilstandsrapport	54
Energiattest	76
Byggetegninger	77
Midlertidig brukstillatelse	83
Matrikkelkart	84
Situasjonskart	90
Reguleringskart	91
Reguleringsbestemmelser	93
Eiendomskart med grenser	95
Vegstatuskart	96
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 187 kvm

BRA - e: 29 kvm

BRA totalt: 216 kvm

TBA: 31 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 103 kvm - Entré, kjellerstue, gang, bad, soverom, to boder og garasje.

BRA-e: 29 kvm - Garasje.

1. etasje

BRA-i: 84 kvm - Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 kvm - Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Den ene garasjen har ikke direkte adkomst fra boligen og blir medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

533.6 kvm

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig, sjønært og barnevennlig boligområde i Buvika i Skaun kommune. Det er ca. 2 km til Buvika med matbutikker, skole, idrettsanlegg og flere barnehager. I samme område ligger også Buvikstranda. For den som heller vil bade i ferskvann er det ca. 15 min gange til Nydammen som også byr på godt ørretfiske. Det er 2-3 min gange til bussholdeplass, kort vei til E39 og ca. 25 min kjøring til Trondheim sentrum.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

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.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i Buvika består av buss og nærmeste holdeplass er Trøveien som ligger like ved 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/ Rune Normannseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har valmtaksform, tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lagsglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Skiftet toalett bad 1. etg.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015. Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier monterte takstige uten å tette skruerhull. Dette førte til vannlekkasje i raft over verandadør. Feil ble midlertidig utbedret og det er ikke registrert fukt, men det anbefales følgelig å bytte takter i valmet del ved eventuelt bytte av tak.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017. Firmanavn: Kvalitetstak A/S. Beskrivelse av arbeidet: Tekking av terrasse/garasjetak, med beslag.
Beskrivelse: Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017. Beskrivelse av arbeidet: Terrassegulv lagt selv.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Firmanavn: Varmeservice Sør AS. Beskrivelse av arbeidet: Installasjon varmepumpe, og service 2023.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Firmanavn: El-Focus AS. Beskrivelse av arbeidet: Installasjon elbillader.
Beskrivelse: Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Firmanavn: GK Elektro. Beskrivelse av arbeidet: Skiftet enkelte utenpåliggende ledninger, samt noen brytere og termostater. Lagt varmekleber i yttergang, lagt ned på nytt eksisterende varmekabler i kjellerstue. Installert ventilasjon på loft til hovedsoverom 1. etg.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

STUE OG SPISESTUE

Stuen er boligens naturlige samlingspunkt og byr på en romslig og luftig oppholdsflate med god plass til flere møbleringssoner. Her er rommet delt inn på en praktisk måte, med en hyggelig sofakrok på den ene siden og en stor spisestuesone vendt mot vindusflatene på den andre. Den åpne romfølelsen gjør det enkelt å samle familie og venner, enten det er til rolige hverdagskvelder foran ildstedet eller større middager rundt spisebordet.

Sofasonen har en lun plassering med god veggplass for stor sittegruppe, og det hvitmalte ildstedet med sort ovn gir rommet et varmt og hjemmekoselig preg. Sammen med lyse veggflater, trestruktur på enkelte vegger og parkett på gulv får stuen et klassisk og behagelig uttrykk. Varmepumpe fra 2021 er plassert i stuen og bidrar til

effektiv oppvarming.

Spisestuen ligger fint til ved de store vindusflatene, hvor utsikten blir en tydelig del av rommet. Her får man et flott utsyn mot grønne åssider, kulturlandskap og nærområdet nedenfor, noe som gir spiseplassen en ekstra kvalitet både til hverdag og ved selskap. De store vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys og understreker den luftige følelsen i hovedetasjen.

Fra spisestuen er det direkte utgang til terrassen, slik at overgangen mellom inne- og uterom blir svært god. Dette gjør det enkelt å ta med kaffekoppen ut, dekke til sommermåltider på terrassen eller la gjestene bevege seg naturlig mellom stue, spisestue og uteplass. Mot kjøkkenet er det en fin åpning med buet gjennomgang, som gir kontakt mellom rommene samtidig som kjøkkenet ligger noe skjermet fra oppholdsarealet.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger praktisk til med adkomst fra spisestuen gjennom en buet åpning, noe som gir en fin forbindelse mellom kjøkken og oppholdsrom samtidig som rommet ligger noe skjermet. Innredningen er holdt i lyse fronter med benkeplate i gråtonet utførelse, og kjøkkenet har en funksjonell L-form som gir god arbeidsflate og fin utnyttelse av rommet.

Her er det over- og underskap, enkelte vitrineskap, opplegg for oppvaskmaskin, dobbel oppvaskkum og komfyr med avtrekk over. Et stort vindu sørger for naturlig lysinnslipp og gir rommet en trivelig atmosfære. Kjøkkenet har et klassisk uttrykk og god lagringsplass, samtidig som nærheten til spisestuen gjør det enkelt å dekke på, servere og ha kontakt med gjester mens man lager mat.

BAD

Badet i hovedetasjen er flislagt på gulv og vegger, og har en praktisk innredning med servant, speil med belysning, skaplass, toalett og dusjhjørne med buede glassdører. Dusjsonen er utført med mosaikkfliser på gulv og dekorative felt i veggflisene, noe som gir rommet et mer opparbeidet preg.

Rommet har vindu som slipper inn naturlig lys, og den lyse flisbruken gjør badet lett og behagelig. Badet ble delvis oppgradert i 2016, da det blant annet ble lagt flis og skiftet blandebatteri i dusjsonen. Toalettet ble skiftet i 2025.

SOVEROM

Hovedetasjen inneholder to soverom med ulik størrelse og bruksmulighet. Hovedsoverommet er lyst og behagelig, med plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet har to vinduer som gir godt lysinnslipp og utsyn mot de grønne omgivelsene, samt en god garderobeløsning med store skyvedører og speilfelt. Overflatene er holdt i rolige fargetoner, med en lys tapetsert fondvegg og mørkere kontrastvegg som gir

rommet en lun og avdempet atmosfære. Her har man også utgang til en egen balkong.

Det andre soverommet i hovedetasjen har en koselig og arealeffektiv utforming, og passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det vindu mot hagesiden, garderobeskap og plass til seng og oppbevaringsmøbler. Samlet gir de to soverommene i hovedetasjen en praktisk romløsning for både familie, gjester og hjemmekontor.

BAD - SOKKEL

Badet i sokkeletasjen er praktisk innredet og har flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet har servantinnredning, vegghengt toalett, badekar, utslagsvask og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Dette gjør badet funksjonelt både som baderom og vaskesone i hverdagen.

Badet ble oppgradert i 2006 og har en arealeffektiv løsning med flere praktiske bruksmuligheter samlet i ett rom. Vinduet gir naturlig lysinnslipp, og hyller og nisjer gir plass til håndklær, vaskemidler og annet utstyr.

GANG OG ENTRÉ - SOKKEL

Sokkeletasjen har en praktisk entré med god plass til yttertøy og sko. Her er det lyse panelvegger, knaggrekker og skohylle, samt vindu som gir et fint lysinnslipp til inngangspartiet. Entréen fungerer som en naturlig hverdagssone, med direkte adkomst videre inn i boligens sokkeletasje.

Videre inn i etasjen ligger en gang som binder rommene sammen på en oversiktlig måte. Gangen har plass til garderobeskap og oppbevaringsmøbler, og gir adkomst til blant annet bad, kjellerstue/hobbyrom og øvrige rom i sokkeletasjen. Dette gir etasjen en praktisk og fleksibel oppbygning, godt egnet for familier med behov for ekstra plass.

KJELLERSTUE

Kjellerstuen er et lyst og trivelig rom med store vinduer, lyse panelvegger og gulv i moderne trestruktur. Rommet er enkelt å møblere med sofagruppe, TV-løsning og oppbevaring, og fungerer godt som en ekstra oppholdssone for familien. Her kan barna ha sin egen TV-stue, ungdommene få et skjermet oppholdsrom, eller rommet kan brukes som hobbyrom, lekerom eller hjemmekontor.

Den lyse materialbruken og vindusflatene gir rommet et hyggelig preg, samtidig som plasseringen i sokkeletasjen gjør det til en mer tilbaketrukket del av boligen. Dette gir en god fleksibilitet i hverdagen, særlig for familier som ønsker flere soner å trekke seg tilbake til.

SOVEROM - SOKKEL

Sokkeletasjen har i tillegg et romslig soverom på ca. 12,5 m². Rommet fremstår lyst og hyggelig, med vindu som gir godt lysinnslipp og en lun atmosfære. Her er det god

plass til seng, garderobeløsning og øvrig møblement, noe som gjør rommet godt egnet som soverom for barn, ungdom eller gjester.

BODER OG LAGRING

Sokkeletasjen har også svært gode lagringsmuligheter med to boder på henholdsvis ca. 16 m² og ca. 8 m². Dette er praktiske arealer for oppbevaring av sesongutstyr, verktøy, sportsutstyr, matvarer eller annet man ønsker å ha lett tilgjengelig, men skjermet fra boligens oppholdsrom.

I tillegg til bodene kommer de gode lagringsmulighetene i garasjene, noe som samlet gir boligen en svært funksjonell underetasje med god plass til både hverdagsbruk, hobby og oppbevaring.

