



aktiv.

Buvikvegen 653B, 7350 BUVIKA

**Lekker og betydelig oppgradert
enebolig | Stor takterrasse med
nydelig utsikt | 5 soverom | Tilbygg
og moderne standard**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 890 000,-
Total ink omk.: Kr 6 890 000,-
Selger: Morten Lillejord
Irene Lohsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1932
BRA-i/BRA Total 265/265 kvm
Tomtstr.: 716.7 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1710260071

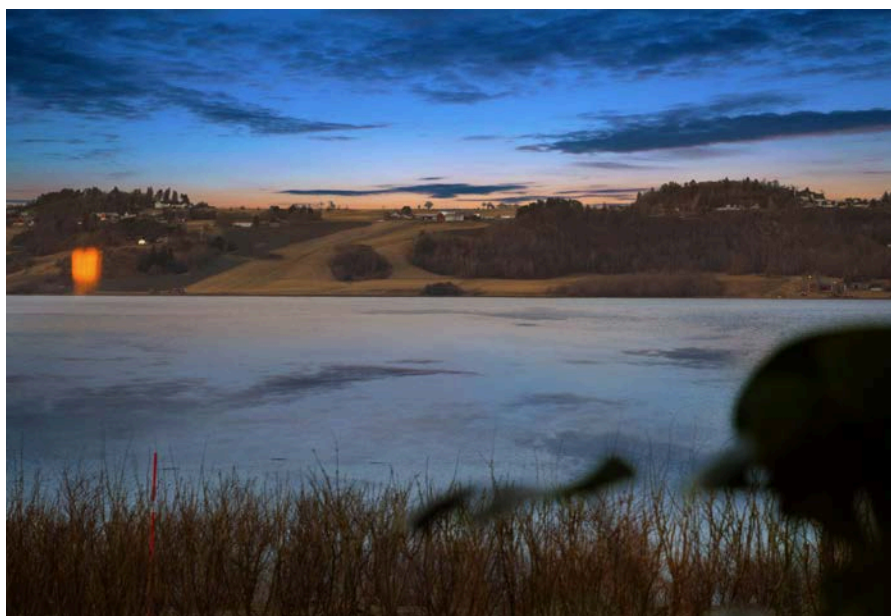
Velkommen til Buvikvegen 653B!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Buvikvegen 653B - en betydelig oppgradert enebolig med flott beliggenhet nært fjorden.

Boligen er i stor grad modernisert etter 2010 med nytt kjøkken, nye bad, nytt tak, etterisolert, kledning, vinduer, drenering samt komplett fornyet el anlegg og røropplegg. I tillegg er boligen utvidet med tilbygg som inneholder en romslig stue og en stor takterrasse med svært gode solforhold og panoramautsikt over fjorden.

Verdt å merke seg:

Takterrasse på 40 kvm med panoramautsikt
Nye vinduer, nytt tak, etterisolering og ny kledning
Drenering utført i 2011
Nye bad fra hhv. 2016 og 2026
Nye el- og rørsystem
Heltre eikegulv
Aluminiumsbåt medfølger handelen
Ca 20 min til Trondheim sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	61
Tilstandsrapport	74
Reguleringsbestemmelser	94
Byggetegninger	105
Energiattest	110
Ferdigattest	111
Matrikkelkart	113
Situasjonskart	120
Reguleringskart	121
Eiendomskart med grenser	123
Vegstatuskart	125
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 265 kvm

BRA totalt: 265 kvm

TBA: 45 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 166 kvm - Kjellerstue, teknisk rom, to boder, entré, bad, vaskerom, stue, kjøkken/spisestue og gang.

2. etasje

BRA-i: 99 kvm - Gang/ trapp, gang, fire soverom, bad, garderobe, loftstue og soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

45 kvm - Takterrasse.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 271 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

716.7 kvm

Beliggenhet

Boligen ligger i et idyllisk boligområde i sentrum helt nede ved sjøen, ca 20 minutter fra Trondheim sentrum. Det er kort gange til matbutikker, frisørsalonger, treningssenter,

apotek, vinmonopol, bensinstasjon, kafé og restaurant. Det er umiddelbar nærhet sjøen, med bademuligheter og båtliv hvor du kan benytte deg av båten som medfølger boligen og andre sjøaktiviteter. Det er nydelige rekreasjonsområder langs strandpromenade rett nedenfor boligen, og det er kort vei til flere strender, lakseelva Vigda og andre ferskvann med gode fiskemuligheter. Buvikmarka og skihytta ligger omtrent 4 km unna med turstier, lysløype og flotte skispor på vinterstid.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager, skole og Idrettsanlegg ligger få minutters gange fra boligen. Idrettsanlegget inneholder flere fotballbaner, idrettshall og lekeplass. Friluftsområde Skjæret ligger ti minutters gange fra boligen med sandvolleyball-bane, sykkelsti, natur-lekeplass, utegriller og badestrand. Det er et stort utvalg av fritidsaktiviteter i Buvika som Buvik IL, kulturskole, speidergruppe, kor, større båtmarina 6 minutters kjøretur unna boligen

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i Buvika består av buss. Nærmeste holdeplass er Buvika, som ligger rett utenfor døra. Buss 310 fra Buvikkrysset E39 og buss 410 fra Havenget har hyppige avganger til og fra Trondheim sentrum i rushtiden.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Enebolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong på eldre del og støpt plate på mark på tilbygde deler. Veggkonstruksjon er oppført i tre på eldre del og letcastein på tilbygde deler. Utvendig kledd med liggende trepanel og utvendig puss. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse:

Faglært arbeid:

2016: Oras as - Rørøpplagg bad 1. etg.

2016: Vintervoll as - Elektrisk arbeid bad 1. etg.

2010: Ips as - Rørøpplagg vaskerom.

2010: Ips as - Rørøpplagg bad 2. etg.

2026: Tekam - Elektrisk opplegg bad 2. etg.
2026: Aqua Rørservice as - Rørarbeider bad 2. etg.

Ufaglært arbeid (utført av eier som er faglært murer/flislegger):

2016: Montering våtromsplater, membranarbeider og flisarbeider bad 1. etg.
2010: Membranarbeider og flisarbeider vaskerom. Flis-på-flis gulv i 2026.
2026: Montering våtromsplater, membranarbeider og flisarbeider bad 2. etg.
2026: Etablert tettesjikt teknisk rom kjeller.

Tillegg: Nytt tettesjikt ihht produsentens anvisning. Klemring er montert ihht produsentens anvisning.

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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lysfelt over markterasse har sluppet inn vann ved dårlig vær.

Tiltak: 2026 - Lysfelt fjernet og tettet igjen.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

2015: Lit bygg as - Bytte av tak og undertak.
2014: Tiller tak as - Taktekking takterasse (Protan foliemembran).
2014: Tfs as - Beslagsarbeider gesims takterasse.
2015: Tfs as - Beslagsarbeid pipe og overganger tak.
2026: Gauldal bygg – Montering takstige hovedhus.

Ufaglært arbeid (utført av eier som er faglært murer/flislegger):

2014: Tilbygg stuedel (Leca isoblokk, lecaplank, pussede vegger, støpt gulv, vinduer).
2011: Bytte av vinduer og kledning hovedhus (i samråd med tømrer).
2015: Tilbygg yttergang (Leca isoblokk, pussede vegger, støpt gulv, vinduer).

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Asak støttemur fra 2016 har blitt skjev etter årets tele.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nedre del av grunnmur hovedhus har noe kapillærsug fra grunn da de ikke brukte fuktspærre/isolasjon under vegger på byggeår. Noe malingsflassing ved gulv må påregnes. Vegger ellers er tørr, gulv har etablert fuktspærre og isolasjon under påstøp.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: 2014 - Drenering og isolering av grunnmur, utført av eier. Gjelder hele boligen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vannlekkasje fra vannrør fra forrige eier før 2010.

Tiltak: 2010 - Vannskadet gulv fjernet i forbindelse med renovering.

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

Svar: Ja.

2010: Ips - Ny bunnledning, nytt vann/avløp til vaskerom, kjøkken og bad 2. etg.

2016: Oras as - Nytt vann/avløp til bad 1. etg.

2026: Aqua Rørservice as - Rørarbeider bad 2. etg (ny systerne og tilkobling dusj/servant/wc).

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

2011: Ips as - Installasjon vannbåren anlegg.

2016: Oras as - Installasjon vannbåren varme i gang, stue og bad.

Ufaglært arbeid:

2015: Installert balansert ventilasjon ihht leverandør.

2014: Legging av vannbåren rør i stuegulv (tilkobling utført av Oras as).

2016: Legging av vannbåren varme i gang (tilkobling utført av Oras as).

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

2011: Ivar S Moe as - Installert ildsted kjøkken.

2011: Ivar S Moe as - Rehabilitering teglpipe hovedhus.

Ufaglært arbeid:

2016: Installasjon stålpipen stue (utført av eier som er faglært murer).

2021: Installasjon ildsted stue (utført av eier som er faglært murer).

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

Svar: Ja.

2011: Fjeldseth as - Nytt elektrisk anlegg 1. og 2. etg.

2014: Fjeldseth as - Elektrisk anlegg tilbygg stue.

2015: Vintervoll as - Nytt elektrisk anlegg tilbygg gang.

2021: Fremstad Rokseth as - Installasjon elektrisk anlegg kjeller.

2017: Fremstad Rokseth as - Installasjon elektrisk anlegg loftsetg.

2026: Tekam as - Downlights, stikk, varmekabel og termostat bad 2. etg.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilbygg stue og gang, fasadeendring. Godkjent av kommunen (byggesøknad 2014).

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Pågående ny bolig på nabolaget, ferdigstilles vår 2026.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Terrasse til nabo er delvis bygd 60-70 cm inn på eiendommen. En grensejustering av inntil 10-15 m² med kommune er i orden innen salget. Det vil etableres gjerde på tomtegrense mot Buvikvegen 651, høyde 120 cm, stående spiler i tre. Etableres når tele i bakken forsvinner.

Innhold

ENTRÉ

Entréen gir et ryddig og godt førsteinntrykk av boligen, med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Gangen er på 15kvm og er lokalisert i tilbygget fra 2015. Det er ellers oppbevaring i en praktisk skyvedørsgarderobe. Praktiske løsninger og god plass gjør dette til en funksjonell sone i hverdagen. Det er etablert en brannmannstang fra gangen i andre etasje og ned til entréen, til glede for både store og små. Videre inn i boligen åpner rommet seg opp mot trappeløp og øvrige oppholdsrom, noe som gir en luftig og innbydende følelse ved ankomst.

STUE

Stuen er etablert i tilbygget fra 2014. God takhøyde på hele tre meter, gjennomgående lysinnslipp og brede vindusflater gir en åpen romfølelse, samtidig som rommet oppleves lunt og behagelig å oppholde seg i.

Den plassbygde peisløsningen er et tydelig blikkfang og gir rommet karakter, samtidig som den fungerer som et naturlig samlingspunkt. Under peisen er det praktisk oppbevaring for ved, integrert på en ryddig måte. Rommet har heltre eikegulv og vannbåren varme, som gir både komfort og en solid kvalitetsfølelse.

Det er god plass til flere møbleringssoner, noe som gjør stuen fleksibel - enten man ønsker en tydelig sofadel, lesehjørne eller plass til større sosiale sammenkomster.

KJØKKEN

Kjøkkenet er fra HTH og ble etablert som en del av oppgraderingen i 2011. Her får man et gjennomført og funksjonelt kjøkken med rene linjer, integrerte løsninger og godt med oppbevaringsplass.

Utformingen på kjøkkenet gir gode arbeidsforhold og har flere bruksområder - både til matlaging og som samlingsplass i hverdagen. Det er god sammenheng mellom arbeidsflater, og kjøkkenet er praktisk utformet med korte avstander mellom sonene. Over benk er det vindu med utsikt mot sjøen, som gir både lys og en ekstra kvalitet i hverdagen. I tillegg er det integrert ildsted på kjøkkenet, noe som bidrar til en lun og behagelig atmosfære. Vannbåren varme gir jevn temperatur og god komfort.

SPISESTUE

Spisestuen er plassert i direkte tilknytning til kjøkkenet, og har en naturlig og sosial plassering i boligen. Det store vinduspartiet gir rikelig med lys og en åpen utsikt mot sjøen, noe som gjør rommet til en attraktiv sone både til hverdags og ved gjester. Det er god plass til et større spisebord, og rommet er godt tilrettelagt for både familiemiddager og sosiale sammenkomster. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gir en fin flyt i boligen, samtidig som rommene oppleves som tydelige soner. Heltre eikegulv videreføres også her, og binder sammen oppholdsrommene på en helhetlig måte.

BAD (1. ETASJE)

Badet i første etasje ble etablert i forbindelse med oppgraderingen i 2016 og fremstår som et rom med høy kvalitet og gjennomtenkte løsninger. Store flater med flis gir et helhetlig og rolig uttrykk, samtidig som rommet oppleves romslig og oversiktlig. Badet er utstyrt med både dusjsone og frittstående badekar, noe som gir fleksibilitet i hverdagen, og en praktisk løsning på badet der det blir inndelt i ulike soner. Dusjsonen er særdeles romslig og avskjermet med glass, og har innfelt nisje for oppbevaring. Det er også mye oppbevaringsrom i baderomsinnredningen. Badekaret er plassert som et naturlig blikkfang i rommet. Innredningen består av en vegghengt løsning med god oppbevaringsplass og heldekkende servant. Store speilflater og downlights i himling gir godt lys i rommet. Det er også vindu som bidrar med naturlig lys inn i rommet.

VASKEROM (1. ETASJE)

Vaskerommet er praktisk utformet med god benkeplass og oppbevaringsmuligheter. Flislagte overflater gjør rommet slitesterkt og enkelt å holde ved like. Det er opplegg for vaskemaskin og god plass til håndtering av klesvask i hverdagen. Rommet fremstår ryddig og funksjonelt, med gode arbeidsflater og oppbevaring i hyller og skap.

BAD (2. ETASJE)

Badet i 2. etasje er nytt i 2026 og fremstår med en moderne og helhetlig utførelse. Flislagte overflater, sort armatur og innfelte løsninger gir et stilrent uttrykk. Rommet har dusjløsning med takdusj og vegghengt toalett, samt servant med underskap. Badet fremstår som nytt og tidsriktig, med løsninger som gir både funksjonalitet og et ryddig uttrykk.

TAKTERRASSE

Boligen byr på en særdeles attraktiv takterrasse på 40 kvm med gode solforhold og en utsikt som virkelig skiller seg ut. Her har man panoramautsikt over fjorden og omkringliggende landskap, noe som gir en unik ramme rundt både hverdag og sosiale sammenkomster.

Terrassen har god plass til både sittegrupper og spiseplass, og fremstår som en naturlig forlengelse av boligens oppholdsrom i sommerhalvåret. Skjermede løsninger gir gode soner for både avslapning og sosiale anledninger, samtidig som utsikten alltid er til stede.

SOVEROM

Boligen har flere soverom med gode løsninger og en gjennomgående lun og behagelig atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med lys, og flere av rommene har flott utsikt fra vinduene.

Hovedsoverommet fremstår som romslig og rolig, med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblering.

Flere av soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det god plass til både seng og skrivepult, og rommene oppleves som funksjonelle og enkle å innrede. Et av rommene er eksempelvis idag innredet med skriveplass ved vindu, noe som gir en fin arbeidssone med godt dagslys.

I tilknytning til et av soverommene finner man også en romslig garderobeløsning/ walk-in som gir praktisk og oversiktlig oppbevaring.

LOFTSTUE

Loftstuen er et sjarmerende rom, med skrå himling som skaper en lun og innbydende atmosfære. Rommet egner seg perfekt som en ekstra stue, TV-rom eller en rolig sone for avslapning.

Vindusplasseringen gir et fint lysinnslipp, samtidig som rommet oppleves skjermet og hyggelig.

KJELLER / KJELLERSTUE

Kjelleren inneholder et romslig disponibelt areal som i dag benyttes som kjellerstue. Rommet fremstår som en lun og skjermet sone, godt egnet til TV-stue, ungdomsrom eller ekstra oppholdsrom.

I tillegg er det gode oppbevaringsmuligheter i kjellerarealet, noe som gir praktiske løsninger for lagring. Rommet gir fleksibilitet i bruk og kan tilpasses ulike behov over tid.

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:

- Ingen.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

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

Det gjøres oppmerksom på at en aluminiumsbåt med motor medfølger handelen.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2011:

- Nytt kjøkken fra HTH
- Etterisolering utvendig og innvendig
- Nye vinduer i hele boligen
- Ny kledning på hele boligen
- Installasjon av vannbåren varme
- Drenering med tilhørende isolering
- Nytt betonggulv i kjeller med isolering
- Rehabiliteret pipe med ny innsats
- Heltre eikegulv i spisestue (1. etasje)

2014:

- Tilbygg med stue og utgang til stor takterrasse
- Takterrasse med svært gode solforhold og nærhet til sjøen, med god plass til flere soner
- Ildsted med peisinnsats og stålpipen i stue
- Heltre eikegulv i stue
- Vannbåren varme i tilbygget

2015:

- Tilbygg med nytt inngangsparti over to etasjer
- Nytt tak på hele boligen, inkludert etterisolering
- Installert balansert ventilasjon

2016:

- Nytt bad i første etasje

2026

- Nytt bad i andre etasje
- Nytt dekke på takterrassen

TEKNISK

- Vannbåren varme (2011)
- Balansert ventilasjon (2015)
- Komplette fornyet elektrisk anlegg fra inntakskabel (2010-2015)
- Komplette nytt røropplegg (rør-i-rør) fra inntak (2010-2016)

Parkering

Parkering foregår på egen, gruslagt gårdsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 3922020

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 tinglysning. 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 tinglysning av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

SAMARBEIDSPARTNERE

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

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

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.
- Vedfyring.

Energimerke

C

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 6 890 000

Kommunale avgifter

Kr 27 718 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beregnet årsbeløp for kommunale avgifter i 2026 er kr 27 718. I tillegg betales det eiendomsskatt på kr 7 047 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 8 858
- Kloakk abonnement bolig: kr 4 371
- Kloakk variabel del stipulert: kr 9 231
- Feiing hvert år, inkl. tilsyn hvert 4. år: kr 807
- Eiendomsskatt, bolig og fritid: kr 7 047

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 7 047 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 090 844 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 363 376 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 Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 6 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:

5029/9/6:

HEFTELSE

02.08.1921 - Dokumentnr: 900270 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5029 Gnr:5 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1924 - Dokumentnr: 900131 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:5029 Gnr:5 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1932 - Dokumentnr: 900214 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1932 - Dokumentnr: 900213 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Vegvesenets betingelser vedtatt

Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1936 - Dokumentnr: 2813 - Erklæring/avtale
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5029 Gnr:5 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1939 - Dokumentnr: 995 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:5029 Gnr:5 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1976 - Dokumentnr: 3176 - Erklæring/avtale
BEST. OM GRUNN TIL VEG/ VEDLIKEHOLD
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1978 - Dokumentnr: 823 - Erklæring/avtale
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1980 - Dokumentnr: 5998 - Erklæring/avtale
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND.
Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER

23.11.2018 - Dokumentnr: 1591689 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:9 Bnr:32

23.11.2018 - Dokumentnr: 1591725 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:9 Bnr:31

23.11.2018 - Dokumentnr: 1592339 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:9 Bnr:33
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

03.12.2018 - Dokumentnr: 1628333 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:9 Bnr:30

03.06.2020 - Dokumentnr: 2533533 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:9 Bnr:69
Bestemmelse om høyde på garasje

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 20.02.2017 for renovering, fasadeendring og tilbygg bolig eiendommen Bakketun, gnr/bnr 9/6. At ferdigattest foreligger er likevel ingen

garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Kjellerstue er tegnet inn som bod på godkjente tegninger. Vindu i kjellerstue er for lite i forhold til krav til dagslys. For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstillende ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet. Utover dette er det kun mindre endringer.

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.

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

20.02.2017.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2024-2036, 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 "Områdeplan Buvika" med planID 201311, datert 11.11.2014.

Boligen ligger i område B2 som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

NÆRLIGGENDE UTBYGGING OG AVGRENSNING AV EIENDOM

Det pågår ferdigstillelse av bolig på tilstøtende eiendom. Boligen er planlagt ferdigstilt mot sommeren 2026. Kjøpere må påregne noe byggeaktivitet i området frem til ferdigstillelse.