UTEPLASSER OG UTSIKT

Boligen har flere fine uteområder som gir gode bruksmuligheter gjennom store deler av året. Fra stuen i hovedetasjen er det utgang til en romslig terrasse på ca. 26 m². Terrassen ligger fint til på siden av boligen og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Her er det god plass til både sittegruppe, loungemøbler og beplantning, samtidig som overbygget takutstikk gir en lunere sone tett på fasaden. Plantegningen viser direkte adkomst fra stue/trapp til terrassen, noe som gjør uteplassen lett tilgjengelig i hverdagen.

Fra terrassen åpner det seg flott utsyn mot grønne åssider, kulturlandskap og nærområdet nedenfor. Den høye beliggenheten gir en luftig og fri romfølelse, og uteplassen fremstår som et attraktivt sted for både rolige kaffestunder, sommermåltider og sosiale sammenkomster. I tillegg har boligen en balkong på ca. 5 m² med adkomst fra hovedsoverrommet.

HAGE

På baksiden av boligen er det et grønt og skjermet hageområde med plen, naturpreg og beplantning rundt eiendommen. Hagearealet gir gode muligheter for lek, hagearbeid eller etablering av hyggelige soner utendørs. Samtidig bidrar terrenget og vegetasjonen rundt boligen til en skjermet og privat atmosfære. Fra hagen er det trappeadkomst og gangsoner rundt boligen, som binder uteområdene sammen på en praktisk måte.

PARKERING OG GARASJE

Eiendommen har svært gode parkeringsmuligheter med gårds plass foran boligen og to garasjer. Den ene garasjen ligger integrert i sokkeletasjen, mens den andre ligger på siden av boligen med innkjøring direkte fra gårds plassen. Dette gir fleksible løsninger for bilhold, lagring, hobbybruk eller plass til utstyr. I tillegg ble elbillader etablert i 2021.

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

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Toppliste mangler på utvendig fuktsikring. Da med større fare for fuktinntrekk. Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning. TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ terrengforhold.

Anbefalte tiltak: Etablere toppliste på utvendig fuktsikring. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

ROM UNDER TERRENG

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av hulltaking og fuktindikator. Undersøkelsen på utforet vegg er noe begrenset plater er etablert direkte på grunnmur, men viser ingen tegn til skader. Det gjøres oppmerksom på isopor i himlingen i garasje. Ved bruk av isopor skal denne tildekkes med ubrennbart materiale, i form av puss eller 13 mm gips. Årsak til dette skyldes gasser isoporen gir fra seg ved brann som er skadelig. TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på drenering.

Anbefalte tiltak: Tiltak bør vurderes vedrørende synlig isopor i garasje. Utover dette jevnlig kontroll i underetasjen.

VINDUER OG DØRER

Boligens vinduer og ytterdører fremstår med normal slitasjegrاد iht. alder. Det gjøres likevel oppmerksom på at flere vinduer og dører har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Det gjøres også oppmerksom på katteluke ved balkongdør på stue. TG 2 er satt med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak: Det er ikke oppgitt særskilte anbefalte tiltak.

RENNER OG NEDLØP

Takrenner i forbindelse med terrassen er oppgradert i 2017. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

Anbefalte tiltak: Det er ikke oppgitt særskilte anbefalte tiltak.

TAKTEKKING

Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det gjøres ekstra oppmerksom på fugestreg ved/ rundt beslagsløsninger på takgjennomføringer har sprekkdannelse med større fare for lekkasjer.

Anbefalte tiltak: En planlegging av utskifting av pappshingel anbefales. I påvente av dette anbefales det løpende observasjon på kaldloft.

KJØKKEN - OVERFLATER OG INNREDNING

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak. TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ funksjonalitet.

Anbefalte tiltak: Det må påberegnes at det vil være behov for oppgradering for å tilfredsstillere dagens forventning til standard og funksjonalitet.

AVLØPSRØR

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. TG 2 er satt med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak: Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

VANNLEDNINGER

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. TG 2 er satt med bakgrunn i alder.

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

VARMTVANNBEREDER

Brederen er innkledd med begrenset kontroll. Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG 2 er satt med bakgrunn i alder.

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

BAD/ SOKKEL - OVERFLATER

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. TG 2 er satt med bakgrunn i forskriften krav til fall.

Anbefalte tiltak: Det er ikke oppgitt særskilte anbefalte tiltak.

BAD/ SOKKEL - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

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. Eget avløp fra badekar og det gjøres da oppmerksom på at tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak: Fortsatt bruk av badekar for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

BAD/ SOKKEL - SANITÆRUTSTYR

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak: Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

BAD/ SOKKEL - VENTILASJON

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

BAD/ 1. ETASJE - OVERFLATER

Gulvet har fall til sluk, men dette er noe mindre enn referansenivået på 25 mm. Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringdagen.

Anbefalte tiltak: Det er ikke oppgitt særskilte anbefalte tiltak.

BAD/ 1. ETASJE - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

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. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i to integrerte garasjer eller på egen gårds plass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 92172132

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 og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer

- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.
- Varmepumpe.
- Vedfyring.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 370 000

Omkostninger kjøper

4 370 000 (Prisantydning)

Omkostninger

109 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

110 640 (Omkostninger totalt)

127 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

4 480 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

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

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

Kommunale avgifter

Kr 20 919 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beregnet årsbeløp for kommunale avgifter i 2026 er kr 20 919. I tillegg betales det eiendomsskatt på kr 7 010 for 2026. Skaun kommune fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer pr år. Kostnadene er fordelt slik:

- Vann abonnement bolig: kr 4 451
- Vann variabel del stipulert: kr 5 609
- Kloakk abonnement bolig: kr 4 371
- Kloakk variabel del stipulert: kr 5 845
- Bolig feiing hvert 4. år: kr 203
- Bolig tilsyn hvert 4. år: kr 440
- Eiendomsskatt, bolig og fritid: kr 7 010

I tillegg betales det et årlig gebyr til ReMidt på kr 5 912, fordelt på fire terminer. Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan variere avhengig av bruk og at de kommunale avgiftene som er oppgitt er et beregnet årsbeløp for 2026.

Eiendomsskatt

Kr 7 010 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 082 500 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 330 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 3, bruksnummer 77 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:

5029/3/77:

HEFTELSE

24.01.1983 - Dokumentnr: 350 - Rettigheter iflg. skjøte

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

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 25.04.1974. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

SOKKELETASJE

- Hobbyrom: Innredningsarbeider gjenstår.

- Soverom: Innredningsarbeider gjenstår.
- Rom for klær ikke avdelt.
- Dør til vaskerom og wc-rom mangler luftespalte.
- WC-rom skal ventileres med luftavtrekk ført over tak, ev. mekanisk avtrekk på yttervegg.

UTVENDIG

- Innpassing av ytterdør og vinduer i sokkeletasje gjenstår.

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, og disse er gjennomgått av takstmann og megler. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Kjellerstue er benevnt som hobby-rom. Utover dette er det ingen vesentlige endringer i forhold til tegninger fra Skaun kommune.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Takstmann opplyser også om følgende avvik:

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav:

- Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Åpninger i rekkverk og trappetrinn er over dagens krav må maks åpninger på 10 cm.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/ utvendig trapp:

- Rekkverket på balkong er for lavt og ikke tilfredsstillende utført. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

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

09.02.1984.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 17.12.2024.

Boligen ligger i et område med arealformål boligbebyggelse.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Reguleringsplan for Ilhaugen" med planID 197401, datert 05.04.1974.