Det vil i forbindelse med dette også bli etablert gjerde mellom eiendommene. Gjerdet

utføres tilsvarende eksisterende gjerde på nærliggende eiendom (Buvikvegen 651), med en høyde på ca. 120 cm. Utførelse vil være i stående trespiler, beiset i en nøytral brun farge.

Gjerdet vil gi en ryddig og pen avgrensning av eiendommen, samt bidra til skjerming mellom eiendommene. Det vil også være mulighet for ytterligere beplantning, eksempelvis hekk, for økt privatliv.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

Nåværende eier undersøker p.t. med kommunen hvilke muligheter som foreligger for oppføring av carport/garasje. Det er tidligere vurdert at det kan være plass til carport på eiendommen, og dette tiltaket er heller ikke søknadspliktig.

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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

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

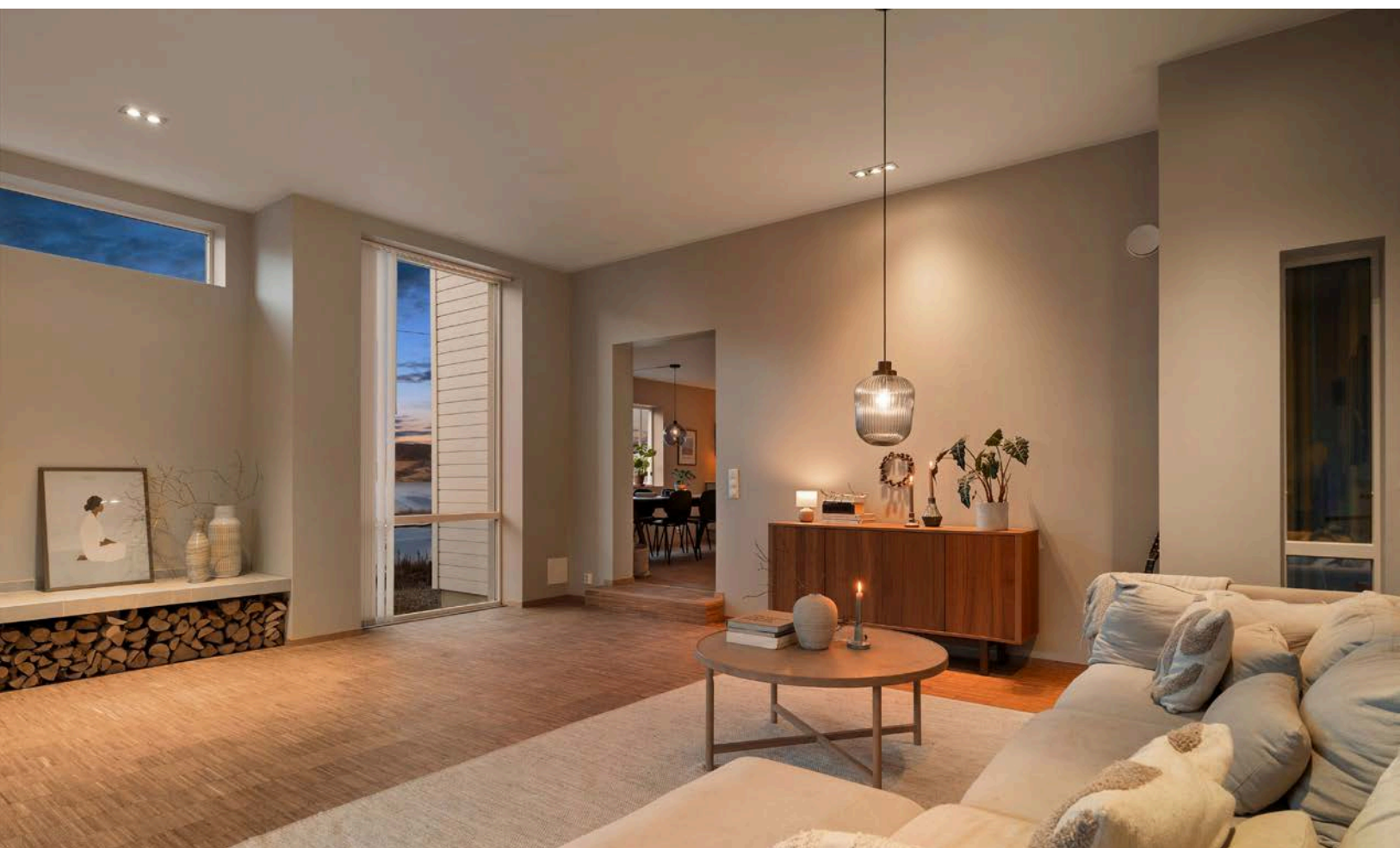
01.04.2026





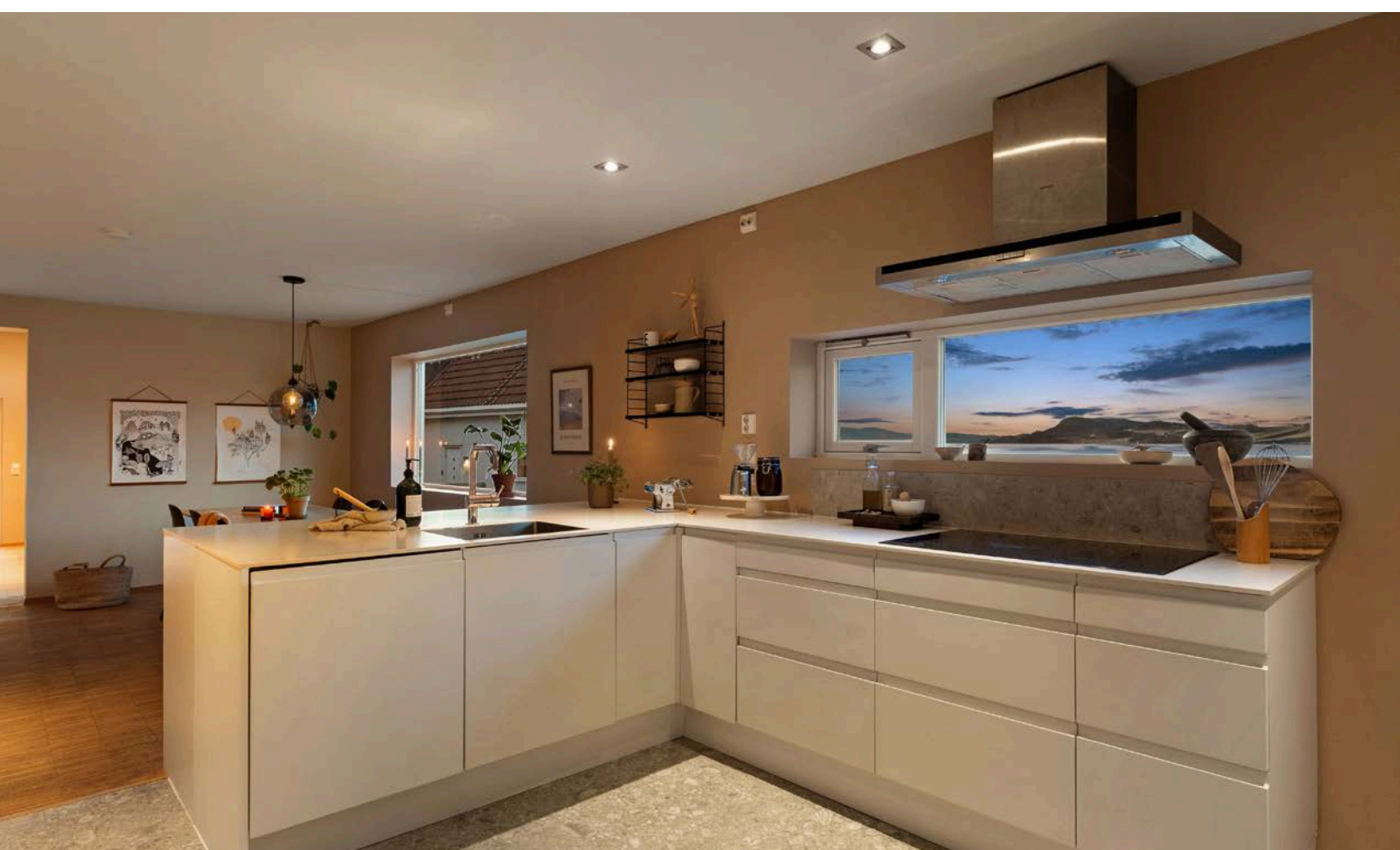




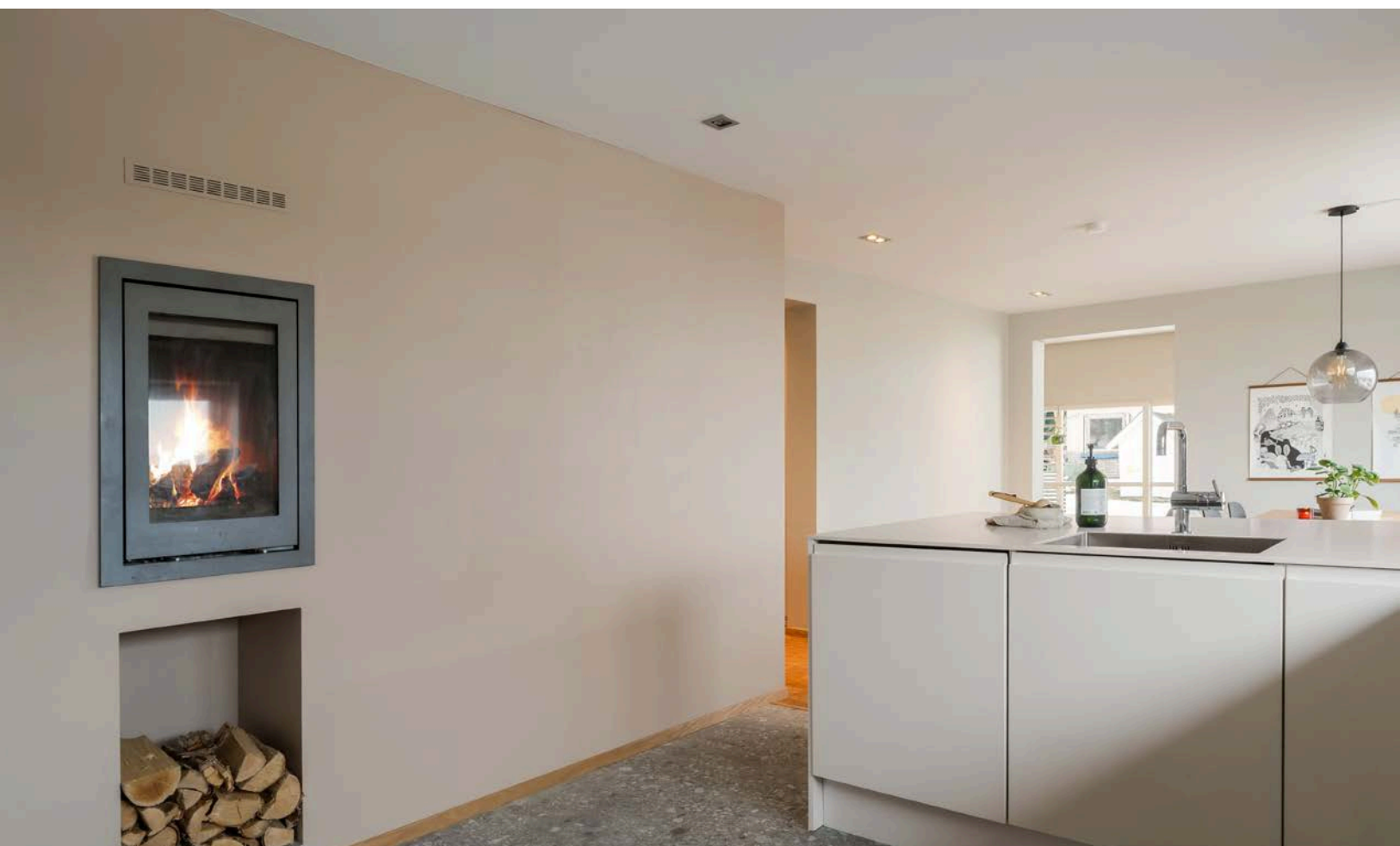




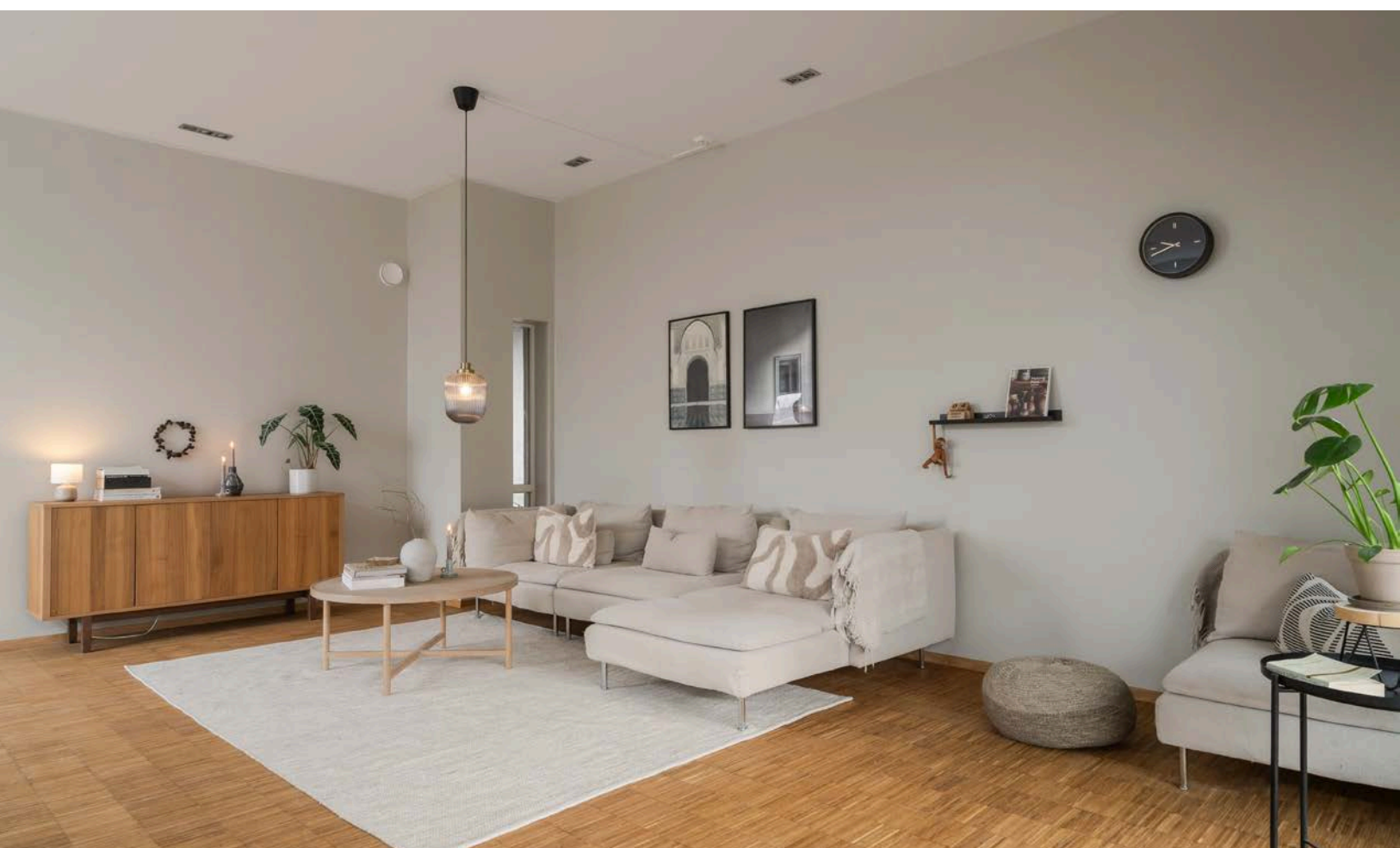




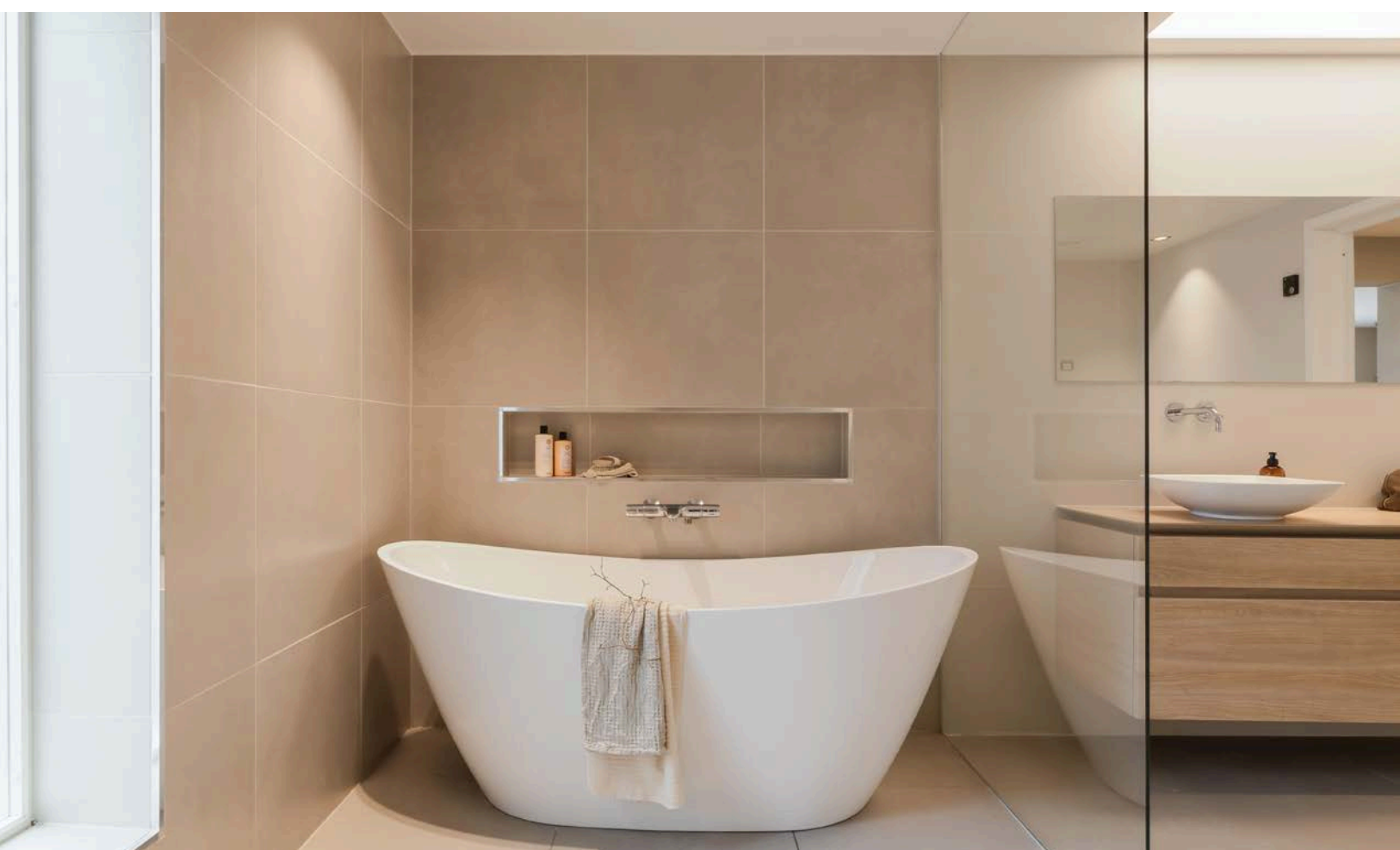








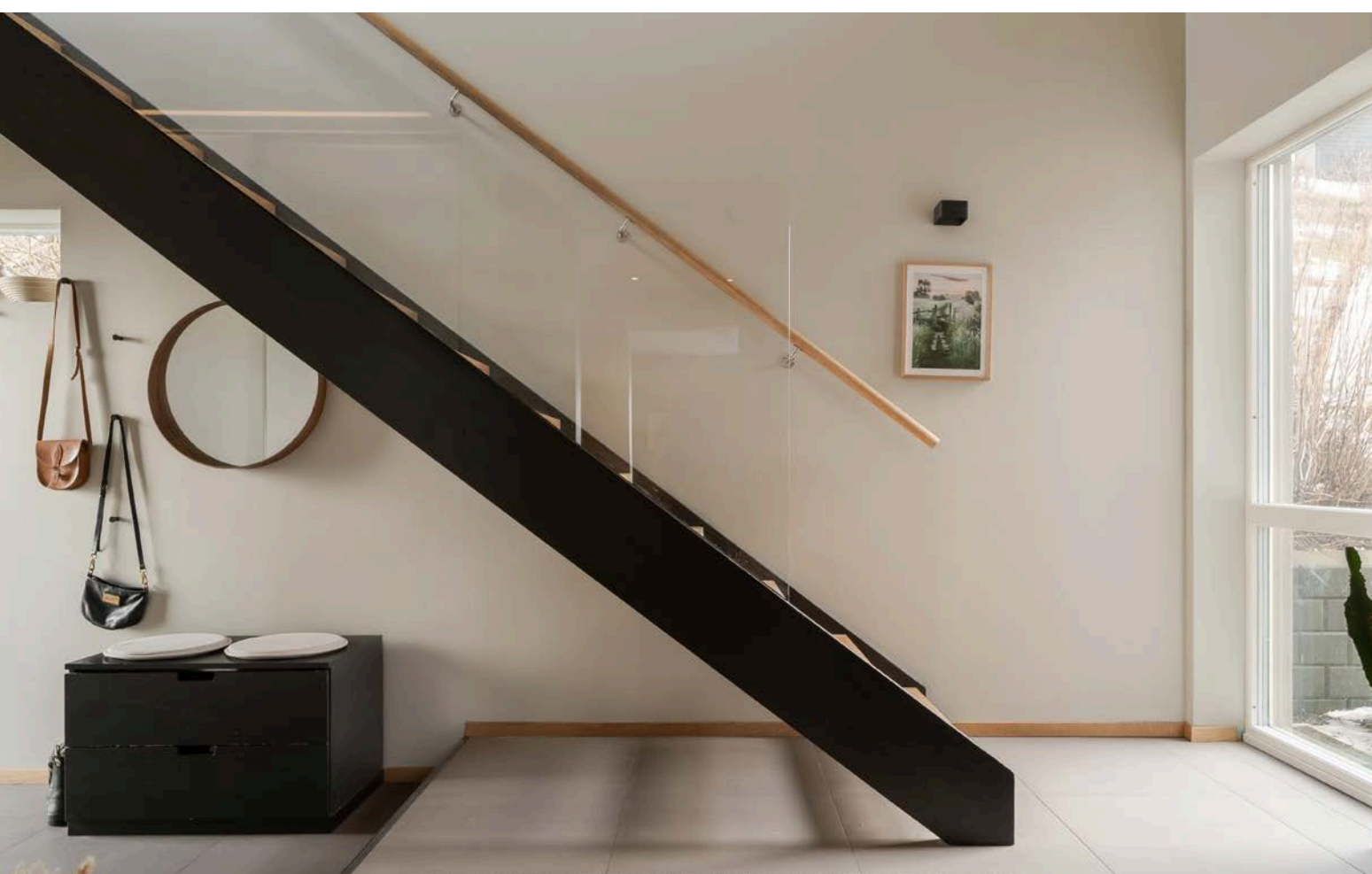




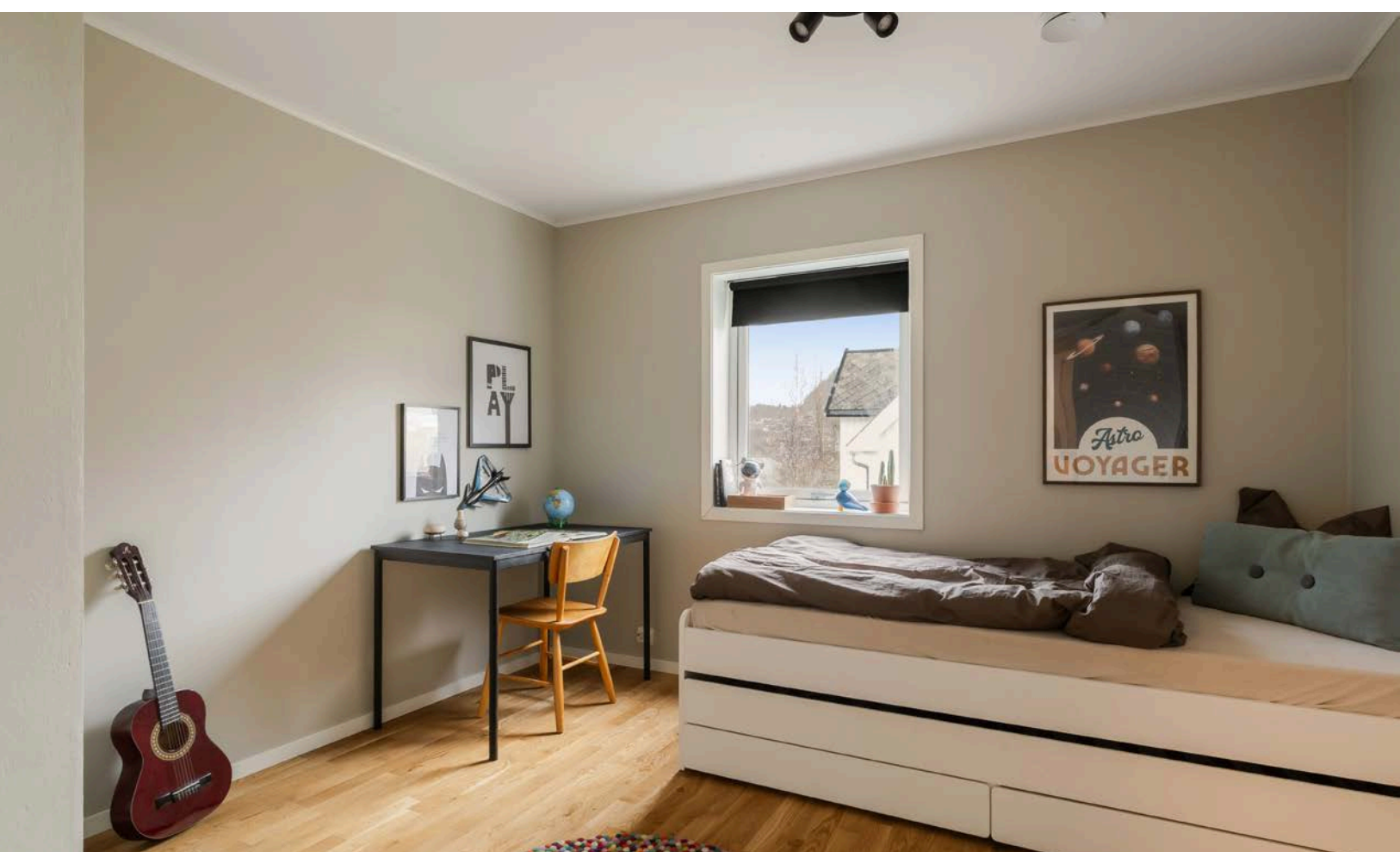


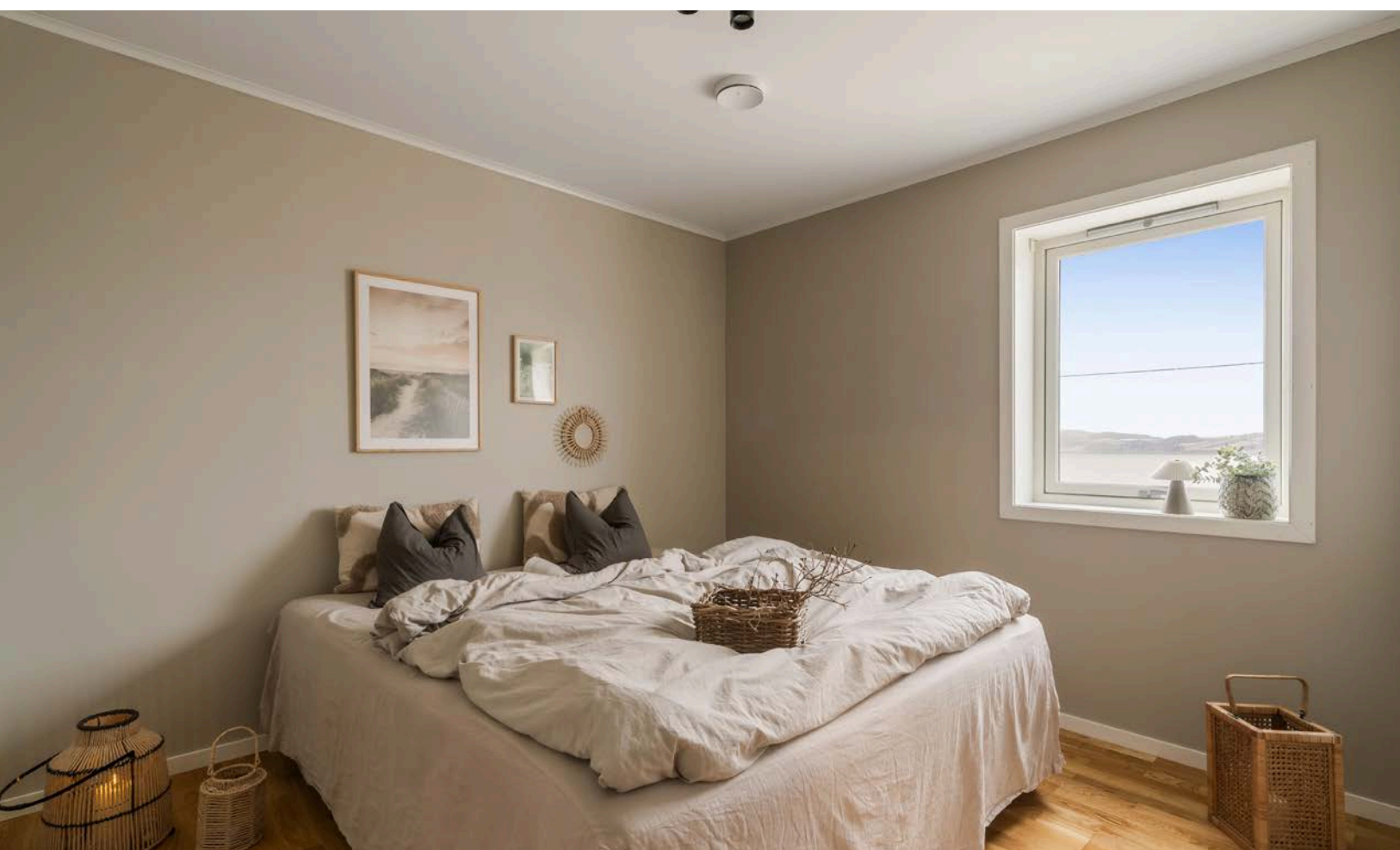


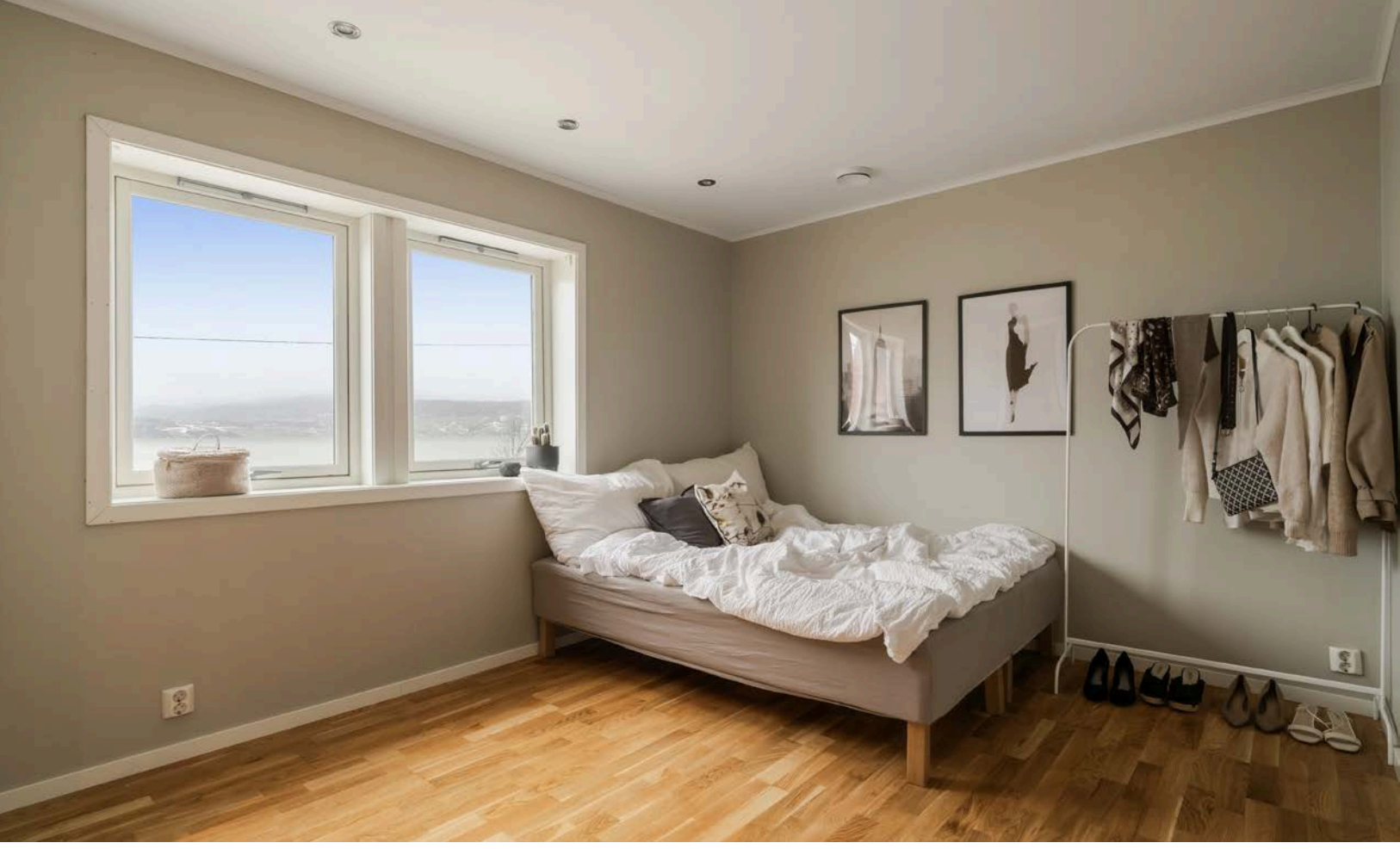


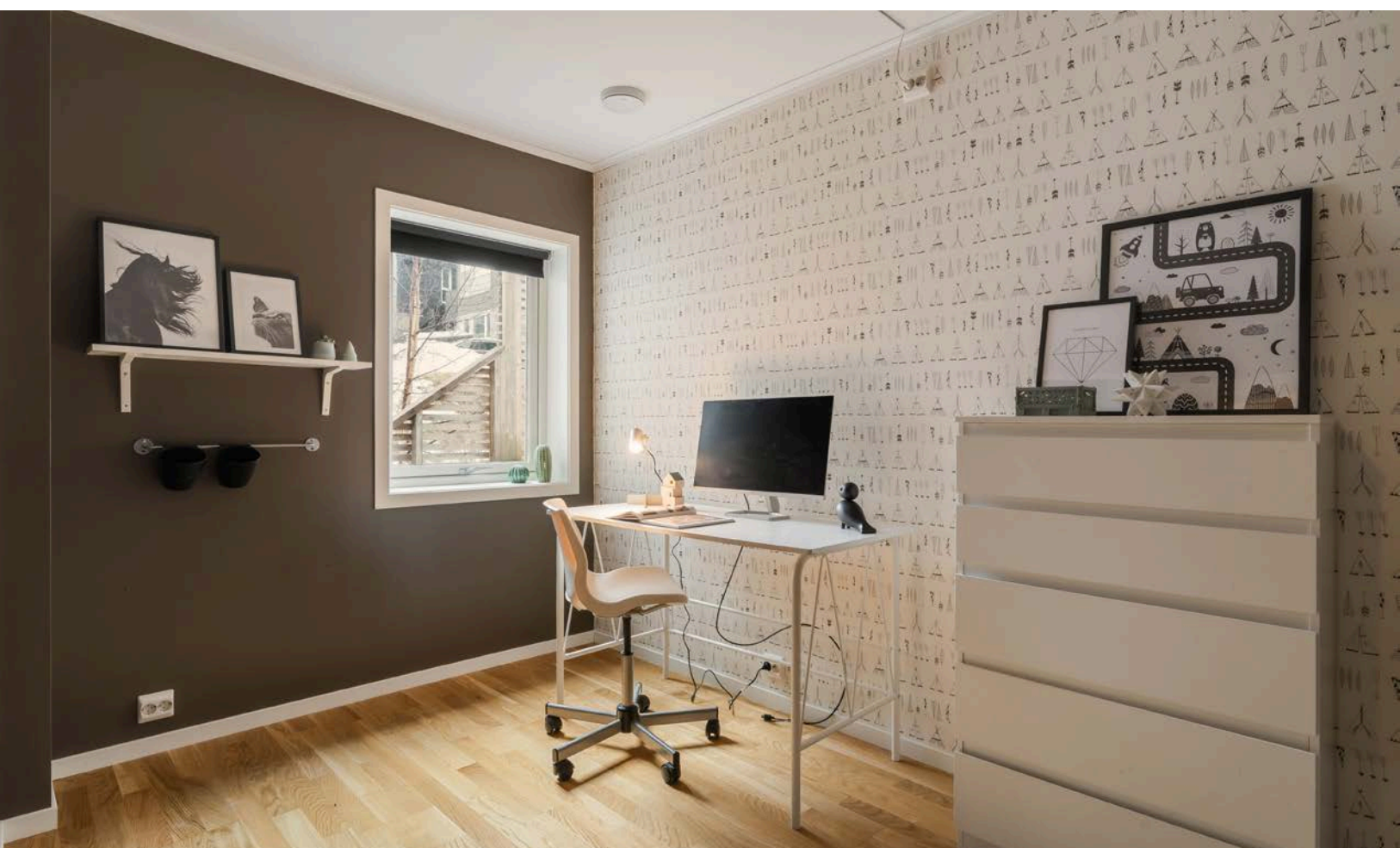
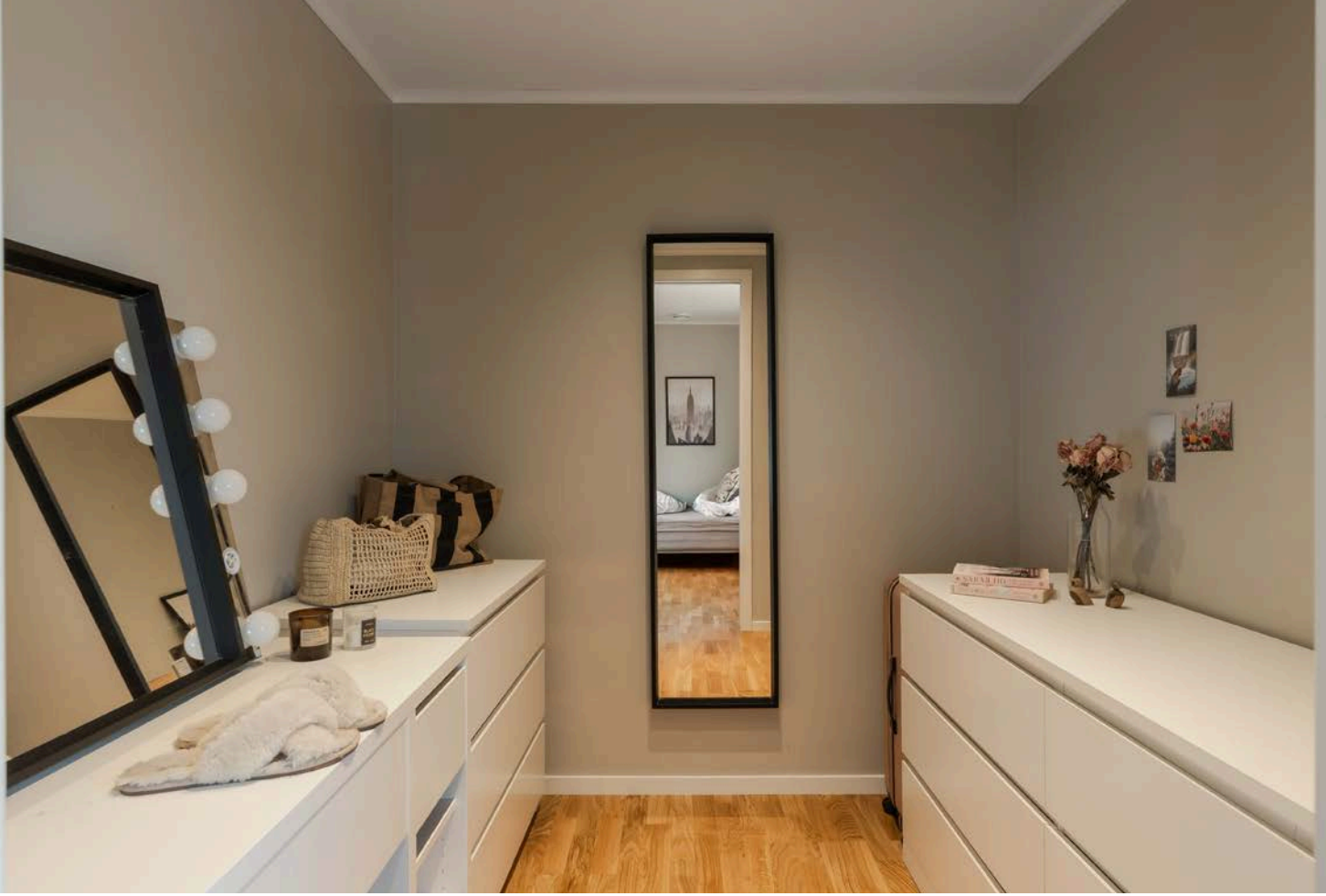