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

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

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

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik

Daglig leder | Eiendomsmegler

marius.kvalvik@aktiv.no

Tlf: 463 00 046

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

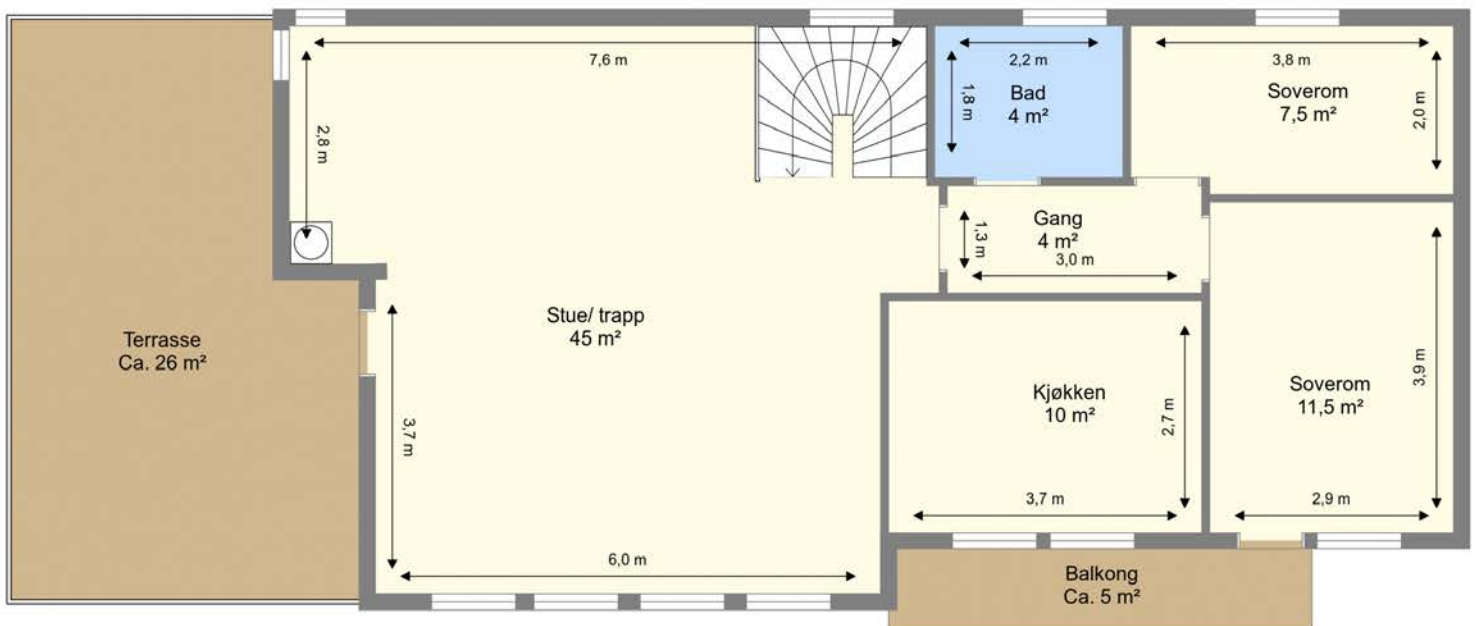
Salgsoppgavedato

15.05.2026



Sandbrauta 17

1. Etasje











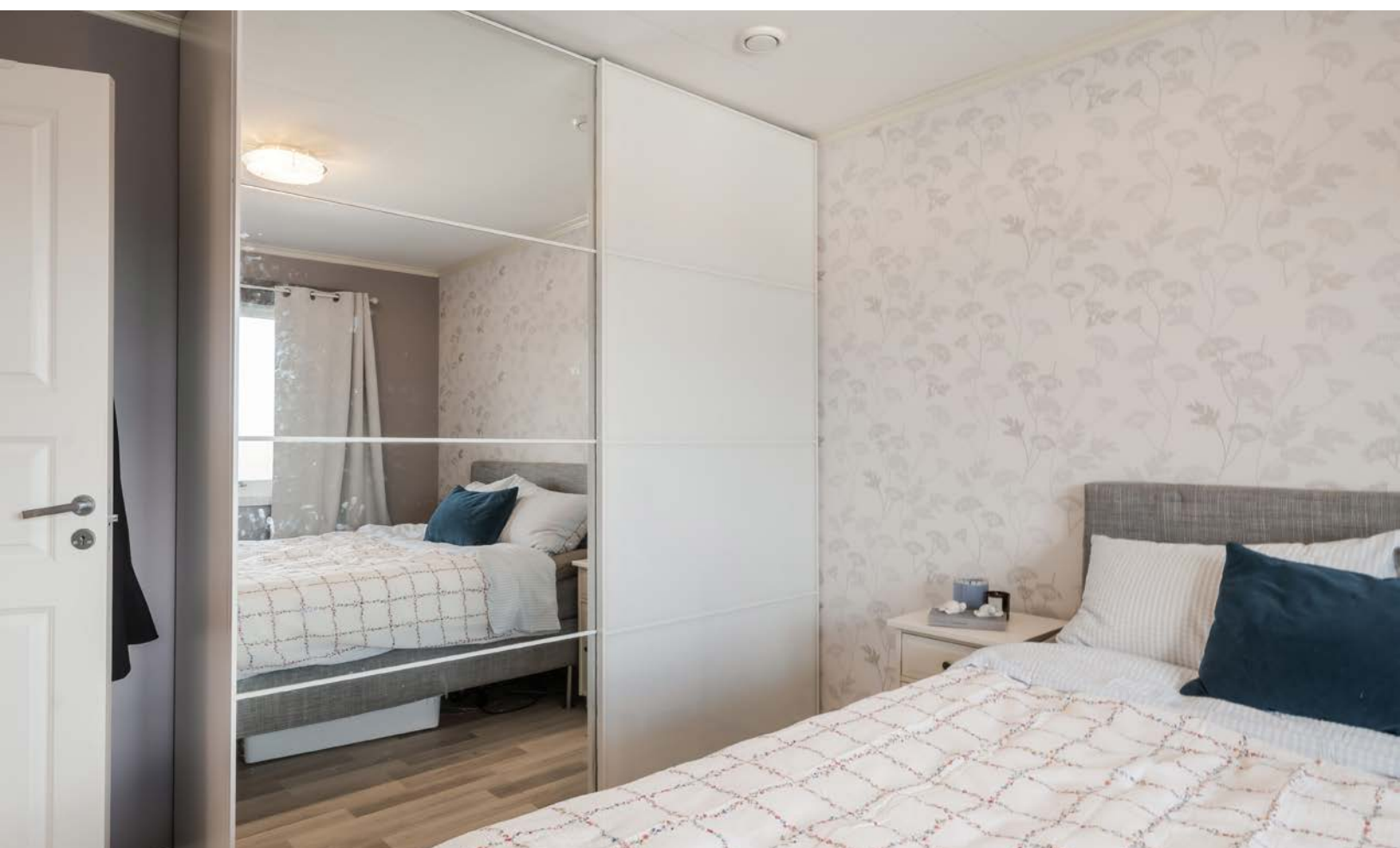


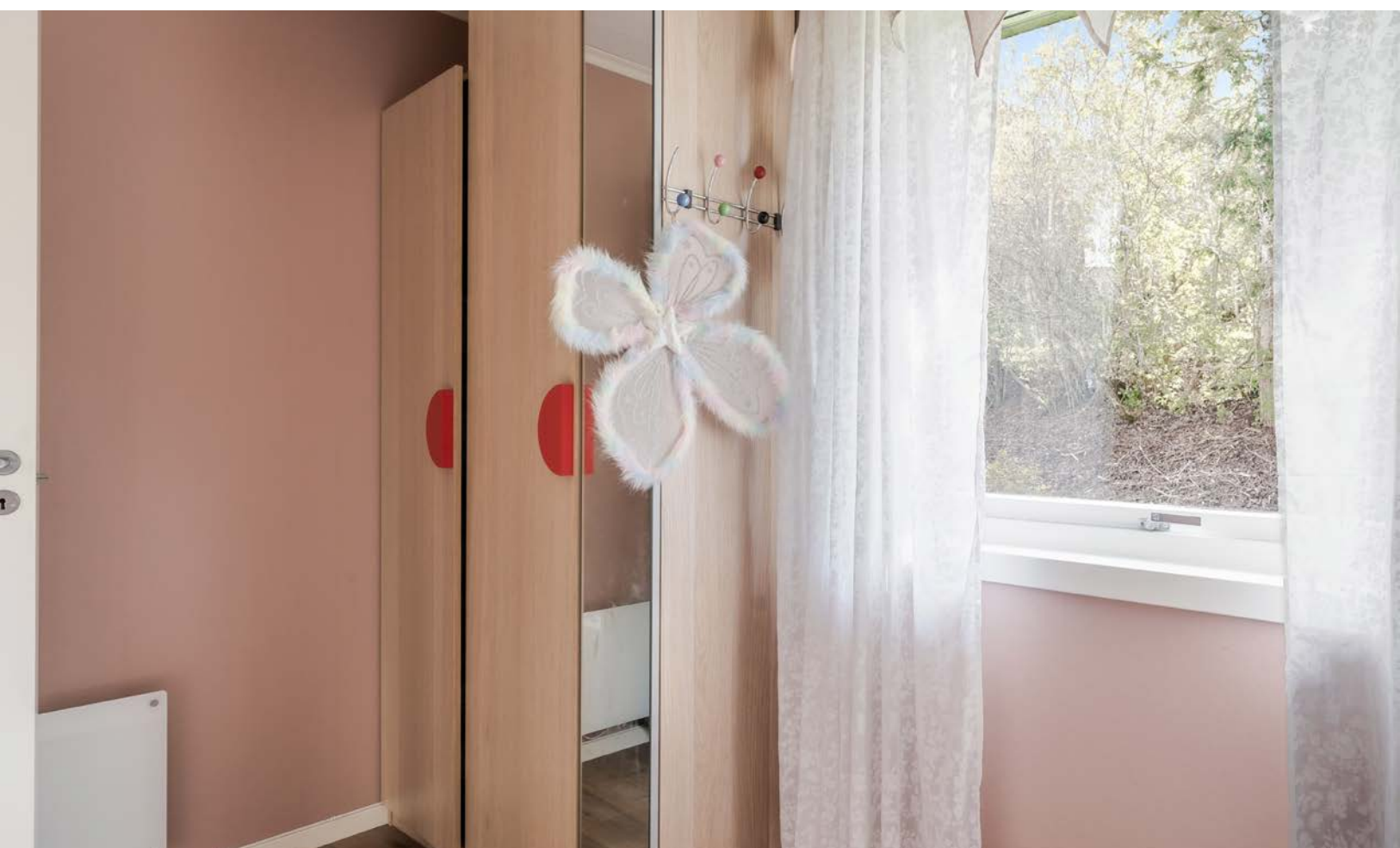












Sandbrauta 17

Sokkeletasje

















Vedlegg

Nabolagsprofil

Sandbrauta 17 - Nabolaget Snøfugl/Ilhaugen - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Trøveien Linje 515	7 min 0.6 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	17 min 14 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	29 min 27.4 km
Trondheim Værnes	47 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 421 elever, 26 klasser	5 min 3.4 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 418 elever, 35 klasser	10 min 9.2 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	15 min 12.6 km
Melhus videregående skole 560 elever	15 min 12.9 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

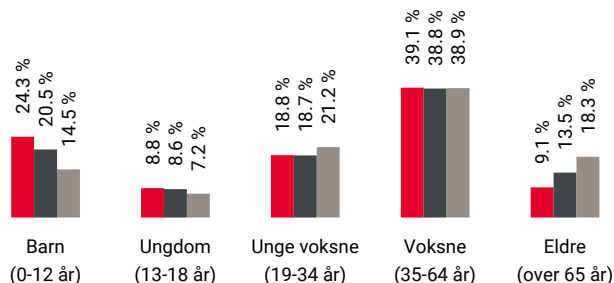
Godt vennskap 78/100



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

Hammerdalen barnehage (1-5 år) 133 barn	4 min 2.3 km
Oterhaugen barnehage (1-5 år) 94 barn	4 min 2.3 km
Børsa barnehage (1-5 år) 111 barn	10 min 9.5 km

Dagligvare

Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	4 min 2.6 km
Kiwi Buvika	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



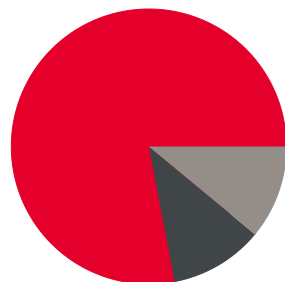
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

Ilhaugen- Myrabanen	13 min
Ballspill	1 km
Skaunhallen	5 min
Aktivitetshall	3 km
Max-gym Buvika	5 min
Fitnesspoint Børse	10 min

Boligmasse

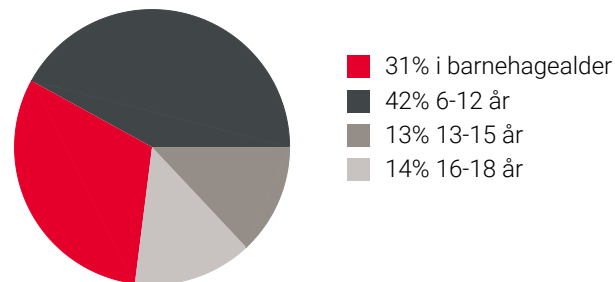


- 78% enebolig
- 11% rekkehus
- 11% annet

Varer/Tjenester

Melhus Kjøpesenter	15 min
Boots apotek Buvika	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

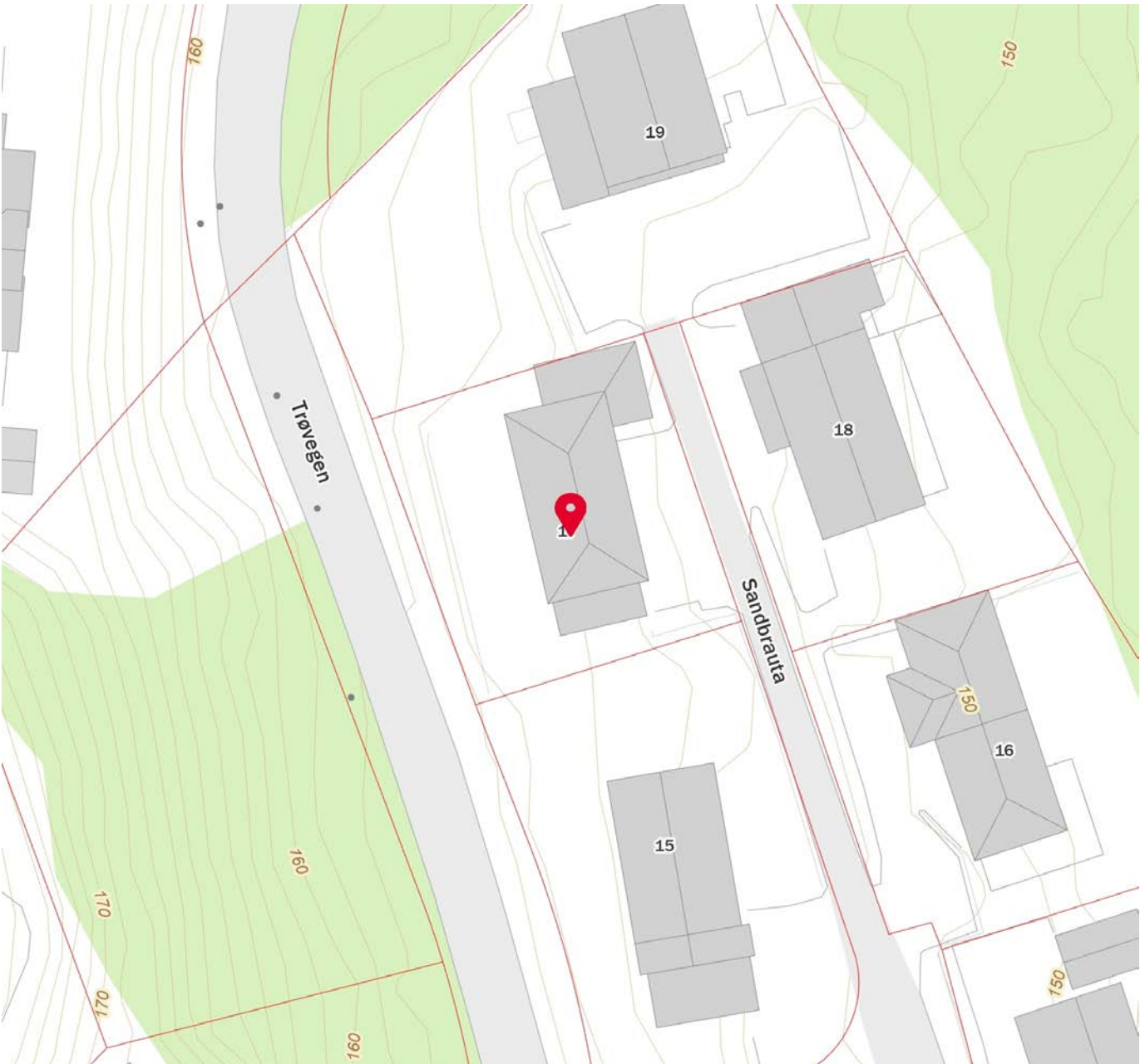


0% 43%

- Snøfugl/Ilhaugen
- Buvika/Ilhaugen
- Norge

Sivilstand

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



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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Fredrik Bjørnes

Edith Merethe Johansen Bjørnes

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sandbrauta 17

7350 Buvika

5029-3/77/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet toalett bad 1.
etg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier monterte takstige uten å tette skruerhull. Dette førte til vannlekkasje i raft over verandadør. Feil ble midlertidig utbedret og det er ikke registrert fukt, men det anbefales følgelig å bytte takter i valmet del ved eventuelt bytte av tak

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Kvalitetstak A/S

Beskrivelse av arbeidet: Tekking av terrasse/garasjetak, med beslag

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Terrassegulv lagt selv

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Varmeservice Sør AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon varmepumpe, og service 2023

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: El-Focus AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon elbillader

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: GK Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet enkelte utenpåligge de ledninger, samt noen brytere og termostater. Lagt varmemefolie i yttergang, lagt ned på nytt eksisterende varmekabler i kjellerstue. Installert ventilasjon på loft til hovedsoverom 1. etg

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**





Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Sandbrauta 17 7350 BUVIKA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1984

BRA: 216 m²

BRA-i: 187 m²

Rapportdato: 12.5.2026 (Gyldig til 12.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

11

TG-2

15

TG-3

0

TG-IU

0

 Supertakst

GNR: 3 BNR: 77

Rune Normannseth
Takstmann/ Tømrermester
Takst-Forum Trøndelag

rune@tft.no
47380371

Sandbrauta 17
7350 Buvika

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42558>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ terrengforhold.
Rom under terreng	TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på drenering.
Vinduer og dører	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Renner og nedløp	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Taktekking	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ funksjonalitet.
Avløpsrør	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Vannledninger	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Varmtvannsbereder	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Våtrom: Bad/ sokkel - Overflater	TG 2 er satt med bakgrunn i forskriften krav til fall.
Våtrom: Bad/ sokkel - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Bad/ sokkel - Sanitærutstyr	TG 2 er satt med bakgrunn i manglende avrenning fra wc.
Våtrom: Bad/ sokkel - Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende tilluft på rommet.
Våtrom: Bad/ 1. etasje - Overflater	TG 2 er satt med bakgrunn i forskriften krav til fall.
Våtrom: Bad/ 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjellerstue er benevnt som hobby-rom. Utover dette er det ingen vesentlige endringer i forhold til tegninger fra Skaun kommune.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Åpninger i rekkverk og trappetrinn er over dagens krav må maks åpninger på 10 cm.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket på balkong er for lavt og ikke tilfredsstillende utført. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskaade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.5.2026

Rapportdato
12.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: BJØRNES FREDRIK

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: BJØRNES EDITH MERETHE JOHANSEN

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Rune Normannseth

Telefon: 47380371

Firma: Takst-Forum Trøndelag

Epost: rune@tft.no

Tittel: Takstmann/ Tømrermester

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring



Om bygnings sakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Sandbrauta 17, 7350 Buvika

Kommunenr: 5029

Gårdsnr: 3

Bruksnr: 77

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Lelighetsnr:

Byggeår: 1984

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har valmtaksform, tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lagsglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	132	103 Romfordeling: Entre, kjellerstue, gang, bad, soverom, 2 boder, garasje.	29 Romfordeling: Garasje	0	0
1. Etasje	84	84 Romfordeling: Stue, kjøkken, gang, bad, 2 soverom.	0	0	31
Totalt m²	216	187	29	0	31

Kommentar til arealberegning

Den ene garasjen har ikke direkte adkomst fra boligen og blir medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Manglende topplister.