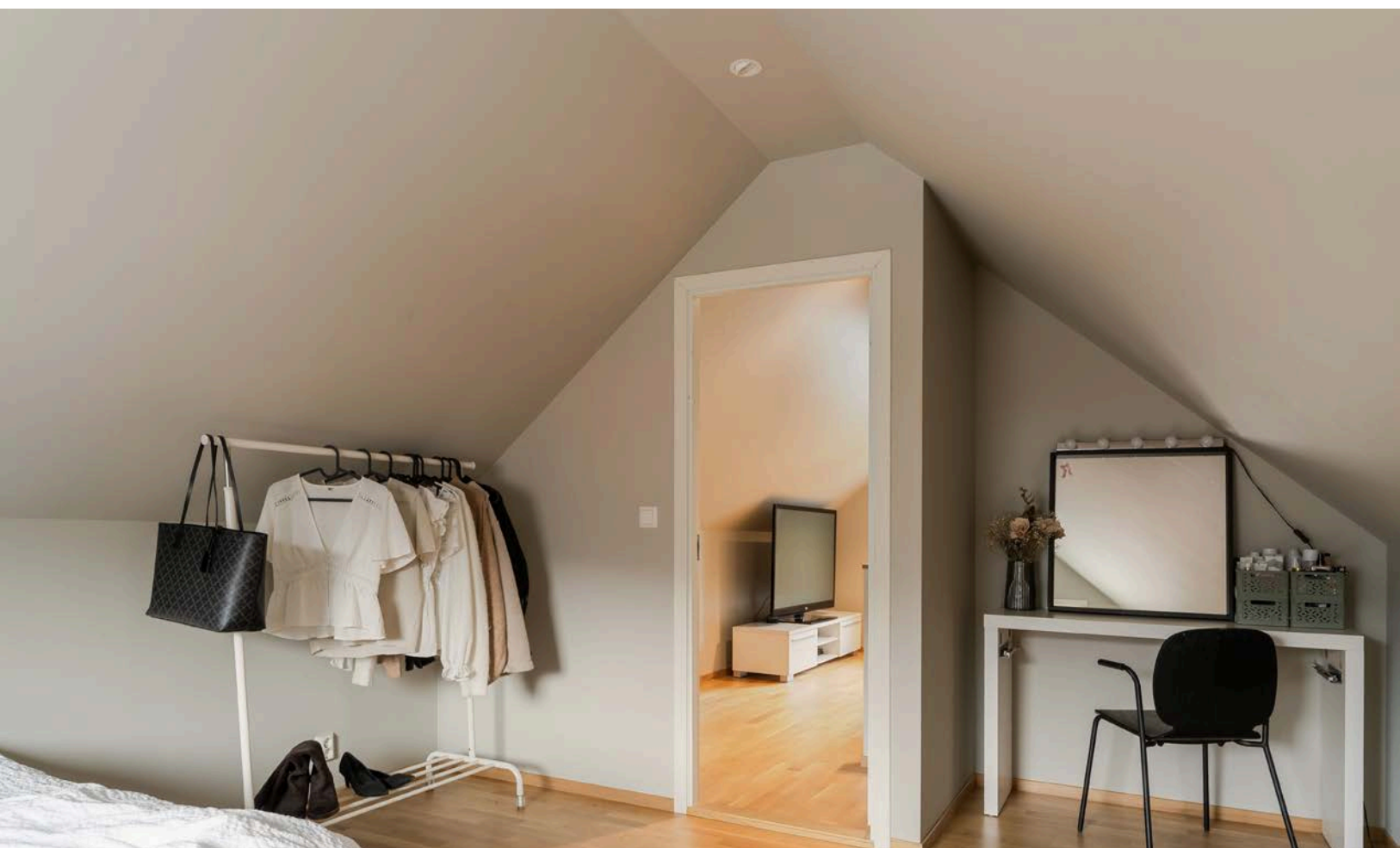


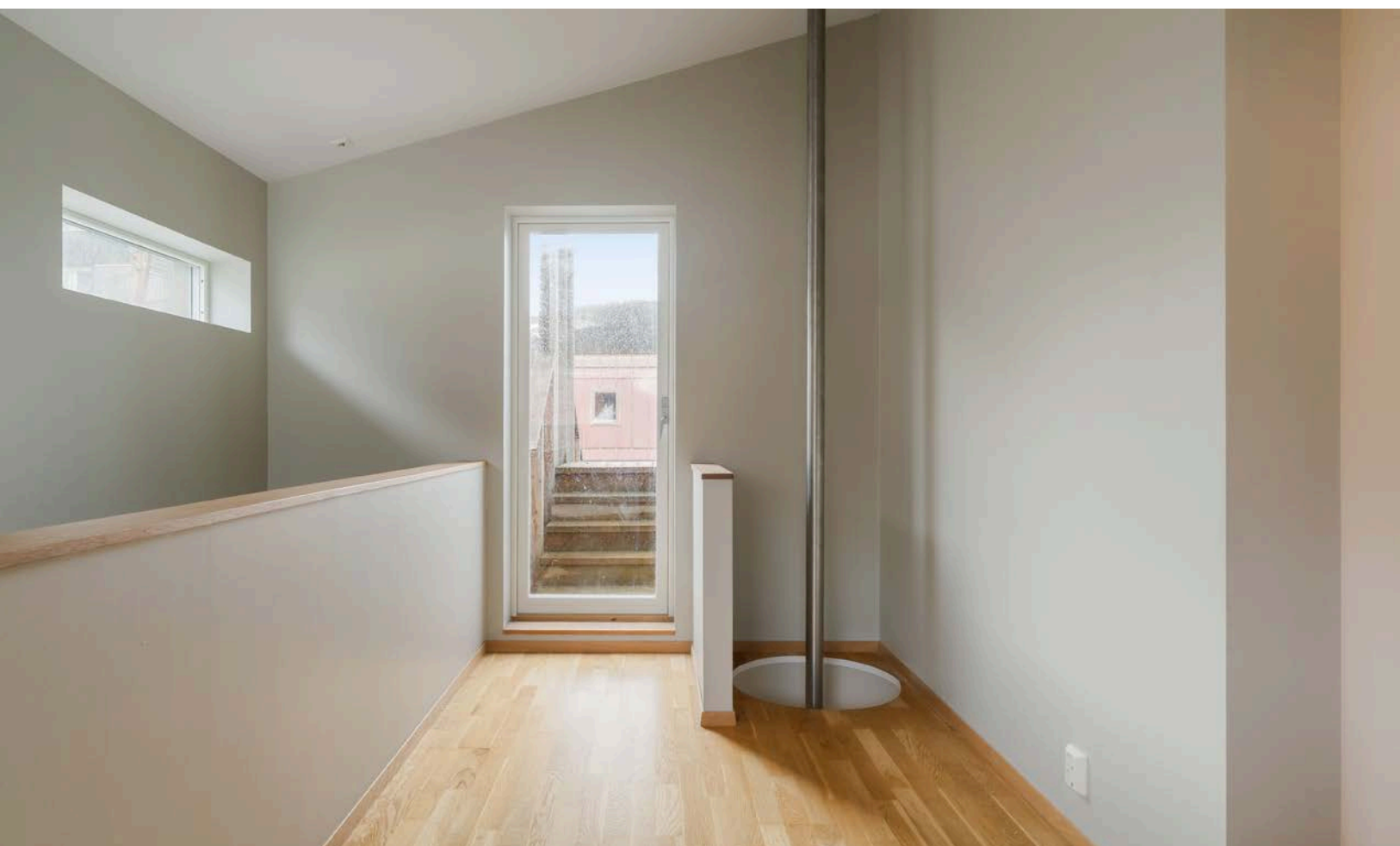




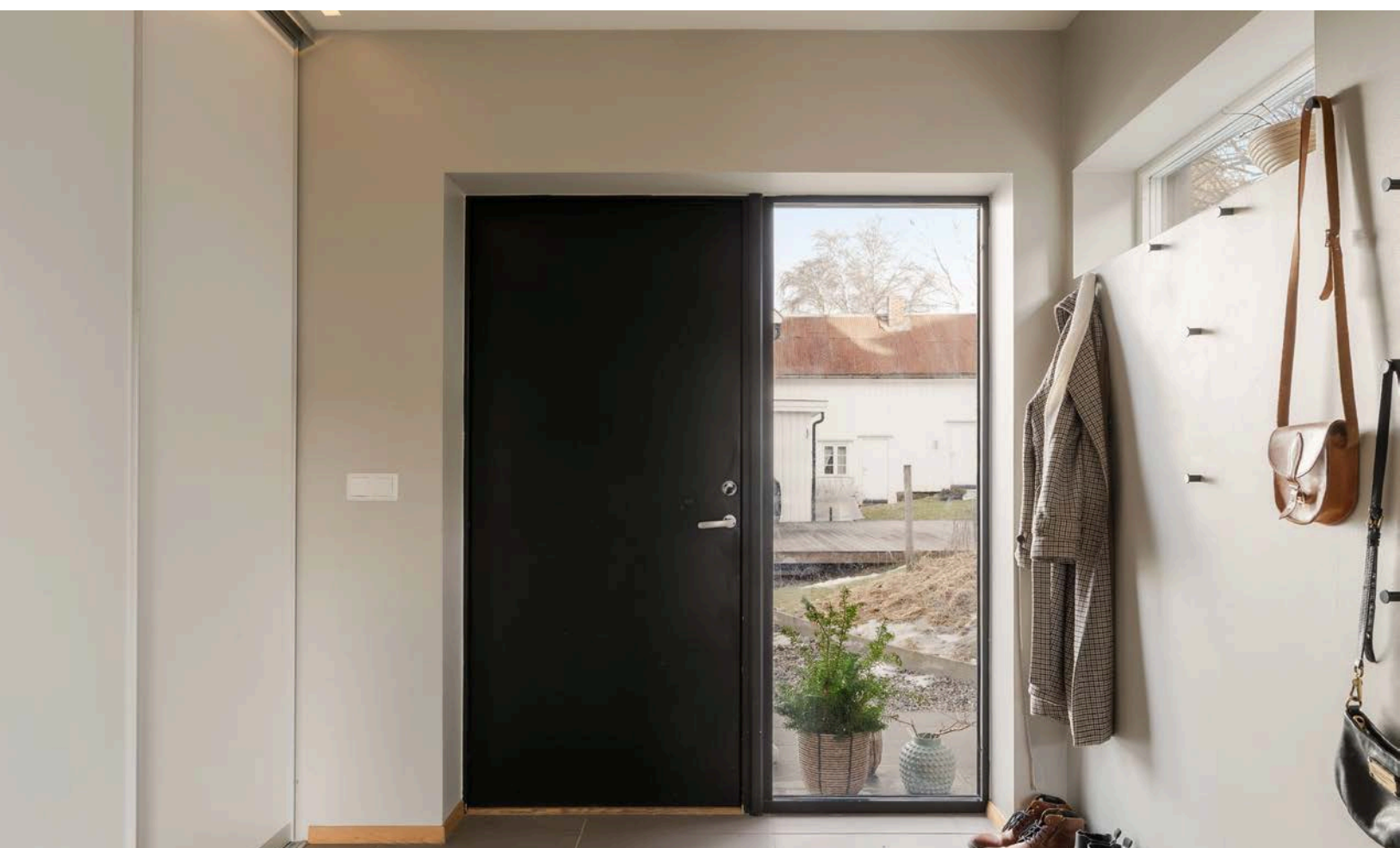














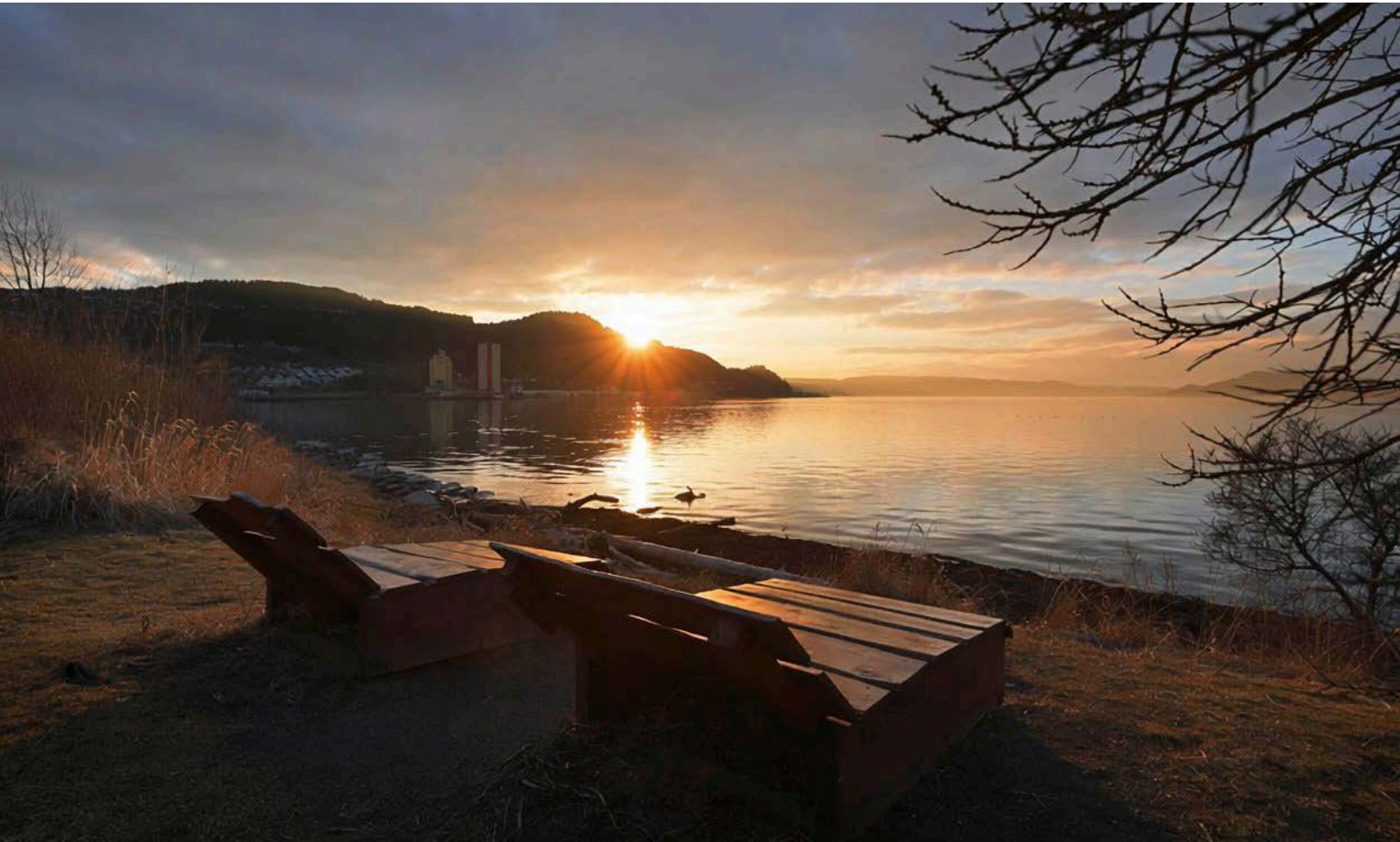
















Vedlegg

Nabolagsprofil

Buvikvegen 653B - Nabolaget Buvika/Havenget - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Buvika Linje 410, 4101	1 min 0.1 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	14 min 11.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	26 min 24.8 km
Trondheim Værnes	44 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 429 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 33 klasser	7 min 7.1 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	12 min 10 km
Melhus videregående skole 560 elever	12 min 10.3 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Buvika	6 min
Extra Buvika	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

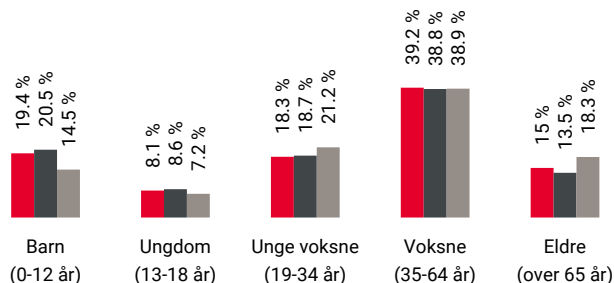
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	6 min 0.5 km
Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Kiwi Buvika	7 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



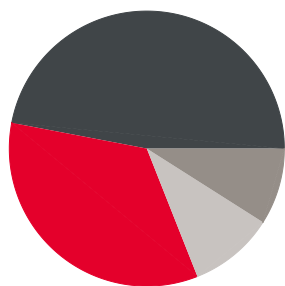
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

	Buvik stadion Ballspill, fotball	7 min	0.6 km
	Skaunhallen Aktivitetshall	8 min	0.7 km
	Max-gym Buvika	6 min	

Boligmasse

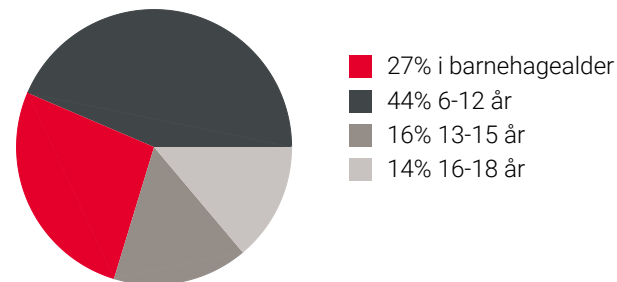


34% enebolig
47% rekkehus
9% blokk
10% annet

Varer/Tjenester

	Melhus Kjøpesenter	12 min
	Boots apotek Buvika	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