Terrenget heller inn mot grunnmurskonstruksjonen.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Nei

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Nei

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Topplister mangler på utvendig fuktsikring. Da med større fare for fuktinntrekk.

Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ terrengforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere topplister på utvendig fuktsikring.

På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-1**

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Rom under terreng

Synlig isopor i garasjens himling.

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

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

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av hulltaking og fuktindikator. Undersøkelsen på utforet vegg er noe begrenset plater er etablert direkte på grunnmur, men viser ingen tegn til skader.

Det gjøres oppmerksom på isopor i himlingen i garasje. Ved bruk av isopor skal denne tildekkes med ubrennbart materiale, i form av puss eller 13 mm gips. Årsak til dette skyldes gasser isoporen gir fra seg ved brann som er skadelig.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak bør vurderes vedrørende synlig isopor i garasje. Utover dette jevnlig kontroll i underetasjen.

6.4 Balkong, terrasse, plattung

Type	Balkong, Terrasse
Balkong med utgang fra soverom og terrasse over garasje med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse over garasje ble oppgradert av tidligere eier i 2017. Det er ikke kjent om det er foretatt oppgraderinger på balkong.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattform**TG-1**

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

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og 3-lags glass fra byggeåret	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Glass på enkelte vinduer er skiftet etter byggeåret.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Boligens vinduer og ytterdører fremstår med normal slitasjegrade iht. alder. Det gjøres likevel oppmerksom på at flere vinduer og dører har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Det gjøres også oppmerksom på katteluke ved balkongdør på stue.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-1**

Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Kun stedvis aldringsmessige slitastjer.

6.7 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Takrenner i forbindelse med terrassen er oppgradert i 2017.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.	

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?	Nei
Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?	Nei
Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?	Nei
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Taket har valmtaksform og er oppført av prefabrikkerte w-takstoler. Loftet er et kaldloft med luftespalter i raft.	
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Ved visuelle observasjoner, samt stikktakninger på loft ble det ikke registrert tegn råteskader eller kondensproblemer på befaringdagen. Kun stedvis noe misfarginger på taktroet.	

6.10 Takteking



Sprekkdannelser på tekkingen ved rundt takgjennomføringer.

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det gjøres ekstra oppmerksom på fugestreg ved/ rundt beslagsløsninger på takgjennomføringer har sprekkdannelser med større fare for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En planlegging av utskifting av pappshingel anbefales. I påvente av dette anbefales det løpende observasjon på kaldloft.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.12 Kjøkken**Overflater og innredning**

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak. TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ funksjonalitet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må påberegnes at det vil være behov for oppgradering for å tilfredsstillte dagens forventning til standard og funksjonalitet.

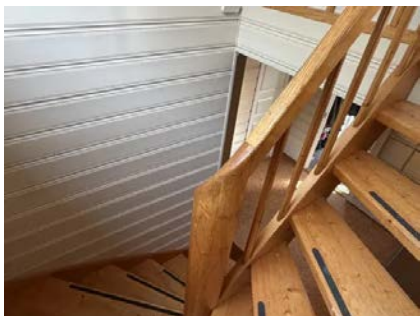
Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Kjellerstue er benevnt som hobby-rom. Utover dette er det ingen vesentlige endringer i forhold til tegninger fra Skaun kommune.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Midlertidig brukstillatelse er datert 09.02.1984.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei



Kun et enkelt provisorisk rekkverk.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Åpninger i rekkverk og trappetrinn er over dagens krav må maks åpninger på 10 cm.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? Ja

Rekkverket på balkong er for lavt og ikke tilfredsstillende utført. For lav rekkverkhøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskaade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

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

6.14 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-2

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

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. TG 2 er satt med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. TG 2 er satt med bakgrunn i alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
EI-billader i 2021. Dokumentasjon er framvist.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Storparten av anlegget mangler dokumentasjon.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>Utførte arbeider på anlegget mangler hovedsakelig dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av tidligere eiere. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
<p>Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>	

6.17 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe fra 2021 er plassert på stue og er av typen luft-luft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Service er utført sist rundt 2023.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-1
<p>Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/funksjonstestet. Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.</p>	

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bad
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
1998	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
TG-2	
Brederen er innkledd med begrenset kontroll. Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG 2 er satt med bakgrunn i alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	

6.20 Våtrom: Bad/ sokkel



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og flis/ malt panel på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert av tidligere eier i 2006.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	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

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert



Eget avløp fra badekar.



Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

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**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. TG 2 er satt med bakgrunn i forskriften krav til fall.

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? Ja

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. 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. Eget avløp fra badekar og det gjøres da oppmerksom på at tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt bruk av badekar for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.21 Våtrom: Bad/ 1. etasje



Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert



Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.



Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble delvis oppgradert av tidligere eier i 2016. Det ble da lagt flis og skiftet blandedbatteri i dusjsonen. Wc opplyses skiftet i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er noe mindre enn referansenivået på 25 mm.	
Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen.	

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?	Ja
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. 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.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Kun normale bruksmessige slitasjer.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

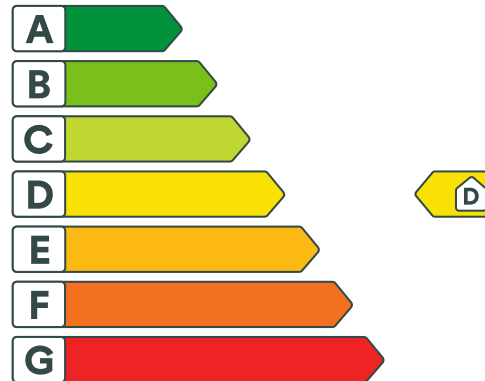
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypjkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme



Adresse Sandbrauta 17, 7350 BUVIKA	
Dato for energimerking 12.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-294546
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 10743230
Gårdsnummer 3	Bruksnummer 77
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1984	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 187,0 m²	Oppvarmet bruksareal 187,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

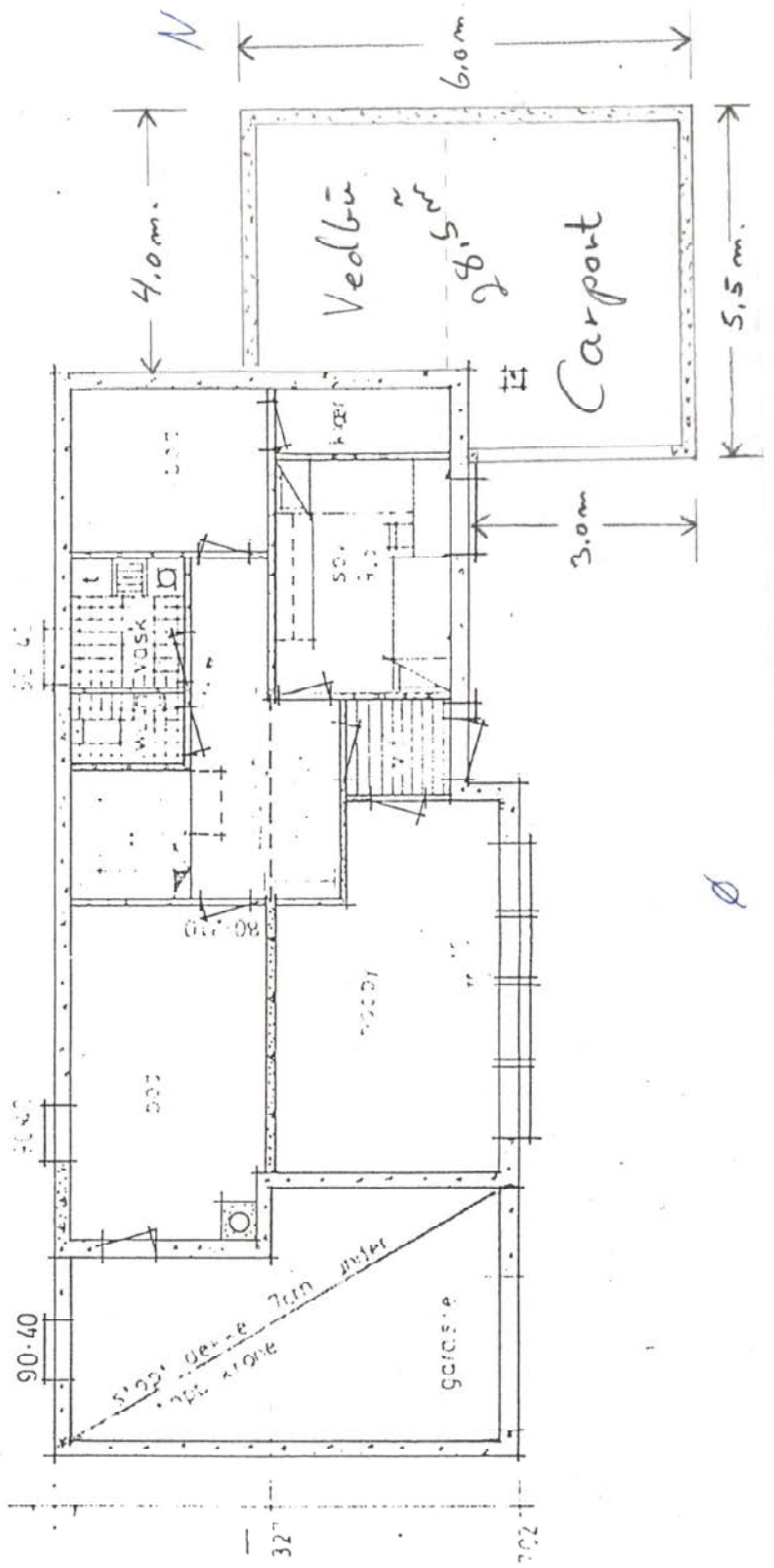
Beregnet vektet levert energi i normert klima

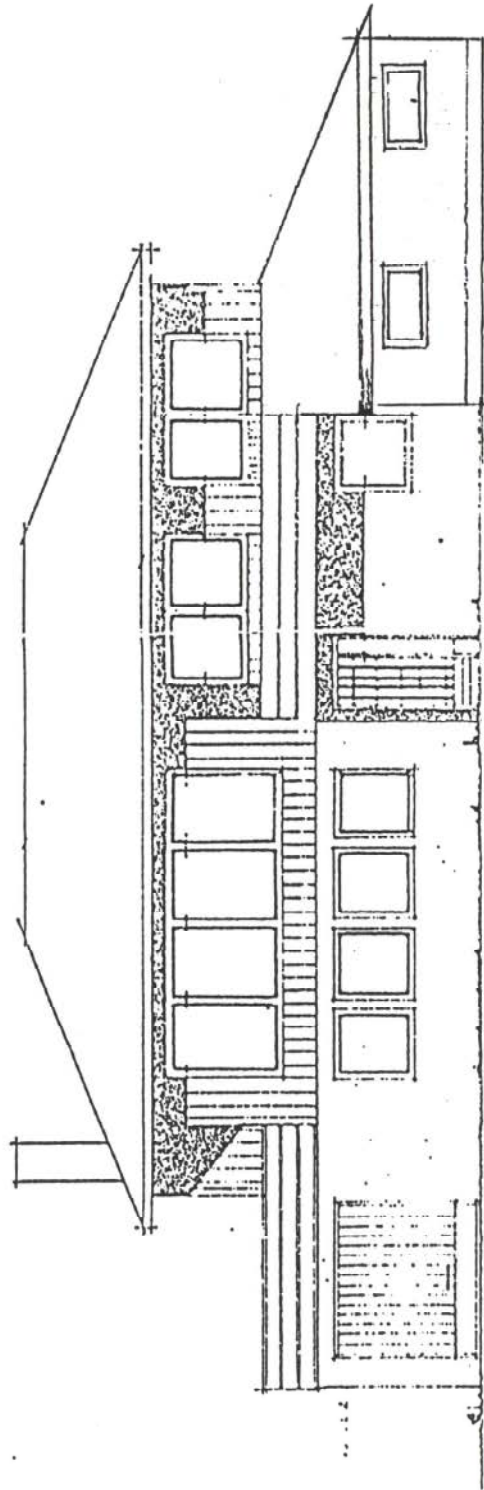
Pr. KVM pr. år
222,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
248,07 kWh/m²

Totalt levert pr. år
46 389 kWh





NABOVARSĚL

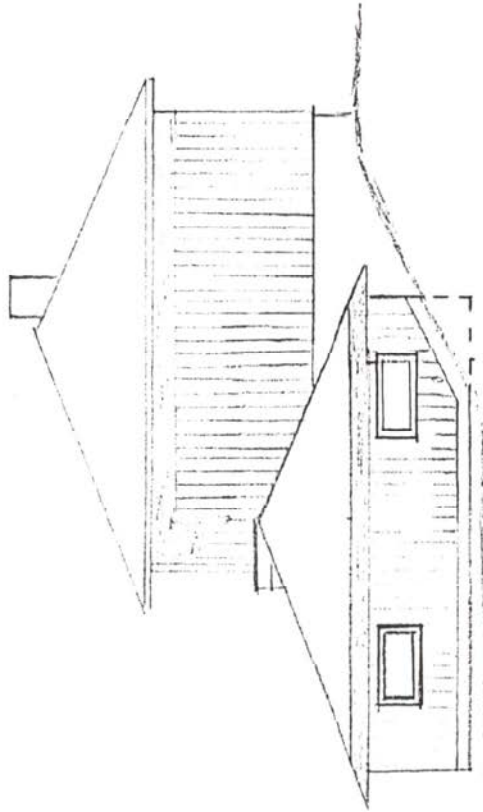
SE VĚDEGG

Šandbráita nr. 19

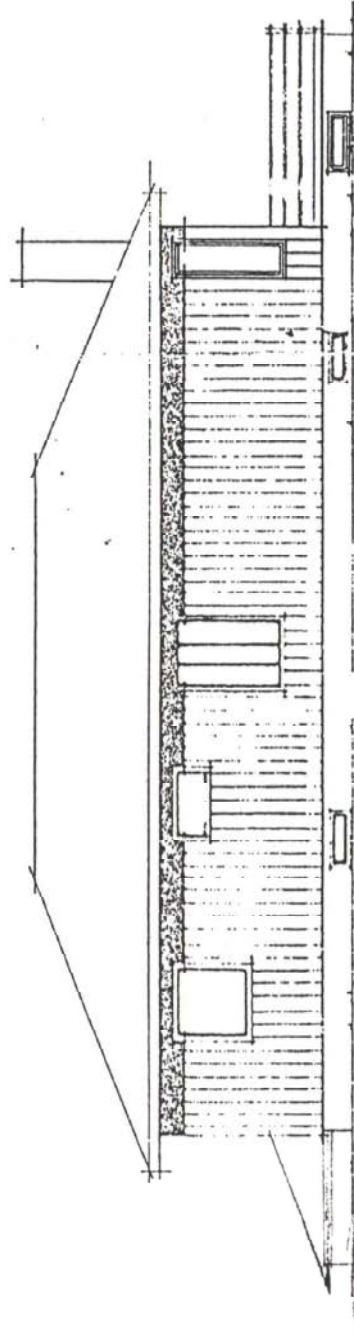
Šandbráita nr. 18

OK! *Handwritten signature*

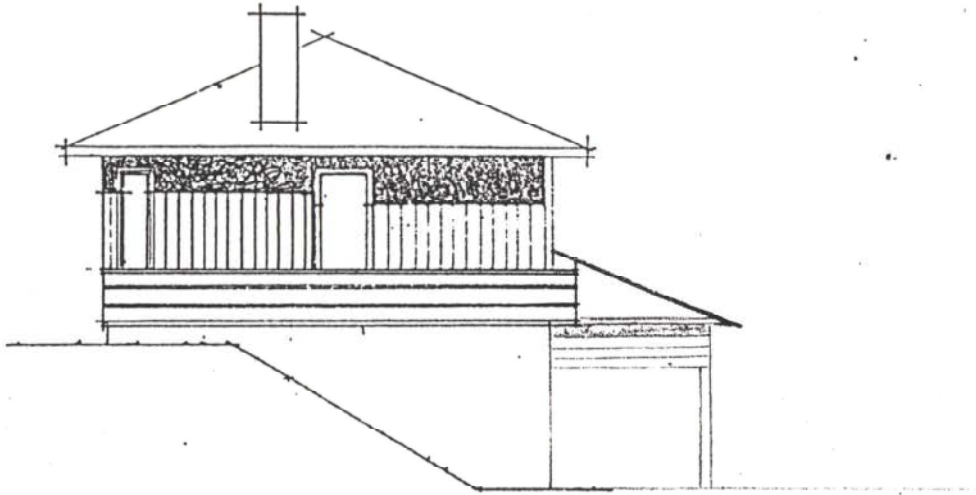
NOR



VEST



S&R



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parselnr		
Sandbrauta 17, Ilbaugen		3/77		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	24.01.83	19.04.83	110/83
Byggherre		Adresse		Tlf.
Steinar Grandetrø		7350 Buvika		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
L. Edelsten (trearb.)		7094 Lundamo		
Steinar Grandetrø (grunnarb.)		7350 Buvika		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

 hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. etasje : - OK
- Sokkeletasje : - Hobbyrom: Innredningsarbeider gjenstår.
 - Soverom: Innredningsarbeider gjenstår.
 - Rom for klær ikke avdelt.
 - Dør til vaskerom og wc-rom mangler luftespalte.
 - Wc-rom skal ventileres med luftavtrekk ført over tak, ev. mekanisk avtrekk på yttervegg.
- Utvendig : - Innpussing av ytterdør og vinduer i sokkeletasje gjenstår.

Forøvrig var bygget oppført i samsvar med godkjente tegninger fra Byggstandard Hus A/S, type BS 108 ♣, dat. 11.02.82.