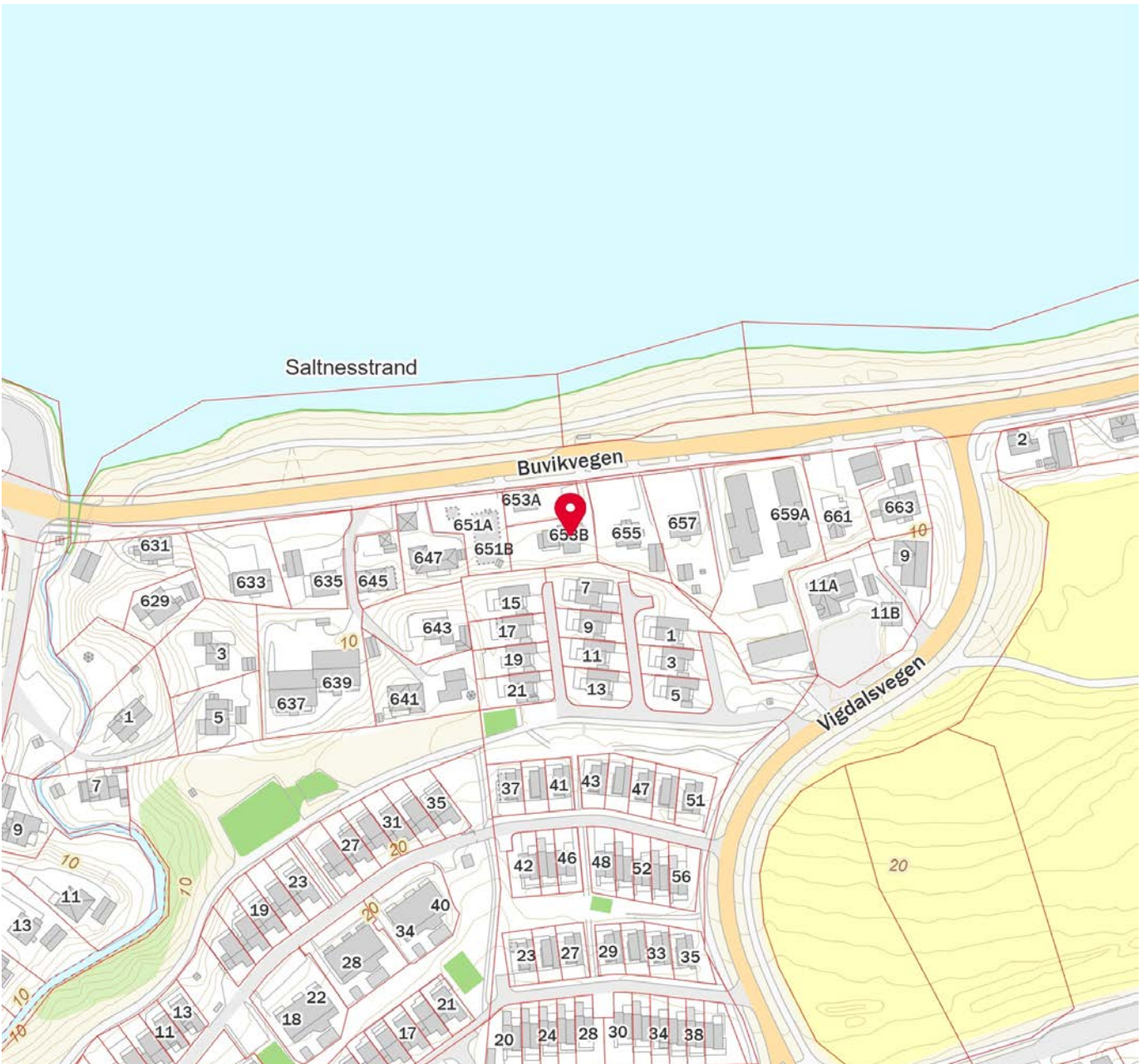


0% 43%

Buvika/Havenget
 Buvika/Ilhaugen
 Norge

Sivilstand

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





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

Morten Lillejord

Irene Lohsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Buvikvegen 653B

7350 Buvika

5029-9/6/0/0



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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
Firmanavn: Oras as
Beskrivelse av arbeidet: Rørøpplagg bad 1. etg
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
Firmanavn: Vintervoll as
Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid bad 1. etg
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
Firmanavn: Ips as
Beskrivelse av arbeidet: Rørøpplagg vaskerom
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
Firmanavn: Ips as
Beskrivelse av arbeidet: Rørøpplagg bad 2. etg
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
Firmanavn: Tekam
Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk opplegg bad 2. etg
6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
Firmanavn: Aqua Rørservice as
Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeider bad 2. etg

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Montering våtromsplater, membranarbeider og flisarbeider bad 1.etg, Utført av eier som er faglært murer/flislegger
2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Beskrivelse av arbeidet: Membranarbeider og flisarbeider vaskerom. Flis-på-flis gulv i 2026 Utført av eier som er faglært murer/flislegger



3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Montering våtromsplater, membranarbeider og flisarbeider bad 2. etg. Utført av eier som er faglært murer/flislegger

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Etablert tettesjikt teknisk rom kjeller Utført av eier som er faglært murer /flislegger

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt tettesjikt ihht produsentens anvisning.
Klemring er montert ihht produsentens anvisning.

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

♦ Ja

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?

♦ Ja

Lysfelt over markterasse har sluppet inn vann ved dårlig vær

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Lysfelt fjernet og tettet igjen

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Lit bygg as

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak og undertak

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Tiller tak as

Beskrivelse av arbeidet: Taktekking takterasse. Protan foliemembran

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Tfs as

Beskrivelse av arbeidet: Beslagsarbeider gesims takterasse



4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
Firmanavn: Tfs as
Beskrivelse av arbeidet: Beslagsarbeid pipe og overganger tak
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
Firmanavn: Gauldal bygg
Beskrivelse av arbeidet: Montering takstige hovedhus

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg stuedel. Vegger av Leca isoblokk, etg skille av lecaplank, puss av vegger, støp av gulv. Innsetting vinduer. Utført av eier som er faglært murer/flislegger
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinduer og kledning hovedhus. Utført av eier i samråd med tømrer
3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg yttergang. Vegger av Leca isoblokk, puss av vegger, støp av gulv. Innsetting vinduer. Utført av eier som er faglært murer/flislegger

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Asak støttemur fra 2016 har blitt skjev etter årets tele

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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?

♦ **Ja**

Nedre del av grunnmur hovedhus har noe kapillærsug fra grunn da de ikke brukte fuktsperre/isolasjon under vegger på byggeår. Noe malingsflassing ved gulv må påregnes.

Vegger ellers er tørr, gulv har etablert fuktsperre og isolasjon under påstøp.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Beskrivelse av arbeidet: Drenering og isolering av grunnmur. Utført av eier

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

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

♦ **Ja**

Vannlekkasje fra vannrør fra forrige eier før 2010.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Beskrivelse av arbeidet: Vannskadet gulv fjernet ifb med renovering i 2010

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Ips

Beskrivelse av arbeidet: Ny bunnledning, nytt vann/avløp til vaskerom, kjøkken og bad 2. etg

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Oras as

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vann/avløp til bad 1. etg



3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Aqua Rørservice as

Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeider bad 2.etg. Ny sisterner og tilkobling dusj/servant /wc

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: Ips as

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon vannbåren anlegg

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Oras as

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon vannbåren varme i gang, stue og bad

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Installert balansert ventilasjon ihht til leverandør

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Beskrivelse av arbeidet: Legging av vannbåren rør i stue gulv. Tilkobling utført av Oras as

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Beskrivelse av arbeidet: Legging vannbåren varme i gang. Tilkobling utført av Oras as

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: Ivar S Moe as

Beskrivelse av arbeidet: Installert ildsted
kjøkken

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: Ivar S Moe as

Beskrivelse av arbeidet: Rehabiliteret teglpipe
hovedhus

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon stålpipeline Utført av eier som er faglært
murer

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

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon ildsted stue Utført av eier som er faglært
murer

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?:** 2011

Firmanavn: Fjeldseth as

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg 1. og 2.
etg

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Fjeldseth as

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg tilbygg stue

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Vintervoll as

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg tilbygg
gang

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

Firmanavn: Fremstad Rokseth as

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon elektrisk anlegg kjeller

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

Firmanavn: Fremstad Rokseth as

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon elektrisk anlegg loftsetg



6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Tekam as

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon ny Downlights, stikk, varmekabel, termostat bad 2. 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?

♦ **Ja**

Tilbygg stue og gang, fasadeendring

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Byggesøknad 2014

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller 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?

♦ **Ja**



Pågående ny bolig på nabotomt, ferdigstilles vår 2026

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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Terrasse til nabo er delvis bygd 60-70 cm innpå eiendommen, noe som ikke har en praktisk betydning siden det ligger nederst i en skråning. En grensejustering av inntil 10-15m² med kommune er i orden innen salget av boligen.

Det vil etableres et gjerde på tomtegrense mellom hage og nabohus adr Buvikvegen 651 i lik utførelse som påbegynt gjerde på eiendom Buvikvegen 651. Høyde 120 cm, stående spiler i tre. Etableres når tele i bakken forsvinner i vår.

Eiere av oppføring av ny bolig Buvikvegen 651 har brukt byggestrøm fra Buvikvegen 653B (eiere av begge enheter), og derfor er forbruket de siste to årene unaturlig høyt og gjenspeiler ikke et normalforbruk.

Det er tinglyst på naboeiendom 653a at innehaver av Buvikvegen 653a ikke kan føre opp en garasje høyere enn 220.



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.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Buvikvegen 653B , 7350 BUVIKA

 SKAUN kommune

 # gnr. 9, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 265 m²



Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 14240-1085

Referansenummer: TM5558

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Rune Normannseth

Rune Normannseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@tft.no

473 80 371



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

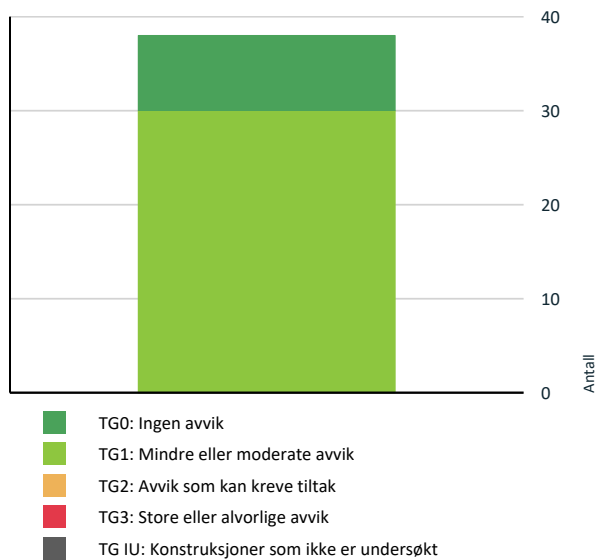
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjellerstue er tegnet inn som bod på godkjente tegninger. Vindu i kjellerstue er for lite i forhold til krav til dagslys. For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstillende ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

Utover dette er det kun mindre endringer. Ferdigattest for renovering, fasadeendring og tilbygg er datert 20.02.2017.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1932

Kommentar

Renovert fra 2011- 2026. Tilbygd i 2014 og 2015.

Anvendelse

Byggemåte: Enebolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong på eldre del og støpt plate på mark på tilbygde deler. Veggkonstruksjon er oppført i tre på eldre del og letcastein på tilbygde deler. Utvendig kledd med liggende trepanel og utvendig puss. Taket har saltaksform, teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Standard

Boligen har gjennomgående god standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Nytt tilbygg stue
2015	Tilbygg	Nytt tilbygg inngangsparti
2011	Modernisering	Renovering av boligen i perioden 2011-2016

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Metallplater med diffusjonsåpent undertak opplyses skiftet i 2011. Undersøkelsen viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringdagen.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall. Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjon er oppført i treverk på eldre del og lecastein på tilbygde deler. Utvendig kledd liggende trepanel og i pusset utførelse.

Kledningen på boligen opplyses oppgradert/ skiftet i 2011. Pussede overflater er fra 2014 og 2015. Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon oppbygd av sperrer/dragere. Forsvarlig kontroll med tanke på oppbygging lar seg ikke gjøre uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av takkonstruksjonen. Etterisolert og utbedret fra innsiden rundt 2015. Lufting opplyses å være utført over tak.

Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har vinduer med 2-3 lagsglass. Vinduer opplyses skiftet i 2011, 2014 og 2015.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har ytterdører fra 2011, 2014 og 2015. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres likevel oppmerksom på noe manglende beslag på heve-skyvdrør på befaringsdagen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse tekket med membranduk har utvendig adkomst. Takterrasse er fra 2014, samt nye flisoverflater opplyses utført i 2026.

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Selve tekkingen og fallforhold ble ikke kontrollert grunnet terrassebord.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike balkonger / terrasser over boligrom erfaringsmessig er å betrakte som en risikokonstruksjon hvor det er relativt små marginer for at skader oppstår som følge av kondens og eventuelle lekkasjer.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige tretrapper fra 2014. Ingen tegn på skader som krever tiltak.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett på gulv og malt overflate på vegger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og isolert stålpipa. Pipa opplyses rehabilitert med ny innsats i 2011. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rommet har en konstruksjon(fritt eksponerte murflater) som gjør hulltaking unødvendig.

Oppgradering av betonggulv/ isolering opplyses utført i 2011. Ingen tegn til skader.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper fremstår uten tegn på skader.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Vaskerom

Beskrivelse

Vaskerommet er fra 2011 og har flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og mekanisk avtrekk. Sluket er et plastsluk og det måles fall til sluk.

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser



Plastsluk uten tegn på skader.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon. Eier kan fremvise bilder.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Vannsikkerheten er ivaretatt med forhøyet tett dørterskel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne i stål/ plast og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuksikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Badekar har egen avrenning.



Slukrenne og ingen tegn på skader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med åpen dusj, badekar, servantskap, veggmontert wc.

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Det gjøres likevel oppmerksom på et ødelagt glass ved badekaret. Eier opplyser at dette er bestilt og vil bli montert før salg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon. Eier kan fremvise bilder.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger. Malt overflate i himling.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Vannsikkerheten er ivaretatt med forhøyet tett dørterstel.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Plastsluk uten tegn på skader.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med dusjnise, servantskap, veggmontert wc. Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

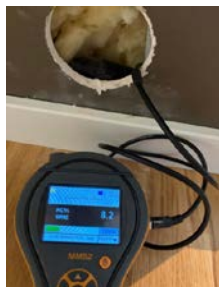
Det er balansert ventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen er fra 2011 og har flis og parkett på gulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, mikroovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Fremstår uten tegn på skader som krever tiltak.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg. Avtrekket fungerte etter en enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannrør opplyses skiftet i perioden 2010-2016. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Det er etablert rørskap på vaskerom/ teknisk-rom, samt åpne rørføringer. Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør opplyses skiftet i perioden 2010-2016. Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Det gjøres oppmerksom på at det er etablert en vakkum-ventil som er plassert på knekott. Dette vil i de fleste tilfeller fungere som tiltenkt. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon som opplyses etablert i 2015. Kjeller har kun avtrekk via veggventiler.

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringdagen. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank fra 2009 på 200 liter er plassert i kjeller/ teknisk-rom.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme opplyses etablert i 2011. Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelser blir registrert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Nytt elektrisk i perioden 2010-2015.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2015

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Elanlegget er skiftet ut i perioden 2010-2025. Dokumentasjon fra utførende elektriker er framlagt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering/ fuktsikring, samt utvendig isolering opplyses oppgradert i 2011. Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

runnmur er oppført i støpt betong på eldre del og støpt plate på mark på tilbygde deler.

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

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein. Ingen skader blir registrert.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Ingen vesentlige avvik blir registrert.

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. Dette til orientering.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

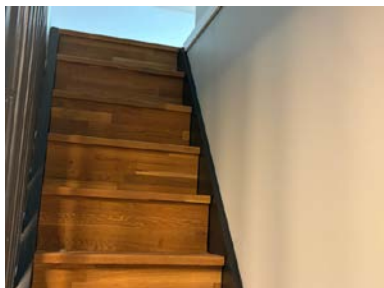
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Det er ikke montert håndløper på trapp til loft.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

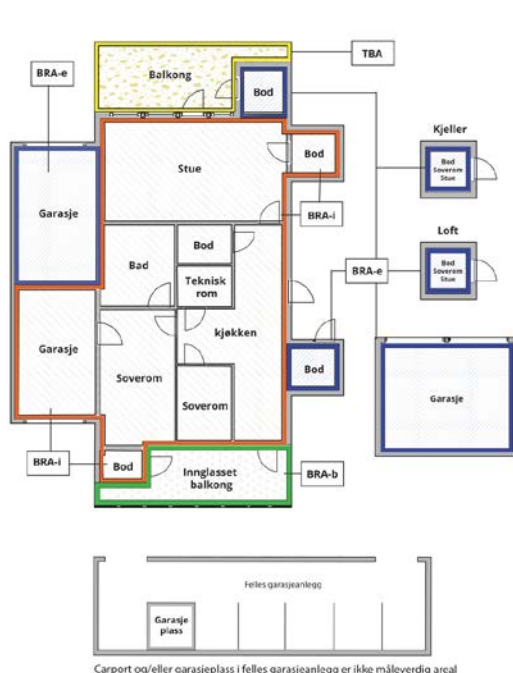
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	55			55			55
1. Etasje	111			111			111
2. Etasje	75			75	45		75
Loft	24			24		6	30
SUM	265				45	6	271
SUM BRA	265						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, teknisk rom, 2 boder		
1. Etasje	Entré, bad, vaskerom, stue, kjøkken/spisestue, gang		
2. Etasje	Gang/ trapp, gang, 4 soverom, bad, garderobe		
Loft	Loftstue, soverom		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Kjellerstue er tegnet inn som bod på godkjente tegninger. Vindu i kjellerstue er for lite i forhold til krav til dagslys. For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

Utover dette er det kun mindre endringer. Ferdigattest for renovering, fasadeendring og tilbygg er datert 20.02.2017.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Rune Normannseth Morten Lillejord	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5029 SKAUN	9	6		0	716.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Buvikvegen 653B

Hjemmelshaver

Lohsen Irene, Lillejord Morten

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	08.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	
2	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Plan ID: 2011

Nasjonal PlanID:1657201211

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR BUVIKA

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon : 01.04 2016

Dato for godkjenning av kommunestyret : 11.12.14

Avgjørelse av byggegrense E 39 i
kommuneplanens arealdel, etter vedtak i
Kommunal- og moderniseringsdepartementet : 09.02.16

Bestemmelsene for områdeplaneplanen, slik de er tatt inn nedenfor, vil på enkelte punkter bli utfylt av retningslinjer som står i kursiv. Bestemmelsene legges til grunn i kommunens behandling av planforslag og søknader om tiltak. Retningslinjene utfyller bestemmelsene, og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen.

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet utarbeidet av Selberg Arkitekter AS og datert 15.08.2014, sist endret 01.04.16.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse	B	1110
Offentlig tjenesteyting	o_TJ	1160
Energianlegg	o_E	1510
Grav- og urnelund	o_GU	1700
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	KBA	1800
Bolig/forretning/Kontor	BFK	1802

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg	V	2010
Fortau	FTA	2012
Gang - / sykkelveg	o_GS	2015
Gangveg	o_GG	2016
Annen veggrunn – tekniske anlegg	VT	2018
Annen veggrunn - grøntareal	VG	2019
Kollektivholdeplass	o_KHP	2073
Parkering	o_P	2080
Parkeringsplasser	o_P	2082

3. GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur	G	3001
Turdrag	o_TU	3030
Turveg	o_TV	3031

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	VBV	6001
Friluftsområde i sjø og vassdrag	FSK2	6710

§3 FELLES BESTEMMELSER**§3.1 INNHOLDET I UTBYGGINGSAVTALER, JFR. § 17-2**

I forbindelse med plan- og byggetiltak hvor det forutsettes inngått utbyggingsavtale skal slik avtale være inngått før igangsettingstillatelse gis. Avtalen skal som minimum regulere ansvar, organisering og kostnader for utbygging av nødvendig teknisk infrastruktur. Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan være opparbeidelse av teknisk – og grønn infrastruktur samt eventuelle nødvendige geotekniske stabiliseringstiltak o.l.

Dersom tiltak involverer flere utbyggere, og man ikke gjennom en utbyggingsavtale blir enig om fordelingen av kostnader, kan kommunen stille krav om jordskifte for deling av arealverdier og/eller kostnader ved ulike felles tiltak innenfor angitt infrastrukturene som vist på plankartet, iht. Jordskifteloven §2 bokstav h, jfr. §5 andre ledd.

§3.2 INFRASTRUKTURFOND

I områder som i kommuneplanen er angitt som soner med særskilte krav til infrastruktur vil kommunen opprette egne infrastrukturfond for å finansiere særlig kostnadskrevenne infrastrukturtiltak. For å muliggjøre utbygging av slike utbyggingsområder med særlig kostnadskrevenne infrastrukturtiltak som rekkefølgebestemmelser vil kommunen vurdere dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene dersom utbygger inngår utbyggingsavtale med kommunen, hvor utbygger aksepterer innbetaling av et anleggsbidrag til infrastrukturfondet. Midlene på fondet øremerkes konkrete infrastrukturtiltak i samme utbyggingsområder.