Arbeidet må være utført innen: 6. mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Børse	SKAUN KOMMUNE BYGNINGSRADET
09.02.1984	<i>Olav Handberg</i> Olav Handberg Underskrift

Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input checked="" type="checkbox"/> Ligningskontoret

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 3, Bruksnr 77	Kommune:	5029 Skaun
Adresse:		Grunnkrets:	206 Snøfugl
Veiadresse:	Sandbrauta 17, gatenr 1540	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:	Sandbrauta 17	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	03.04.1981	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	533,6 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	5029/3/77	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.04.1981	Avgiver	5029/3/14	-534,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5029/3/77	534,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sandbrauta 17	Bolig	164,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	164,0	Igangset.till.:	30.06.1983
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	164,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.02.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10743230			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			79,0		79,0				
H01	1		85,0		85,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	18,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	18,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	184600889			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				18,0	18,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

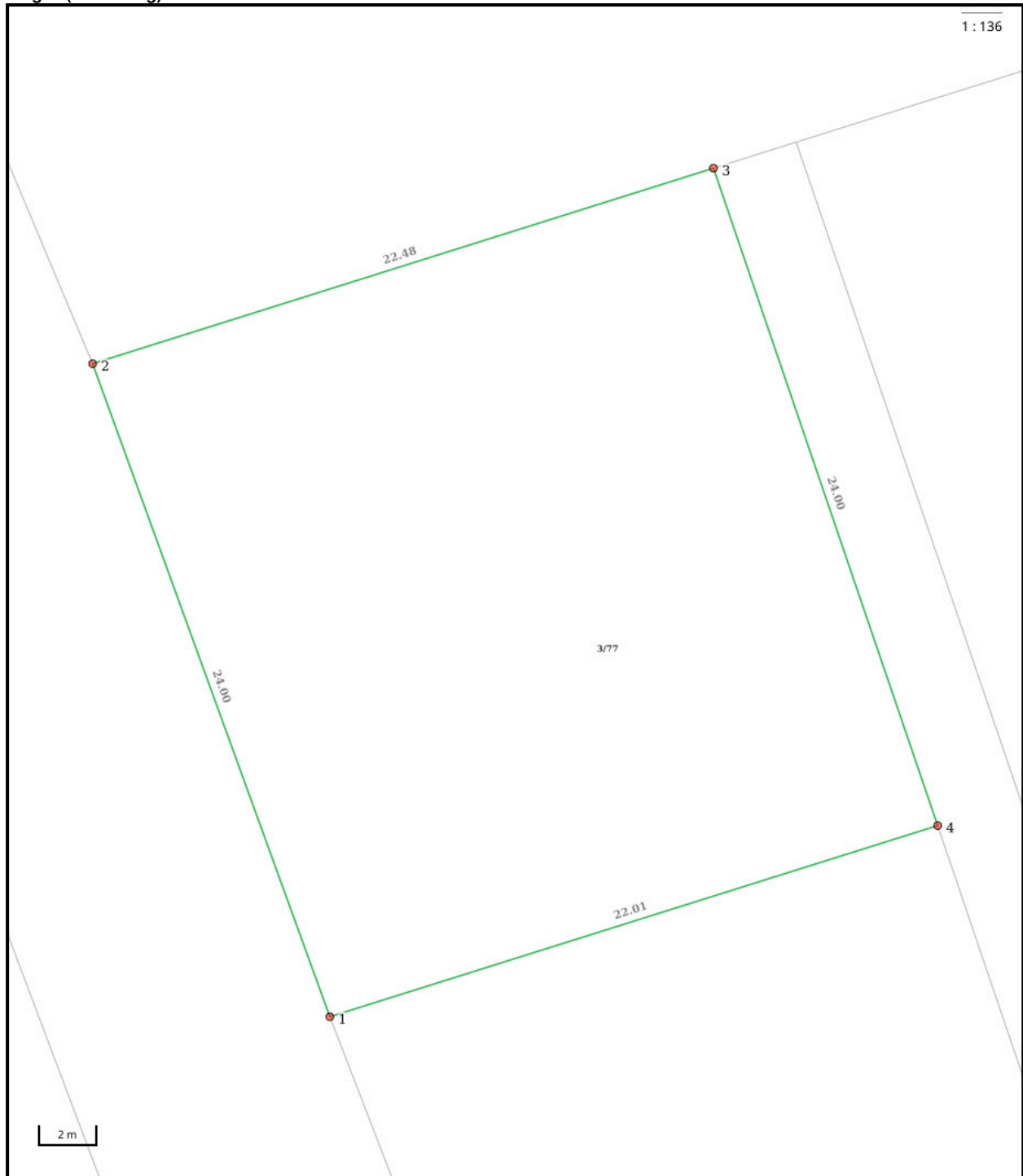
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 533,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 020 278,68	557 553,10	24,00m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 020 300,38	557 542,84	22,48m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 020 309,11	557 563,56	24,00m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 020 287,22	557 573,39	22,01m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Sandbrauta 17, 7350 BUVIKA			
Hj.haver/Fester:	BJØRNES EDITH M JOHANSEN, SANDBRAUTA 17, 7350 BUVIKA, med flere			



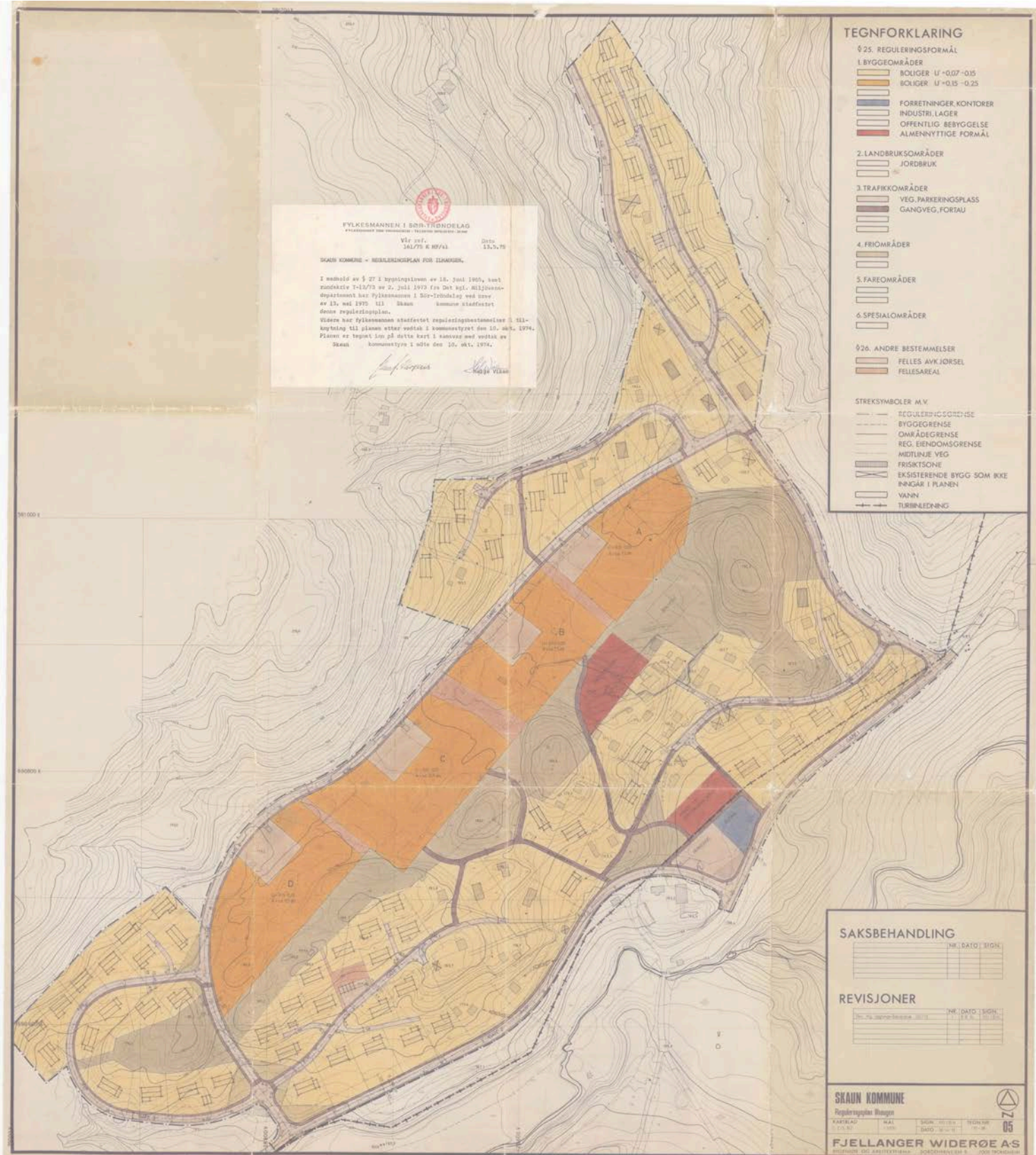
**SKAUN
KOMMUNE**

Dato: 30/4-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



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




FYLKESMANNEN I SØR-TRONDELAG
 Fylkesmannens kontor: Trondheim, Brønnøysund
 Vår ref. 161/75 K 89/13 Dato 13.7.75
SKAUN KOMMUNE - BEBYGGINGSPLAN FOR ZONEREN.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, samt
 rundskriv 7-13/73 av 2. juli 1973 fra Det kgl. Miljøverndepartementet har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 13. mai 1975 til Skaun kommune stadfestet denne reguleringsplan.

Videre har Fylkesmannen utstedt reguleringsbestemmelser i tilknytning til planen etter vedtak i kommunestyret den 10. okt. 1974. Planen er tegnet inn på dette kart i samsvare med vedtak av Skaun kommunestyre i møte den 10. okt. 1974.