Skaun kommune kan benytte midlene selv eller inngå avtale med private utbyggere eller andre for gjennomføring av tiltakene. Midler til fondet innbetales av private utbyggere i henhold til inngåtte utbyggingsavtaler, i forbindelse med planer eller dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven. Størrelsen på innbetalingen avtales i hvert enkelt prosjekt gjennom utbyggingsavtalen, men skal ligge innenfor plan- og bygningslovens krav til forholdsmessighet.

§3.3 SONE MED SÆRLIG KRAV TIL INFRASTRUKTUR

Ved krav til deling av arealverdier og kostnader til teknisk infrastruktur skal hensynssoner vist i arealplanen legges til grunn.

§3.3.1 Krav om deling av arealverdier og kostnader, jfr. Pbl. §12-7 nr. 13

Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §11-7 og §12-7 i angitte soner med særskilte krav til infrastruktur, må det ved skriftlig utbyggingsavtale mellom

berørte parter eller ved jordskifte i henhold til jordskifteloven §2 bokstav h, jfr. §5 annet ledd, ha kommet i stand en ordning med fordeling av arealverdier og/eller kostnader ved ulike felles tiltak innenfor angitte infrastruktursoner som vist i arealdel.

§3.4 UTOMHUSPLAN

§3.4.1 Utomhusplan for byggetiltak med plankrav, detaljregulering

Der det stilles krav til reguleringsplan, skal det sammen med søknad om tillatelse til tiltak innsendes detaljert utomhusplan for hele delfeltet. Planen skal vise avkjørsler, adkomster, parkeringsplasser, avfallsanlegg, uteoppholdsarealer, nærlekeplasser og interne stier. Møblering, forstøtningsmurer, og andre arealavgrensende tiltak skal også vises. Evt. sikring mot stup eller skrent skal gå fram av utomhusplanen. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veier og høyder på uteoppholdsarealer.

§3.4.2 Utomhusplan for byggetiltak uten plankrav, detaljregulering

For tiltak i delfelt der det ikke stilles krav til detaljregulering skal det sammen med søknad om tiltak innsendes detaljert utomhusplan med tomtedeling. Utomhusplanen skal ha samme detaljeringsnivå som 3.3.1. Det skal utarbeides volumstudier, og sol- og skyggestudier for hele feltet.

§3.5 VEG, VANN OG AVLØP

Tekniske planer vedrørende kommunale anlegg for veg, vann- og avløp skal være godkjent av Skaun kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§3.6 AVFALLSHÅNDTERING

Avfallsløsning skal dokumenteres og godkjennes av Skaun kommune før rammetillatelse.

§3.7 STØY, STØV OG FORURENSNING

I forbindelse med detaljplaner skal det følge støyberegninger i henhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012. Eventuelle krav om tiltak som fremgår av støyberegningene skal sikres gjennom bestemmelser til planene.

Dersom ikke grenseverdiene i tabell 3 i T1442/2012 ikke overholdes skal det så tidlig som mulig i planprosessen foretas en støyfaglig utredning av tiltaket.

§3.8 GEOTEKNIKK

All detaljplanlegging, anlegg og terrenginngrep skal underlegges geoteknisk vurdering eller prosjektering før tiltaket kan godkjennes iverksatt. Skredsikkerhet og bebyggbarhet skal dokumenteres i forbindelse med detaljregulering.

§3.9 FLOMVEIER

Naturlig flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier.

Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

§4 PLANKRAV

§4.1 KRAV OM REGULERINGSPLAN

Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

Innenfor følgende delområder skal det utarbeides detaljreguleringsplan:

- Boligfeltene B7-B8 (Saltnessand)
- Boligfelt B12
- Område for kombinert bebyggelse og anlegg 1
- Skole- og idrettsområde, o_TJ1, o_TJ2 og o_TJ3

I eksisterende boligområder der tiltak omfatter en fortetting med 3 boenheter eller mindre unntas krav til reguleringsplan.

§4.2 DELFELT SOM ER UNNTATT REGULERINGSPLANKRAV

Innenfor følgende delområder i sentrumskjernen stilles det *ikke* krav til detaljreguleringsplan:
a) Felt for kombinert bolig, forretning og kontor, BFK2, BFK3, BFK4 og BFK5.

Det stilles imidlertid krav om at det utarbeides utomhusplan med tomtedeling jmført § 3.3.2. Det skal også gjennomføres en ROS-analyse for nevnte delfelt.

§4.3 DETALJREGULERINGER SOM FORTSATT GJELDER FORAN OMRÅDEPLANEN

- Saltneset i Buvika 09/20 (201009)
- Reguleringsplan for 10/30 (r200903)
- Detaljregulering gamle Prix Tomt (r200801)
- Bebyggelsesplan for Saltnes Park (r200606)
- Buvika, reguleringsendring gnr. 8. bnr. 20 (r200601)
- Reguleringsplan for Saltnessand (201101) eksklusivt de deler av veiplanen for vei 11 datert 08.04.14 som overlapper reguleringsplanen for Saltnessand

§5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§5.1 GENERELLE BESTEMMELSER

§5.1.1 Sentrum og sentrumsområder

Områdeplanen skiller på to hovedområder:

- sentrum
- sentrumsområder

Avgrensningen av disse to arealene framgår på plankartet.

§5.1.2 Plassering av bebyggelse – byggegrenser og byggelinjer

All bebyggelse skal plasseres i henhold til byggelinjer og byggegrenser som vist på plankart.

Dersom annet ikke er angitt, skal byggegrensen fra fylkesveg være 12 meter målt fra senterlinje veg.

Dersom annet ikke er angitt skal byggegrensen fra kommunal veg og felles veg være 4 meter fra formålsgrænse. Unntaket er Pundslibakken (o_V4) der byggegrense skal være 12 meter målt fra senterlinje veg.

§5.1.3 Grad av utnyttning

Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning

§5.1.4 Krav til uteoppholdsareal

Det stilles krav til minste uteoppholdsareal tilsvarende 30 % av BRA ved arealutvidelse av detaljplan. Dette kravet gjelder for områder for boligbebyggelse og kombinasjonsområder med innslag av boliger. Areal på tak kan inngå i uteromsregnskapet.

§5.1.5 Alternativ energikilde

Ny bebyggelse skal være tilrettelagt og forberedt for alternativ energikilde.

§5.1.6 Parkeringskrav

Parkeringsbehovet skal sikres i henhold til parkeringskrav gitt i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

§5.1.7 Arealbruk som tillates i kombinerte formål

Kombinert formål bolig/forretning/kontor (1802)

For delfelt BFK1-5 med formål kombinert bolig, forretning og kontor kan det også etableres tjenesteytende virksomheter som har salg som en del av virksomheten. Dette gjelder blant annet bevertning (café, restaurant), frisør o.l. Bensinstasjon tillates også videreført innenfor formålet.

Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)

For formålet kombinert bebyggelse og anlegg tillates underformålene:

- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Tjenesteyting
- Næringsbebyggelse som kontor, bevertning, hotell

§5.1.8 Andel forretning/tjenesteyting/næring i kombinerte formål

For alle utbyggingsprosjekter i områdene for blandet bebyggelse skal minimum 40% av totalt BRA etableres som forretning/tjenesteyting/næringsbebyggelse.

§5.2 SENTRUM

§5.2.1 Boligbebyggelse – sentrum, B1-B9

Grad av utnyttning

Områder for boligbebyggelse har krav til utnyttelse på minimum 4 boliger per daa i gjennomsnitt.

Høyde

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 15 meter fra ferdig planert terreng. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Adkomst

Områder for boligbebyggelse delfelt B7 og B8 skal i prinsippet ha adkomst som vist med piler på plankart. Detaljert plassering og antall adkomster skal vurderes i detaljregulering.

For eksisterende boliger opprettholdes adkomstforhold.

§5.2.2 Kombinert formål bolig/forretninger/kontor (BFK1-5)

Innenfor delfelt BFK1-5 med formål kombinert bolig, forretning og kontor kan det også etableres tjenesteytende virksomheter som har salg som en del av virksomheten. Dette gjelder blant annet bevertning (café, restaurant), frisør o.l. Bensinstasjon tillates også videreført innenfor formålet.

For alle utbyggingsprosjekter i delfeltene for blandet bebyggelse bolig/forretninger/kontor skal minimum 40% av totalt BRA etableres som forretning/kontor/tjenesteytende virksomheter.

Grad av utnyttning

Område for kombinerte formål bolig og forretning har krav til:

- minimum utnyttelse på 70 % BRA
- maksimum 100 % BRA

Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

Høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal være maksimum 18 meter fra ferdig planert terreng. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Adkomst

For delfelt BFK1 og BFK2 tillates adkomst fra fylkesveg 801.

For delfelt BFK3, BFK4 og BFK5 tillates adkomst fra kommunal veg (o_V1, øst for rundkjøring – og o_V3) og felles veg (f_V1).

§5.2.3 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA)

For formålet kombinert bebyggelse og anlegg tillates underformålene:

- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Tjenesteyting
- Næringsbebyggelse som kontor, bevertning, hotell

For alle utbyggingsprosjekter i områdene for blandet bebyggelse skal minimum 40% av totalt BRA etableres som forretning/tjenesteyting/næringsbebyggelse.

Grad av utnyttning

Område for kombinert bebyggelse og anlegg (KBA) skal ha:

- minimum utnyttelse på 70 % BRA
- maksimum 100 % BRA

Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

Høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal maksimum 18 meter fra ferdig planert terreng. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Adkomst

Adkomst til felt for kombinert bebyggelse og anlegg 1 tillates fra fylkesveg og kommunal veg (o_V1).

§5.2.4 Offentlig tjenesteyting

Grad av utnyttning

Områdene for offentlig tjenesteyting har krav til utnyttelse på maksimum 40 % BYA.

Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

Høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 15 meter fra ferdig planert terreng. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Adkomst

Områder for tjenesteyting o_TJ1 skal i prinsippet ha adkomst som vist med piler på plankart.

For område o_TJ2 og o_TJ3 tillates adkomst fra o_V1.

§5.3 SENTRUMSOMRÅDER

§5.3.1 Boligbebyggelse - sentrumsområder

Grad av utnyttning

Områder for boligbebyggelse har krav til utnyttelse på minimum 4 boliger per daa i gjennomsnitt.

Høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 15 meter fra ferdig planert terreng. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Adkomst

Områder for boligbebyggelse delfelt B12 skal i prinsippet ha adkomst som vist med piler på plankart.

For eksisterende boliger opprettholdes adkomstforhold.

§5.3.2 Grav- og urnelund

Område o_GU1 er offentlig og skal benyttes til kirke og grav- og urnelund.

Ved detaljregulering i områdene nært opp til kirken skal det tas hensyn til denne.

§6 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§6.1 VEG

Vegene, o_V1 - o_V6 skal være offentlig. Vegene, f_V1 - f_V2 skal være felles. Veiarealet skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal som er vist på plankartet.

Plan ID: 2011

Nasjonal PlanID:1657201211

§6.2 GANG- OG SYKKELVEG

Gang- og sykkelveg, o_GS skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

§6.3 GANGVEG

Gangveg (o_GG1) skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

§6.4 FORTAU

Fortau skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

§6.5 KOLLEKTIVHOLDEPLASS

Kollektivholdeplass o_KHP skal være offentlig og skal opparbeides som vist på plankartet.

§6.6 PARKERING

Områder for parkering, o_P, angitt på plankartet skal være offentlig.

§7 GRØNNSTRUKTUR

§7.1 GRØNNSTRUKTUR

Alle arealer innenfor formål grønnstruktur, G1-G23, er åpent tilgjengelig for allmennheten. Det tillates opparbeidelse av gangstier og øvrige anlegg for rekreasjon og opphold i grønnstrukturen.

Felt G1 og G2 er et statlig sikret friluftsområde og offentlig.

§7.2 TURDRAG

Område o_TU1 er offentlig og skal benyttes som turdrag. Det tillates ikke oppføring av bebyggelse, stengsler eller bruk som reduserer allmennhetens fremkommelighet. I turdragene kan det opparbeides gangstier og øvrige anlegg for rekreasjon og opphold.

§7.3 TURVEG

Det skal opparbeides turveg i grønnstruktur på østsiden av Vigda og langs strandsonen nordøst i planområdet. Turvegen skal gis en enkel opparbeidelse i tråd med områdets funksjon og karakter.

§8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§8.1 GRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formålet gjelder for Buvikbukta, VBV3, og utløpet til Vigda, VBV2. Alle tiltak i området, inkludert utforming av gangbru, skal skje i samråd med Fylkesmannens Miljøvernavdeling.

Plan ID: 2011

Nasjonal PlanID:1657201211

§8.2 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG

Område, FSK1-3 benyttes som friluftsområde i sjø og vassdrag og vær tilgjengelig for allmenheten.

§9 HENSYNSSONER

§9.1 SIKRINGSSONE – FRISIKTSSONE MOT VEG

Frisiktsoner er vist som hensynssoner på plankartet. I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende plan. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§9.2 BEVARING KULTURMILJØ

For Buvik kirke er det på plankartet vist hensynssone bevaring kulturmiljø (570).

§9.3 VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN

For områder der gjeldende detaljreguleringsplaner skal videreføres er det etablert hensynssone, jf. § 11-8 f) i PBL. Dette omfatter følgende gjeldende detaljreguleringer:

- Saltneset i Buvika 09/20 (201009)
- Reguleringsplan for 10/30 (r200903)
- Detaljregulering gamle Prix Tomt (r200801)
- Bebyggelsesplan for Saltnes Park (r200606)
- Buvika, reguleringsendring gnr. 8. bnr. 20 (r200601)
- Reguleringsplan for Saltnessand (2011) eksklusivt de deler av veiplanen for vei 11 datert 08.04.14 som overlapper reguleringsplanen for Saltnessand

§9.4 FARESONE – HØYSPENNINGSANLEGG INKL. HØYSPENTKABLER

Faresone er vist som hensynssone på plankart. Det er ikke tillatt med boligbygging eller plassering av lekeplasser innenfor hensynssonen.

Byggeforbudet for øvrige tiltak innenfor faresonen er satt til 6 meter fra ytre ledning.

§10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

Rekkefølgekravene skal sikre at ny utbygging ikke kan gjennomføres før nødvendig sosial og teknisk infrastruktur er tilstede.

§10.1 GENERELT

§10.1.1 Skole- og barnehagekapasitet

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før rammetillatelse for tiltak med flere enn 8 boliger kan gis.

§10.1.2 Tekniske infrastruktur

Alle kommunale teknisk infrastruktur som har direkte betydning for tiltaket, og som inngår i planen skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse kan gis midlertidig brukstillatelse.

§10.1.3 Uterom

Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før tilhørende uteareal er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Før det gis brukstillatelse for boligene i det enkelte felt, skal utearealer være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§10.2 OPPARBEIDELSE AV VEG o_V1, DELSTREKNING ØST

Delstrekning av veg o_V1, østover fra rundkjøring i sentrumskjernen, med tilhørende annen veggrunn – grøntareal, parkering, fortau (o_FTA9) og gang- og sykkelfelt (o_GS8) skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis midlertidig brukstillatelse innenfor felt B7, B8, o_TJ2 og o_TJ3.

§10.3 OPPARBEIDELSE AV GANGVEG, o_GG1, OG GANG- OG SYKKELVEG o_GS5

Gangveg o_GG1 og gang- og sykkelveg o_GS5 skal være opparbeidet før bebyggelse innen B7 og B8 gis midlertidig brukstillatelse.

§10.4 OPPARBEIDELSE AV FORTAU

Fortau, o_FTA1, skal være opparbeidet før bebyggelse innen BFK1 og andre naturlig tilhørende delfelt, gis midlertidig brukstillatelse.

Fortau, o_FTA2, skal være opparbeidet før bebyggelse innen naturlig tilhørende delfelt gis midlertidig brukstillatelse.

Fortau, o_FTA4, skal være opparbeidet før bebyggelse innen delfelt KBA og andre naturlig tilhørende delfelt gis midlertidig brukstillatelse.

Fortau, o_FTA6 skal være opparbeidet før bebyggelse innen BFK3, og andre naturlig tilhørende delfelt, gis midlertidig brukstillatelse.

Fortau, o_FT7 skal være opparbeidet før bebyggelse innen BFK4, BFK5 og andre naturlig tilhørende delfelt, gis midlertidig brukstillatelse.

Fortau_FT8, o_FTA9 og o_FTA10 skal være opparbeidet før bebyggelse innen BFK5 og andre naturlig tilhørende delfelt gis midlertidig brukstillatelse.

§10.5 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Tekniske planer for riks og fylkesveier skal godkjennes av Statens vegvesen som vegforvalter.

Tekniske planer vedrørende kommunale anlegg for veg, vann og avløp skal være godkjent av Skaun kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Nødvendige kommunale tekniske anlegg og infrastruktur som V/A, renovasjon, e.l. skal være etablert i samsvar med plan godkjent av Skaun kommune før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis innen det enkelte feltet.

Plan ID: 2011

Nasjonal PlanID:1657201211

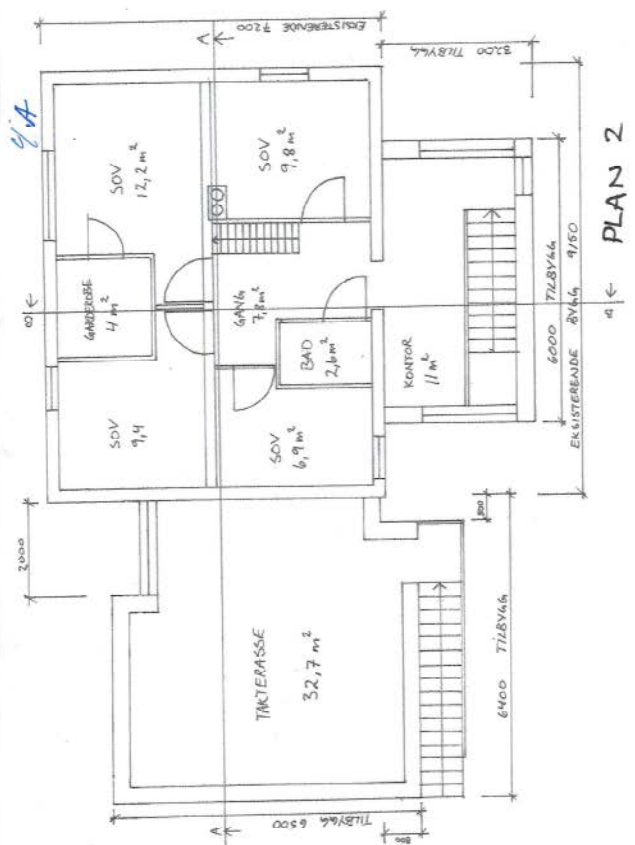
§10.6 STØYTILTAK

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer T-1520 og T-1442/2012.

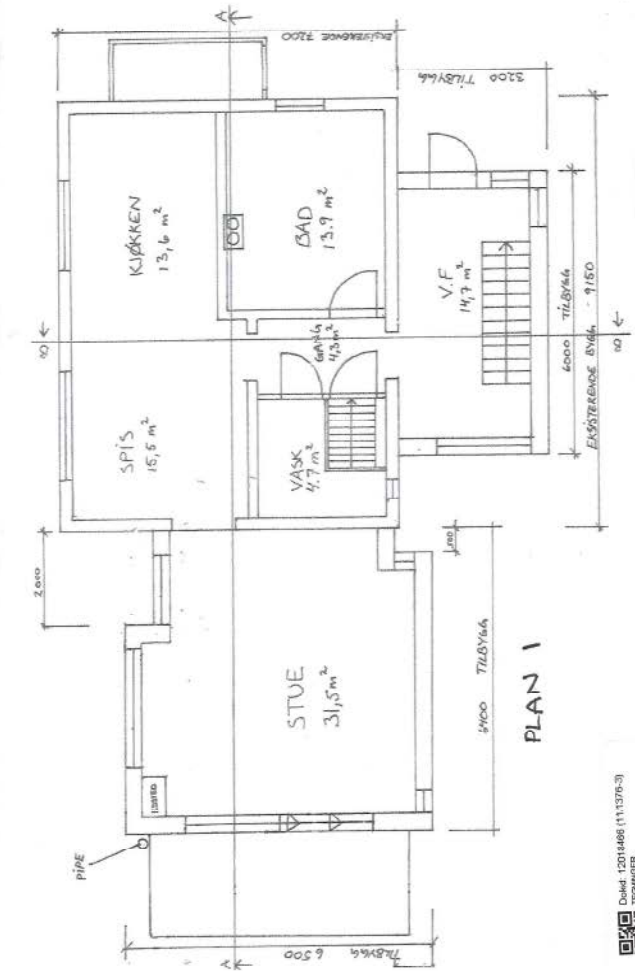
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§10.7 DELOMRÅDE BFK4 og f_V1

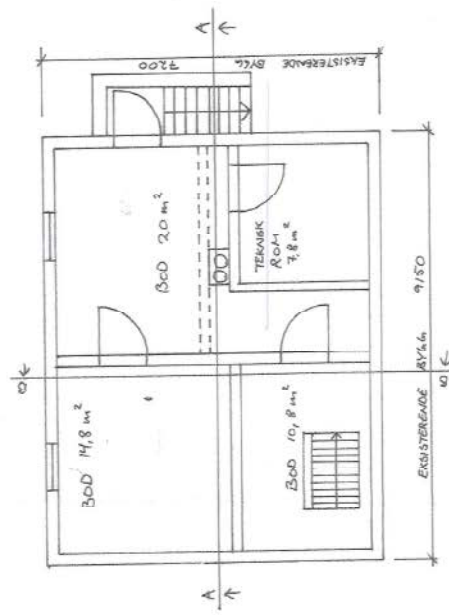
Før tiltak igangsettes på BFK4 skal det utarbeides en detaljreguleringsplan. Eksisterende bebyggelse skal opprettholdes inntil ny plan vedtas. Dersom eksisterende bebyggelse brenner, kan oppføring av tilsvarende bebyggelse tillates innenfor området.



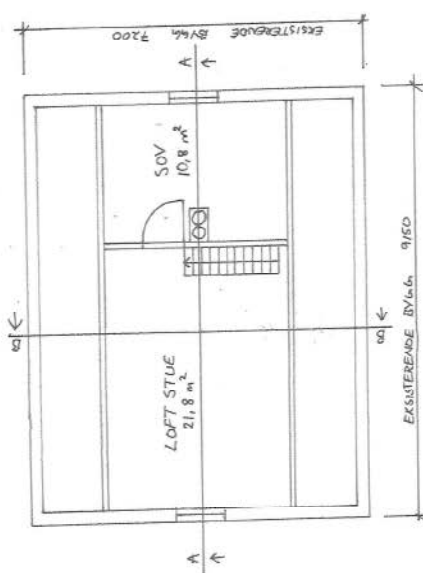
PLAN 2



PLAN 1



KJELLER



PLAN 3

3.9-12

PLAN

TILBYGG/OMBYGGING

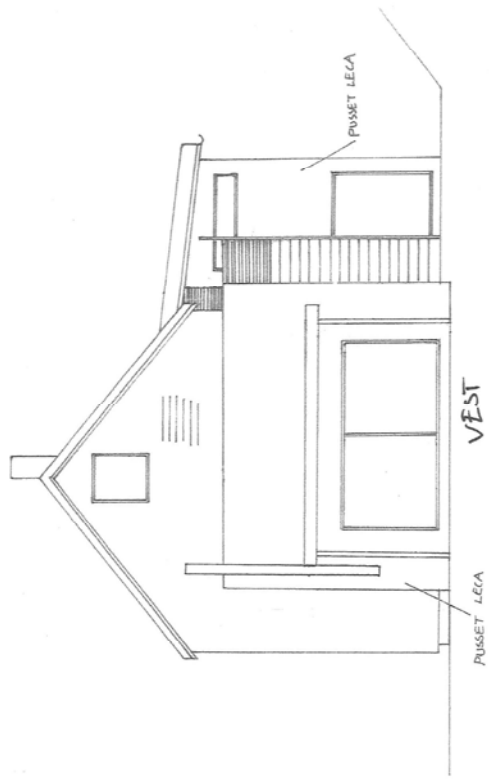
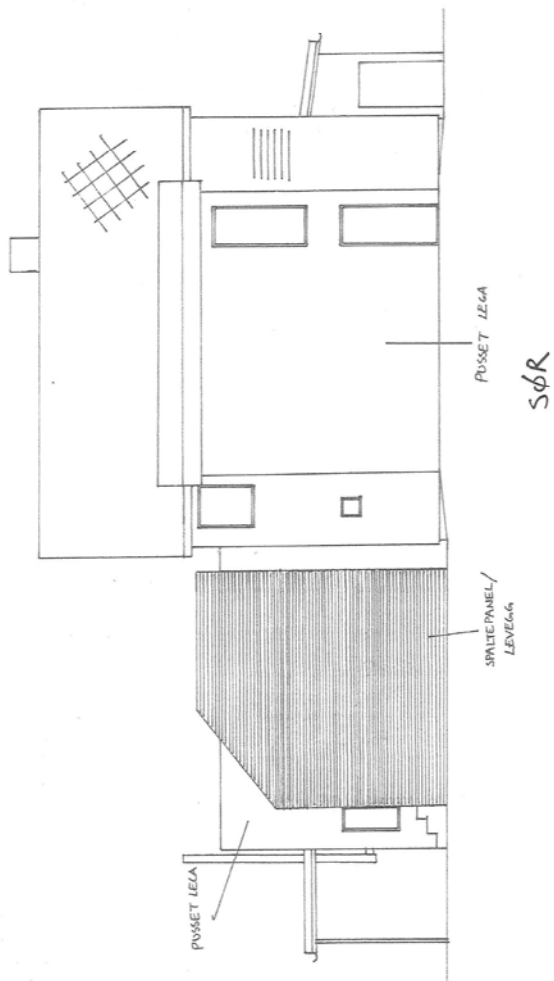
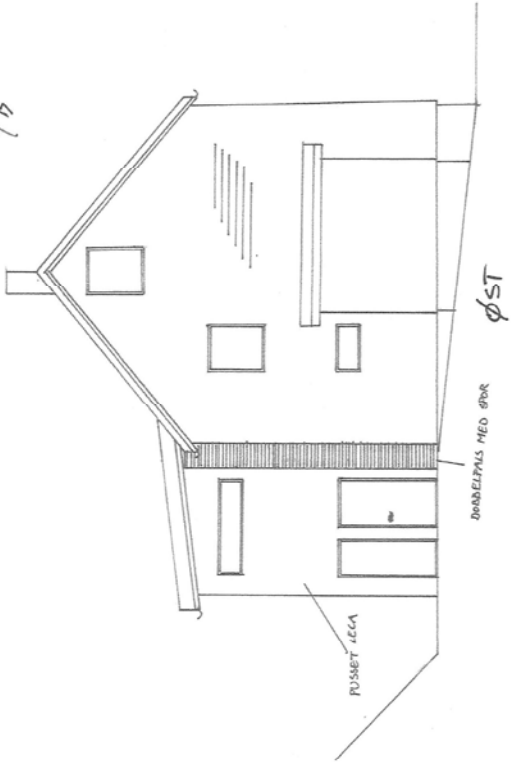
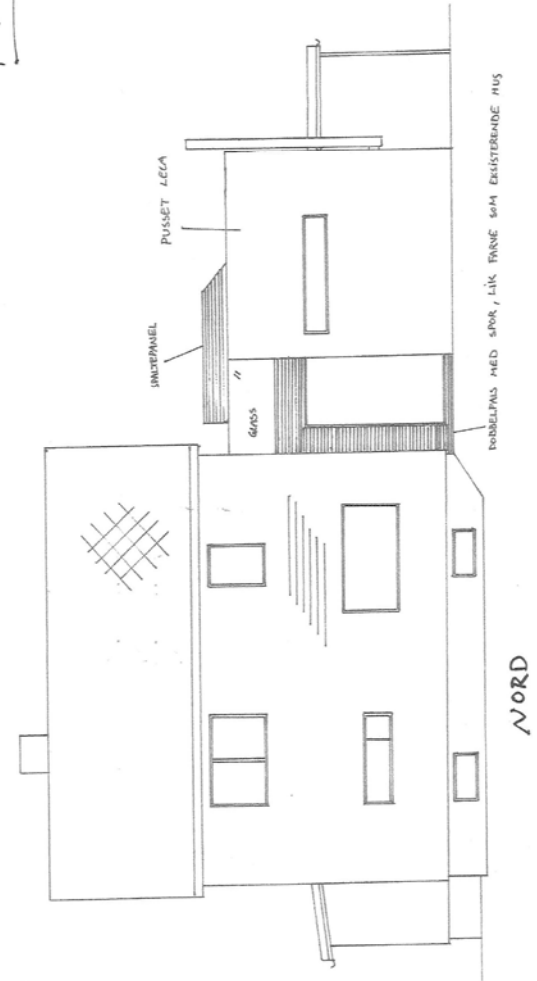
MORTEN LILLELØRD

IRENE LOHSEN

9/6 SKAUN KOMMUNE

1.10

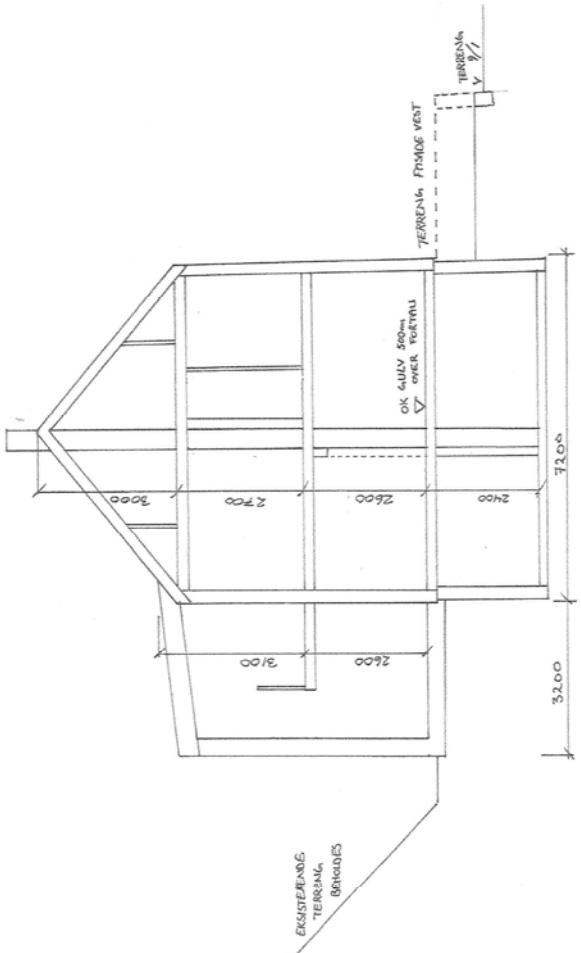
9B



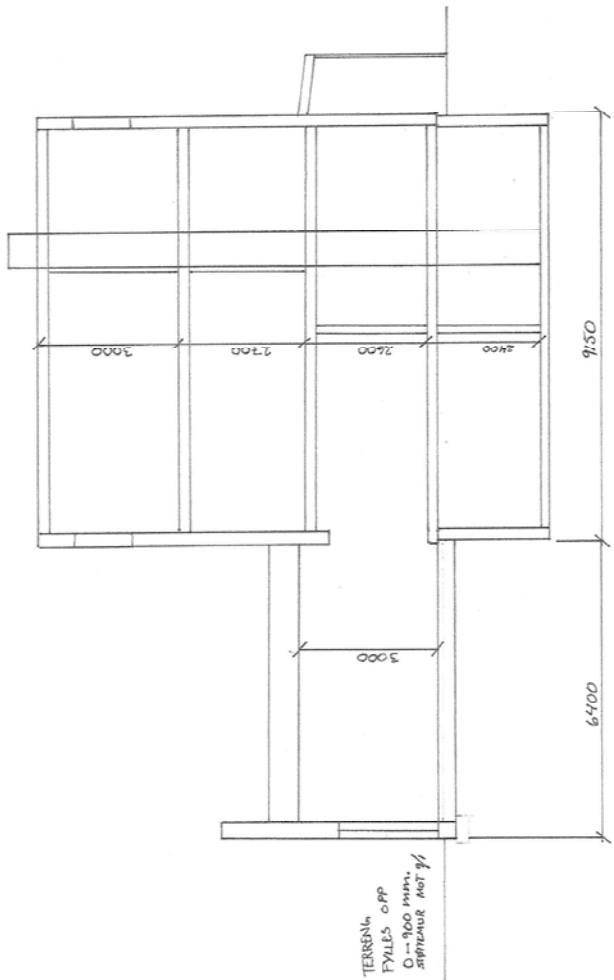
FASADER
 3.9-12
 TILBYGG/OMBYGGING
 MORTEN LILLBØRD
 IRENE LOHSEN
 9/6 SKAUN KOMMUNE

4-C

1:100



SNITT B

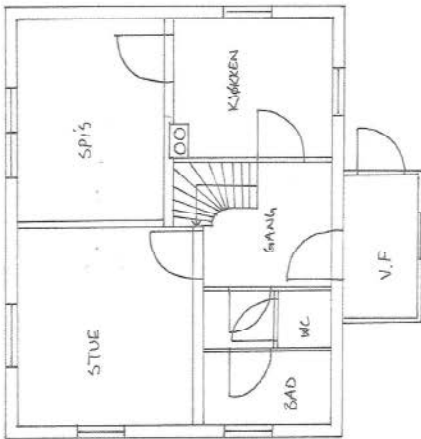


SNITT A

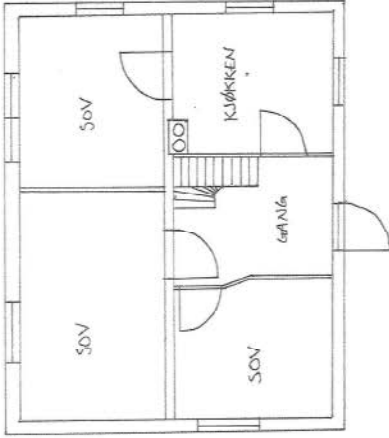
SNITT A-A og B-B
 3.9-12
 TILBYGG / OMBYGGING
 MORTEN LILLEBØRD
 IRENE LOHSEN
 9/6 SKAUN KOMMUNE

4-D

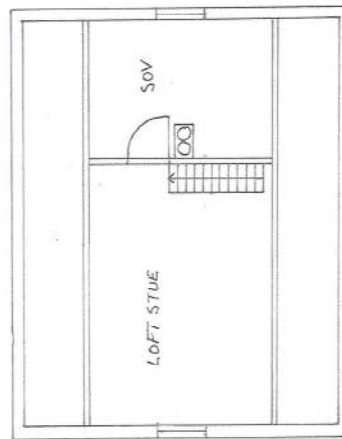
1:100



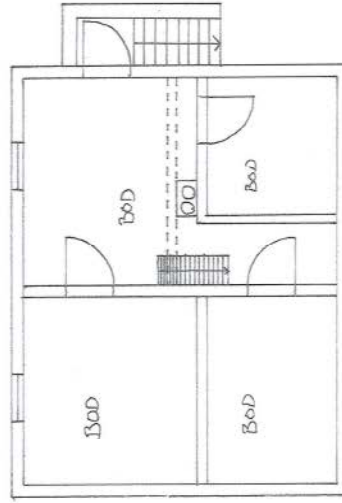
PLAN 1



PLAN 2



PLAN 3



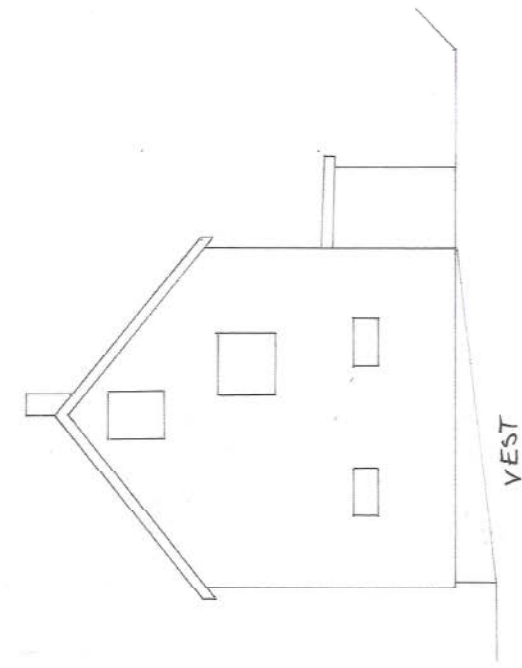
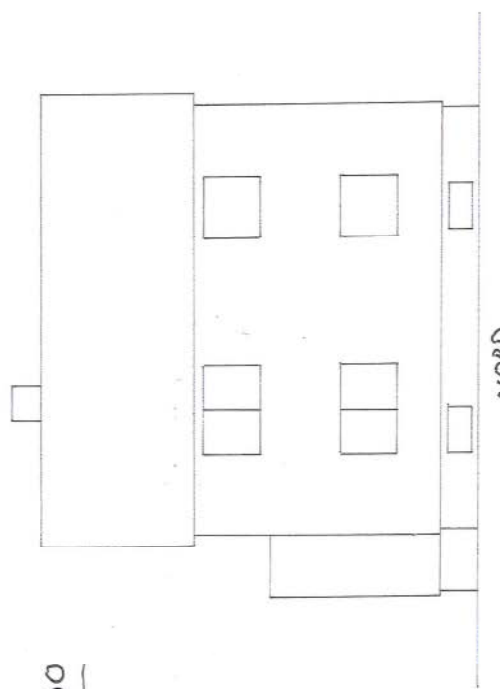
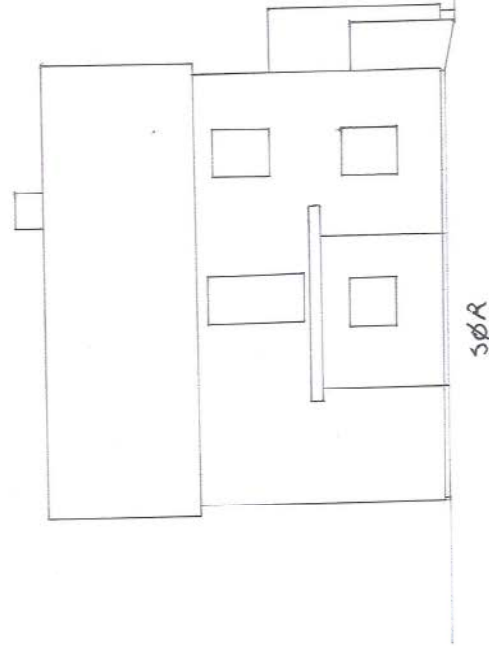
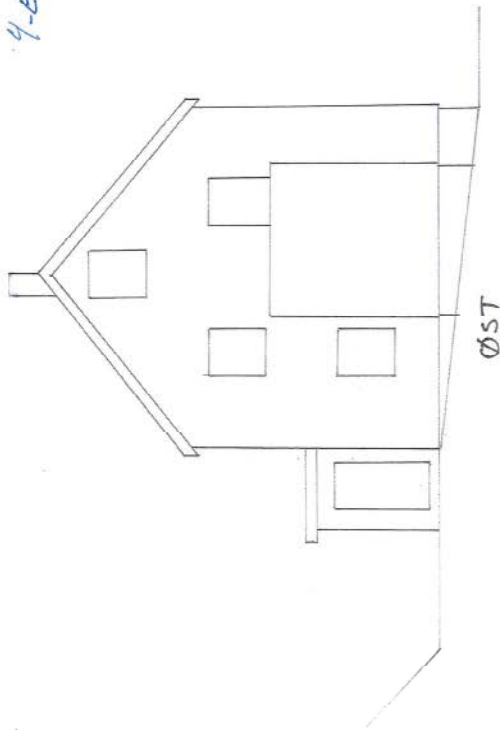
KJELLER

PLAN EKISTERENDE BYGG 3.9-12

MORTEN LILLEJORD
IRENE LOMSEN

9/6 SKAUN KOMMUNE

9-E



1:100

FASADER EKSISTERENDE BYGG 3.9-12
 MORTEN LILLEJORD
 IRENE LOHSEN
 9/6 SKAUN KOMMUNE



Adresse

Buvikvegen 653B, 7350 BUVIKA

Dato for energimerking

30.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-276816

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

15879718

Gårdsnummer

9

Bruksnummer

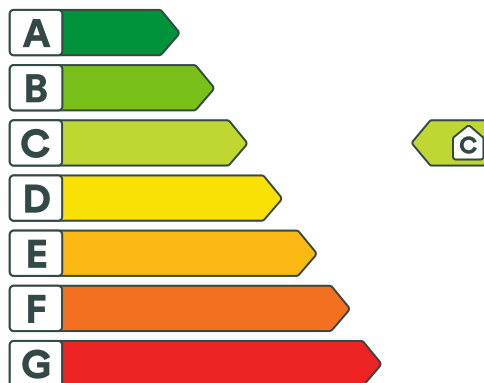
6

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

2011

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

265,0 m²

Oppvarmet bruksareal

265,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



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

140,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

153,28 kWh/m²

Totalt levert pr. år

41 814 kWh

Murmester Ivar S. Moe A/s
Alstadgården Pir 2 nr 3

7010 TRONDHEIM

FERDIGATTEST - RENOVERING, FASADEENDRING OG TILBYGG BOLIG EIENDOMMEN BAKKETUN, GNR/BNR 9/6

Søknad om ferdigattest for hele tiltaket er mottatt 14.09.2016.
Tillatelse til tiltak er gitt 19.11.2012.

Eiendommen: gnr./bnr. 9/6
Gjelder: Tilbygg, Hele tiltaket
Areal: Bruksareal: 57,2 m²
Bygningstype: 111 Enebolig
Bygningsnr.: 15879718
Byggested: 9/6-H0101, 7350 BUVIKA
Tiltakshaver: Morten Lillejord og Irene Lohsen
Ansvarlig søker: Murmester Ivar S. Moe A/S

Grunnlag:

Slutført og signert gjennomføringsplan datert 01.09.2016 er grunnlag for ferdigattest.

Avfallsplan

Sluttrapport for avfallsplan datert 01.09.2016 er levert.

Pipe/skorstein:

Tiltaket har 1 pipe(er)/skorstein(er).

Ferdigattest:

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 og saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 8-1 gis ferdigattest for renovering, fasadeendring og tilbygg på eiendommen gnr/bnr 9/6.

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

Bruk/bruksendring:

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

Med hilsen
Teknisk kontor

Svein Ivar Espås
rådgiver

Direkte innvalg: 72867242

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til: Tiltakshavere
 HAMOS Forvaltning IKS
 Driftskontoret
 Feier

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 9, Bruksnr 6	Kommune:	5029 Skaun
Adresse:		Grunnkrets:	205 Buvika vest
Veiadresse:	Buvikvegen 653 B, gatenr 2059	Valgkrets:	1 Buvik
	7350 Buvika	Kirkesogn:	9060502 Buvik
Oppdatert:	12.05.2020	Tettsted:	6668 Buvika/Ilhaugen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Bakketun	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	22.07.1932	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	716,7 kvm	Skyld:	0,05		
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
Oppmålingsforretning	Forretning: 29.08.2024	Berørt	5029/9/6	0,0
	Matrikkelført: 05.09.2024	Berørt	5029/9/68	0,0
		Berørt	5029/9/69	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: 29.08.2024	Avgiver	5029/9/6	-16,6
	Matrikkelført: 05.09.2024	Mottaker	5029/9/69	16,5
Oppmålingsforretning	Forretning: 21.04.2020	Berørt	5029/5/34	0,0
	Matrikkelført: 21.04.2020	Berørt	5029/9/6	0,0
		Berørt	5029/9/33	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 21.04.2020	Avgiver	5029/9/6	-333,8
	Matrikkelført: 21.04.2020	Berørt	5029/5/34	0,0
		Berørt	5029/9/68	0,0
		Mottaker	5029/9/69	333,9
Oppmålingsforretning	Forretning: 21.04.2020	Avgiver	5029/9/6	-692,6
	Matrikkelført: 21.04.2020	Berørt	5029/5/15	0,0
		Berørt	5029/5/34	0,0
		Berørt	5029/9/33	0,0
		Mottaker	5029/9/68	692,6
Sammenslåing	Forretning: 18.02.2020	Avgiver	5029/5/8	-700,1
	Matrikkelført: 18.02.2020	Mottaker	5029/9/6	700,1
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning: 08.01.2019	Avgiver	5029/9/1	-96,3
	Matrikkelført: 03.07.2019	Mottaker	5029/9/6	96,3
Oppmålingsforretning	Forretning: 08.01.2019	Berørt	5029/5/8	0,0
	Matrikkelført: 30.04.2019	Berørt	5029/5/15	0,0
		Berørt	5029/9/1	0,0
		Berørt	5029/9/6	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2018	Mottaker	5029/9/6	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning: 10.07.2012	Berørt	5029/5/8	0,0
	Matrikkelført: 13.09.2012	Berørt	5029/9/1	0,0
		Berørt	5029/9/6	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 01.11.2011	Avgiver	5029/9/20	-502,5
	Matrikkelført: 25.11.2011	Berørt	5029/9/5	0,0
		Berørt	5029/9/6	0,0
		Berørt	5029/9/25	0,0
		Berørt	5029/9/28	0,0
		Berørt	5029/9/33	0,0
		Mottaker	5029/9/29	502,5
Kart- og delingsforretning	Forretning: 01.11.2011	Avgiver	5029/9/20	-553,0
	Matrikkelført: 22.11.2011	Berørt	5029/5/15	0,0
		Berørt	5029/5/17	0,0
		Berørt	5029/5/22	0,0
		Berørt	5029/9/6	0,0
		Berørt	5029/9/32	0,0
		Mottaker	5029/9/33	553,0
Kartforretning	Forretning: 05.07.2000	Mottaker	5029/9/6	0,0
Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning: 18.03.1981	Avgiver	5029/9/6	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1657/9/16	0,0
Skylddeling	Forretning: 04.01.1980	Avgiver	5029/9/6	-26,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1657/9/10	26,0

Skylddeling	Forretning:	23.01.1964	Avgiver	5029/9/6	-26,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1657/9/9	26,0
Skylddeling	Forretning:	22.07.1932	Avgiver	5029/9/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5029/9/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Buvikvegen 653 B	Bolig	259,7	Kjøkken	9	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	117,5	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	259,7	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	259,7	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	15879718			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			55,0		55,0				
H01	1		106,7		106,7				
H02			66,0		66,0				
H03			32,0		32,0				

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

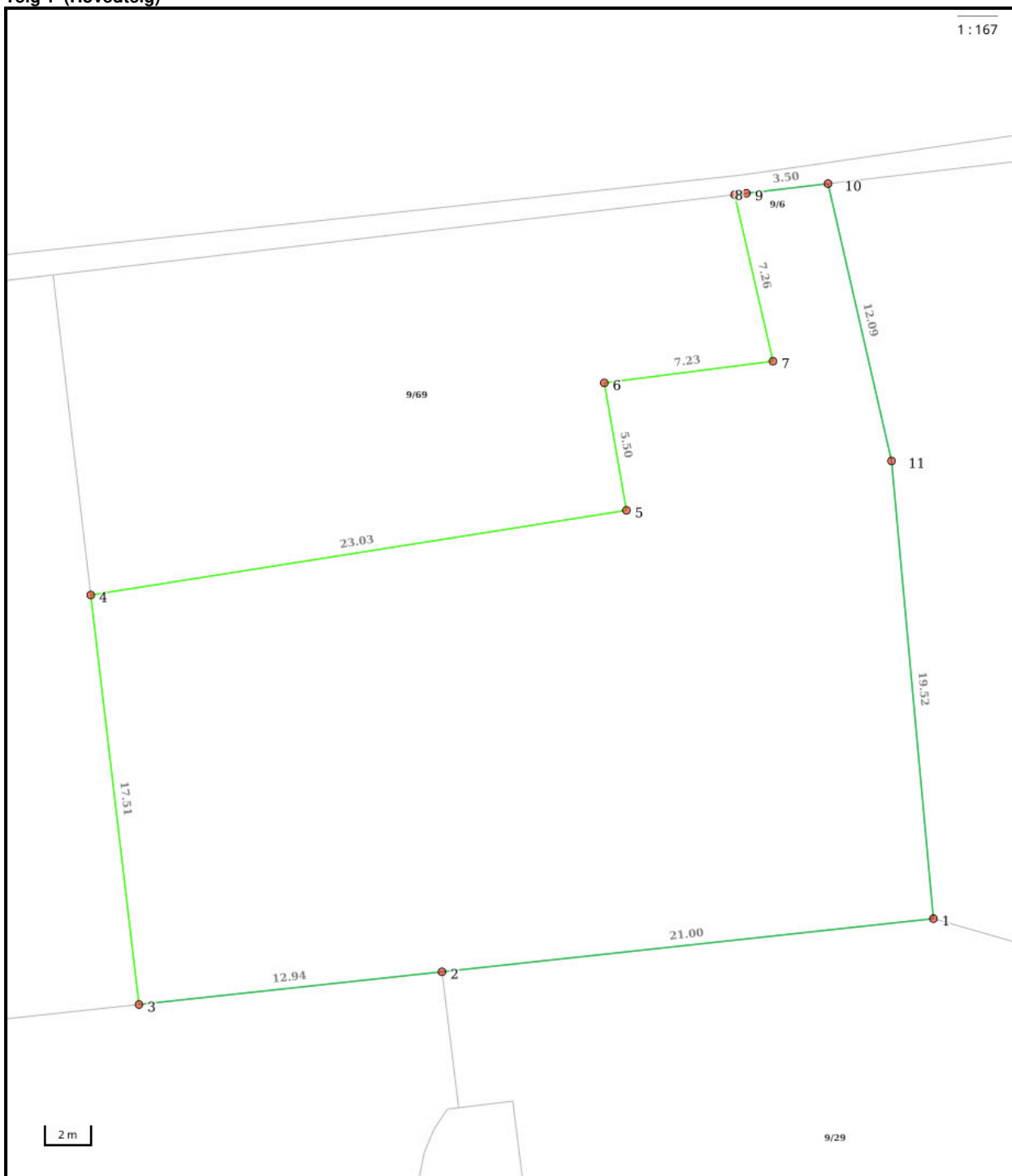
Hjelpelinjer

- - 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:** 716,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 020 713,54	558 730,10	21,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Ikke spesifisert	Nei	Gjerd Stolpe
2	7 020 709,34	558 709,52	12,94m	Beregnet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 020 706,76	558 696,85	17,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 020 723,88	558 693,18	23,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 020 729,59	558 715,49	5,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 020 734,90	558 714,05	7,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 020 736,48	558 721,11	7,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 020 743,38	558 718,82	0,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	7 020 743,48	558 719,31	3,50m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	7 020 744,21	558 722,73	12,09m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	7 020 732,73	558 726,51	19,52m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Gjerd Stolpe

⁽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

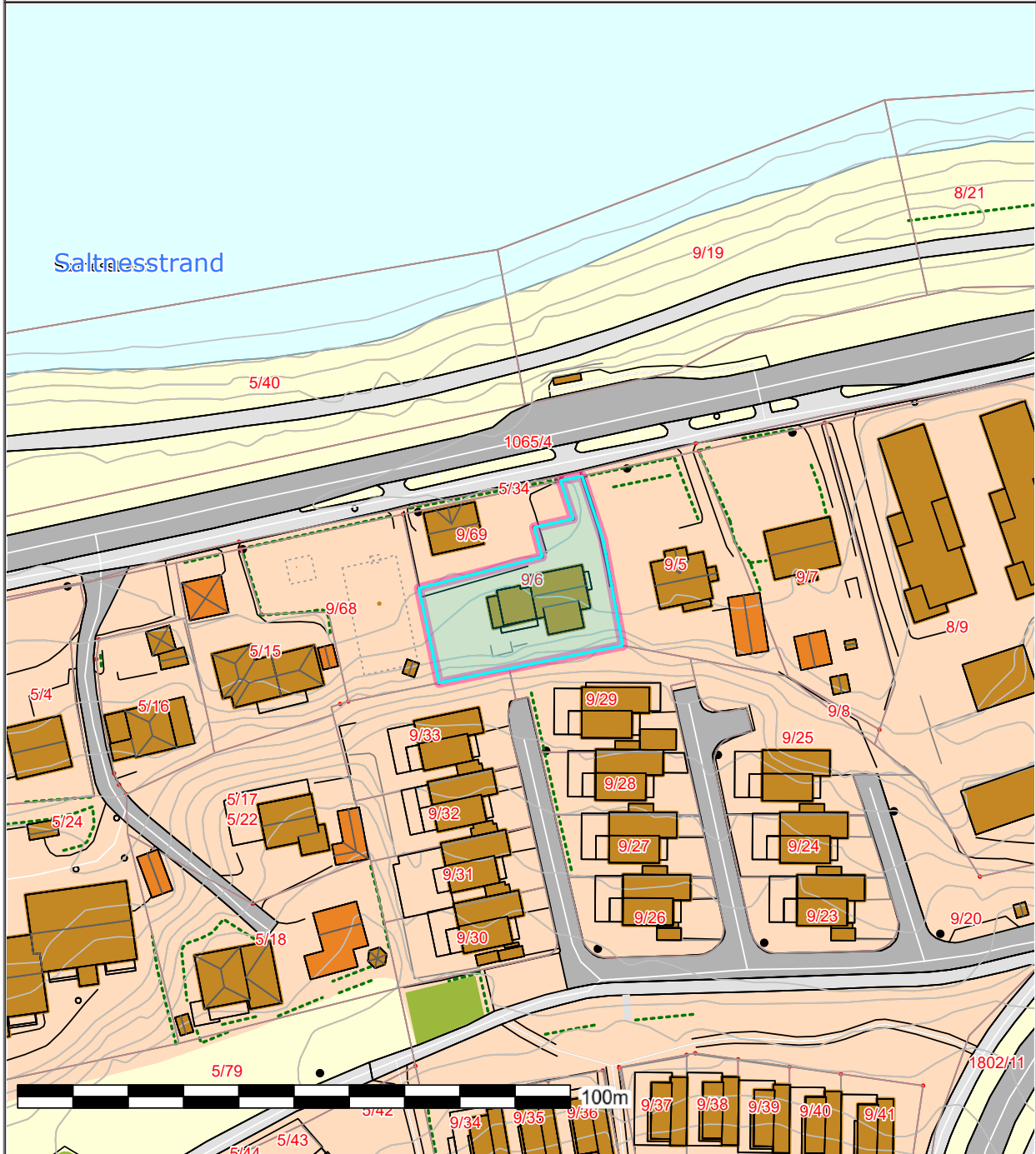
Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Buvikvegen 653B, 7350 BUVIKA			
Hj.haver/Fester:	LILLEJORD MORTEN, BUVIKVEGEN 653 B, 7350 BUVIKA, med flere			



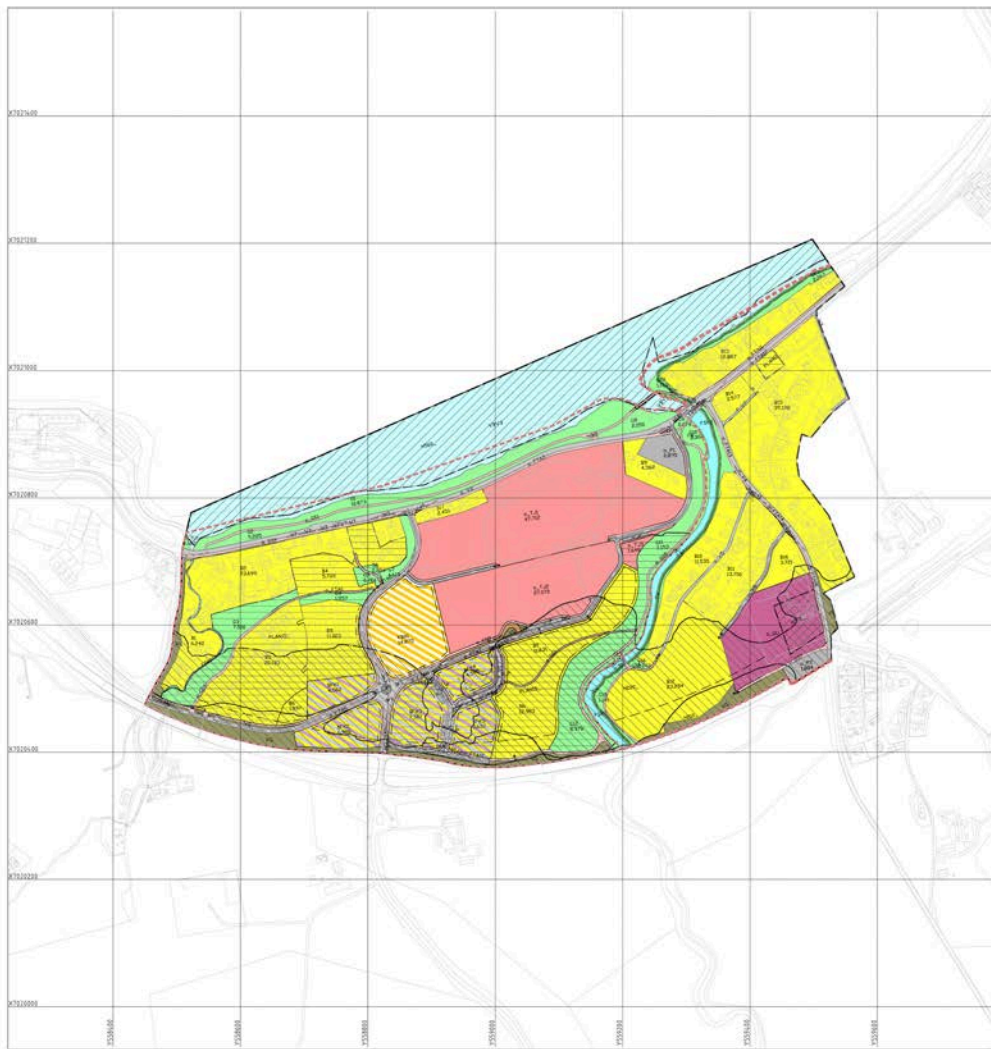
**SKAUN
KOMMUNE**

Dato: 5/2-2026 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.



TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (1110)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
- Energianlegg (1510)
- Grø- og uterund (1700)
- Kombineret bebyggelse og anleggformål (1800)
- Bolig/forretning/kontor (1802)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2013)
- Gangveg/gangstier/gjølge (2016)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkering (2080)

3. Grønnstruktur

- Grønnstruktur (3001)
- Turveg (3031)

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

§ 12-6, HENSYNSSONER

§11-8a jf §12-6

- a.1 Stasjonsone (100) Frikt (140)
- a.2 Stasjonsone (200) Gul sone iht. T-1442 (210)
- a.2 Stasjonsone (200) Gul sone iht. T-1442 (220)

§11-8c jf §12-6

- c. Sone med ansett særlige hensyn (500) bevaring naturmiljø (540)

§11-8c jf §12-6

- c. Sone med ansett særlige hensyn (500) bevaring kulturmiljø (570)
- f) Sone for videretfering av reguleringsplan (900) Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde (910)

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsbegrensning
- Regulert kortbegrensning
- Eiendomsbegrensning som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert sentertilte veg
- Byggetilte
- Friaretslinje
- Bru
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel

Illustrasjonslinjer

- Sentrumsområde
- Sentrum

Koordinatavskrift: UTM zone32 eurt99 Kartfiltraks pr dato: 27.08.2013
 Nøydeferanse: NN1954 Kilde: Skau kommunne Ekvivalens: 1m

SKAUN KOMMUNE

Områdeplan Buvika



Målestokk
1:2000 (A0)

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
Diverse justeringer	11.11.14	BBA	Justert etter departement avklaringer	01.04.16 LD
Diverse justeringer	26.11.14	LD		
Lagt inn stasjonsone	30.04.15	LD		

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	08.07.2013	SMA
Høring	16.09.2014 - 28.10.2014	
Vedtatt i kommunestyret	11.12.2014	
Avgjort av kommunal- og moderniseringsdepartementet	09.02.2016	

Forslagsstiller:	Plankart utarbeidet av:	Reguleringsplan.nr
SKAUN KOMMUNE	SELBERG ARKITEKTER AS	201311
DATO: 15.08.2014		Kommunens saksnr:



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkninger
- 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: Buvikvegen 653B
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