Janf. Vagstad *Hilge Viken*

- ### TEGNFORKLARING
- § 25. REGULERINGSMÅL**
- 1. BYGGEOMRÅDER**
- BOLIGER U + 0,07 - 0,15
 - BOLIGER U + 0,15 - 0,25
 - FORRETNINGER, KONTORER
 - INDUSTRI, LAGER
 - OFFENTLIG BEBYGGELSE
 - ALMENNUTYTTIGE FORMÅL
- 2. LANDBRUKSOMRÅDER**
- JORDBRUK
- 3. TRAFIKKOMRÅDER**
- VEG, PARKERINGSPLASS
 - GANGVEG, FORTAU
- 4. FRILSOMRÅDER**
-
- 5. FAREOMRÅDER**
-
- 6. SPESIALOMRÅDER**
-
- § 26. ANDRE BESTEMMELSER**
- FELLES AVKJØRSEL
 - FELLESAREAL
- STREKSMBOLER M.V.**
- REGULERINGSGRANSE
 - BYGGEGRENSE
 - OMRÅDEGRENSE
 - REG. EIENDOMSGRENSE
 - MIDTLINJE VEG
 - FRISIKTSONE
 - EKISTERENDE BYGG SOM IKKE INNGÅR I PLANEN
 - VANN
 - TURBÅNENING

SAKSBEHANDLING

NR.	DATE	SIGN.


REVISJONER

NR. PÅ SAKSBEHANDLING	NR.	DATE	SIGN.

SKAUN KOMMUNE
Reguleringsplan: Zoner

KARTBLAD	MAJ 1975	SKALA	1:10 000	TRUKNET	175 x 110
F. O. N. O.		DAKT	30.12.74		

FJELLANGER WIDERØE AS
KONTOR: 6010 BRUNNEN BOKSERVEISER 8 2008 TRONDHEIM


05

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggelinjer.

§ 2

Områder for konsentrert boligbebyggelse.

- a. Boligfeltene A-D skal bebygges med bebyggelse i inntil 2 etasjer medregnet eventuell sokkeletasje.
- b. Bebyggelsen skal utføres etter en samlet bebyggelsesplan for hvert av boligfeltene. Boligfeltene bør i størst mulig grad planlegges i forhold til hverandre. Ved utbyggingen av boligfeltene skal det sikres gangveiforbindelse mellom feltene. Planen skal vise evt. fremtidig utvidelse av de enkelte boligenheter. Utnyttelsesgraden for feltene (bebyggelsens brutto gulvareal/netto tomteareal) skal være mellom 0,15 og 0,25.
- c. Bebyggelsens parkerings- og garasjeringsbehov skal dekket innen de i planen avsatte fellesareal til dette formål. Bygningsrådet bestemmer hvilke normer som skal legges til grunn for dimensjonering av antall garasje- og biloppstillingsplasser.

§ 3

Områder for frittliggende boligbebyggelse

- a. Bortsett fra boligfeltene A-D skal boligområdene i planen bebygges med frittliggende bolighus i 1 etasje, evt. 1. etasje pluss sokkeletasje der hvor terrenget tilsier en slik løsning.
- b. Bolighusene bør i størst mulig grad planlegges i forhold til hverandre. Bygherrer og arkitekter skal kontakte bygnings sjefen/kommuneingeniøren for å bli informert om planlegging på de omkringliggende tomter. Utnyttelsesgraden (se § 2 pkt. b) skal være mellom 0,07 og 0,15.
- c. Generelt anbefales at husene bygges med saltak eller valmtak. Bygningsrådet kan fastsette takvinkel samlet for en rekke eller gruppe hus som naturlig hører sammen.
- d. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette. For øvrig skal garasjer fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggeomeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 4

Områder for almennyttig bebyggelse

- a. Området for daginstitusjon for barn kan bebygges med hus i 1. etasje.
- b. Området for fridags- og forsamlingslokale kan bebygges med hus i 2 etasjer.

§ 5

Område for forretningsbebyggelse.

Område for forretningsbebyggelse kan bebygges med hus i 2 etasjer.

§ 6

Friområder.

I friområdene kan det med bygningsrådets samtykke oppføres byggverk og innretninger for utnytting og drift av området. Bygningsrådet avgjør om innretning eller byggverk tjener disse formål.

§ 7

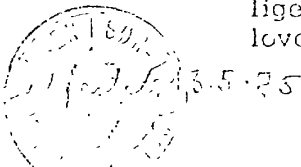
Trafikkområder.

Parkering i forbindelse med butikk og forsamlingslokale skal dekket på den i planen angitte offentlige parkeringsplass.

§ 8

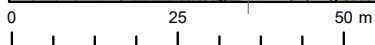
Fellesbestemmelser.

- a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- c. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenere for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- f. For bebyggelse som ligger nær den på planen viste turbinledning, skal bygningsrådet før byggemelding godkjennes, innhente uttalelse fra eieren av turbinledningen.
- g. Bygningenes gesimshøyde må ikke overstige 3 meter for 1 etasjes hus og 5,5 meter for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.
- h. De tomtene i planen som ikke har direkte kjøreadkomst til offentlig veg eller privat adkomst, kan benytte offentlig gangveg som kjøreadkomst.
- i. Innenfor de på planen viste frisiktsoner må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegarmers planum. Arealet innenfor frisiktsonen skal ikke gi en slik bruk at fri sikt på noe tidspunkt kan hindres.
- j. Kiosker, utsalgsboder, transformator kiosker o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for trafikken eller omkringliggende virksomheter.
- k. Etter at disse reguleringsbestemmelser er stadfestet, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
- l. Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av Bygningsloven og de kommunale bygningsvedtektene i Skaun kommune.

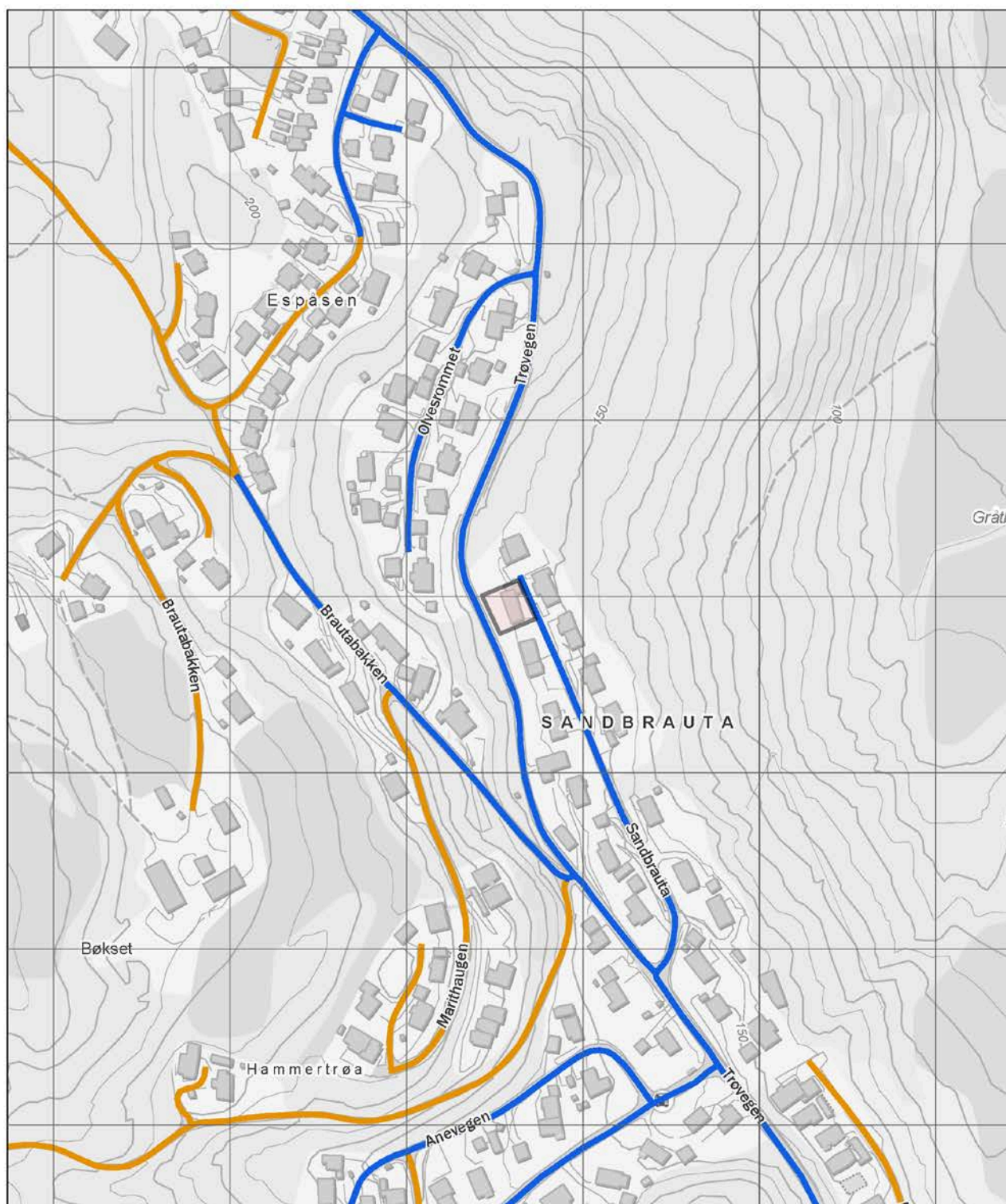


Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Sandbrauta 17
7350 BUVIKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre