

PROAKTIV



SKAUNAVEGEN 1411



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

VASSBYGDA

Fritidsbolig i landlige omgivelser med fantastisk beliggenhet like ved Konstadbekken. Bilvei helt fram og innlagt strøm



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skaunavegen 1411, 7350 BUVIKA

Gnr./Bnr.: Gnr. 57, bnr. 49, i Skaun kommune

Prisantydning: 550.000,-

Omkostninger: 32.740,-

Totalpris: 582.740,-

Kommunale avgifter: 644,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1965

Rom/soverom: 3/2

BRA: 54 m²

BRA-i: 49 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 738.5 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	24	48	50
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
55	56	78	85
Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklærings-skjema	Godkjenning for tilbygg
92	110		
Energiattest	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.»

“En gjennomgående god opplevelse fra kontraktsignering til oppgjøret var utført. Kan trygt anbefale de til andre som skal selge bolig”.

Huseier: Ådne Mehlum

“Fra første møte med megler følte man seg utrolig godt ivaretatt”

“Fin opplevelse med vår første bolig. Imøtekommende og dyktig megler”.

Huseier: Gina Arnesen

“Jeg opplevde hele kjøpsprosessen og salgsprosessen som ryddig og god.”

“Jeg ble godt ivaretatt, og hadde full tillit til at megler hadde kontroll og overblikk. Andreas er kar jeg vil skryte av og anbefale videre”.

Huseier: Anders F Waadeland

“Andreas var lett å forholde seg til, og han fulgte opp prosessen tett hele tida med personlig engasjement og gode tips og råd..”

“Ryddig, hyggelig, tilgjengelig og "på" hele tida. Godt humør og en god slump med humor”.

Huseier: Elisabet Selås

“Veldig fornøyd med informasjon og oppfølging av Andreas Eidsli.”

“Alt foregikk greit å ryddig så jeg kan trygt anbefale proaktivog grundig. Vil gjerne anbefale til andre”.

Huseier: Kurt Roger Tindvik

“Er veldig fornøyd med Proaktiv og Andreas Eidsli.”

“Veldig godt forberedt til første møte, og også resten av prosessen. Rolig og jordnær i forhold til tidligere meglere vi har vært i kontakt med. Kommer nok mest sannsynlig å bruke Proaktiv ved eventuelle senere salg.”.

Huseier: Marit Muhle Martinsen

“Andreas var alltid blid og positiv.”

“Kjempefornøyd med gjennomføring av salg og kan anbefales”.

Huseier: Agnes Oline Engen

“Profesjonell, kunnskapsrik, tillitsvekkende og effektiv.”

Huseier: Are Sand

“Vel gjennomført oppdrag.”

“Meget hyggelig og forståelsesfull meglerassistent som fulgte opp på en fremragende måte”.

Huseier: Fredrik Gaustad

“Svært seriøst selskap!”

“Alltid mulig å få tak i megler, alltid høflig og alltid positiv. Smarte løsninger og generelt god kjemi. Veldig fornøyd med markedsføring, bilder og generelt hele samarbeidet med Andreas. Anbefales varmt <3”.

Huseier: Lena Anette Pedersen

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Eiendomsmegler: **Andreas Eidsli Liland**



Andreas Eidsli Liland
Eiendomsmegler
Mobil: 979 49 932
E-post: ae@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Telefon: 72 59 92 40
Trondheim Syd Eiendom AS
Org. nummer: 989 716 816

EN NY HVERDAG

Andreas er opptatt av profesjonalitet og pålitelighet i jobben, og er kjent for å gjøre "alt og litt til" for kundene sine. Han er proaktiv og opptatt av å skape de beste resultatene sammen med kunden gjennom god oppfølging og høyt fokus på fag. Det skader heller ikke med et lite glimt i øyet. Det er veldig mye jobb, så masse tid til hobbyer blir det ikke. Når han ikke er på jobb tar han gjerne en løpetur eller skitur sammen med hunden og venner. Som tidligere toppidrettsutøver er han strukturert og målrettet.

Velkommen til Skaunavegen 1411, en fritidsbolig med naturskjønn beliggenhet med Konstadbekken som sildrer forbi hytten. Eiendommen ligger i et rolig område med nærhet til naturen, perfekt for deg som ønsker fred og avkobling. Her kan man sette pris på kort avstand til turmuligheter, samtidig som du har enkel tilgang til lokale servicetilbud.

Boligen er oppført i 1965 og er bestående av entré, gang, stue, kjøkken, bad og to soverom. Eiendommen inkluderer også en terrasse på 21 m² med utgang fra stuen, samt et uthus med bod på 5 m². Boligen har behov for oppgraderinger, men byr på potensial for tilpasning til dine behov.

Eiendommen er er avsatt til boligformål iht. kommuneplan, men har samtidig noen begrensinger. For mer info se salgsoppgave. Selger har fått godkjent et tilbygg på 15 kvm.

Eiendomsmegler MNEF **Andreas Eidsli Liland**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Heimdal

Beliggenhet

Vårt kontorlokale ligger sentralt til i Heimdal sentrum.

Proaktiv Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Trondheim
Tlf.: 72 59 92 40
E-post: heimdal@proaktiv.no

Vi er syv engasjerte og erfarne medarbeidere som har ett felles, overordnet mål; Fornøyde kunder. En vellykket bolighandel krever, tid, kunnskap og engasjement.

Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne var med på å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var helt fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen som vi mer er den skaper merverdi for kundene.

Vi i Proaktiv Eiendomsmegling på Heimdal stiller høye krav til hvordan vi presenterer din bolig. Vi benytter profesjonell boligfotograf. Fotografen kommer i etterkant av at du har hatt en rådgivningstime med vår dyktige boligstylist.

I tillegg får du hos oss en megler som proaktivt gir råd og anbefalinger under salgsprosessen.

Vår markedsføring er svært omfattende og vi er stolte av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter. Flinke mennesker med det bestemateriellet, de beste metodene, den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Så dersom du vurderer å selge bolig, vil det lønne seg å høre med oss.

Vi skal være en investering, ikke en kostnad.

Velkommen. Vi ser frem til å høre fra deg.



VASSBYGDA

Kommune: Skaun / Område: Vassbygda

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling v/ Andreas Eidsli har gleden av å presentere Skaunavegen 1411. En naturskjønn eiendom med skjermet tomt like ved Konstadbekken. Eiendommen ligger i underkant av 35 min kjøretur fra Trondheim og ca. 25 min fra Orkanger. Her kan man nyte idyllen i naturskjønne omgivelser og tett på naturen.

Eiendommen grenser til marka som byr på et flott turterreng med tilrettelagte stier, traktorveier og muligheter for flotte opplevelser. Her kan man plukke sopp til middagen, plukke bær eller besøke ulike fiskevann man finner i området. Skaun kommune har for tur- og friluftinteresserte svært mye å by på. Her kan man følge både merkede og umerkede turstier og på vinterstid følge skiløyper på Ramsjøbu og Skaunakjølen/ Jårakjølen som strekker seg milevis av sted.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Trondheim Værnes	53 min 🚗
🚆 Melhus skysstasjon Linje R60, R70	15 min 🚗 11.8 km
🚆 Kvål stasjon Linje R60, R70	17 min 🚗 15.3 km
🚆 Hosethågåen Linje 505	4 min 🚶 0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Skaun Post i butikk, PostNord	4 min 🚗 4.9 km
Coop Prix Korsvegen Post i butikk, PostNord	10 min 🚗 10.1 km

VARER/TJENESTER

📺 Melhus Kjøpesenter	15 min 🚗
📺 Boots apotek Buvika	11 min 🚗

SPORT

⚽ Grønneset friluftsområde - ballplass Ballspill	3 min 🚗 2.8 km
🏊 Venn skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚗 5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Extra Buvika	11 min 🚗
🚗 Uno-X Buvika	12 min 🚗

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Innsjøen Malmsjøen er drikkevannet i Skaun som fører til noen begrensninger, men samtidig innbyr med flotte turstier rundt vannet og et spennende vann og utforske når skøyteisen er trygg.

Området har gode jaktmuligheter og Skaun grunneierlag / Inatur kan kontaktes angående jaktkort.

Servicefunksjoner

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Fra eiendommen er det en kort kjøretur på ca. 10 minutter til Coop Marked på Venn. Børsa sentrum som har det meste man trenger i det daglige og befinner seg knapt ca.10 minutter fra eiendommen med bil. Her finner man blant annet bensinstasjon, treningssenter, blomsterbutikk, restaurant, apotek, legekontor, bank og rådhus. Og om ikke alt for lenge kommer det en ny dagligvarebutikk. Ønsker man et bredere tilbud kan man ta turen til Orkanger sentrum som tar ca. 20 min med bil. Her finner man et bredt utvalg av butikker og fasiliteter, der mange av de ligger på Amfi-senteret.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i et område hovedsakelig bestående av sprett boligbebyggelse som eneboliger og fritidsboliger.

Adkomst

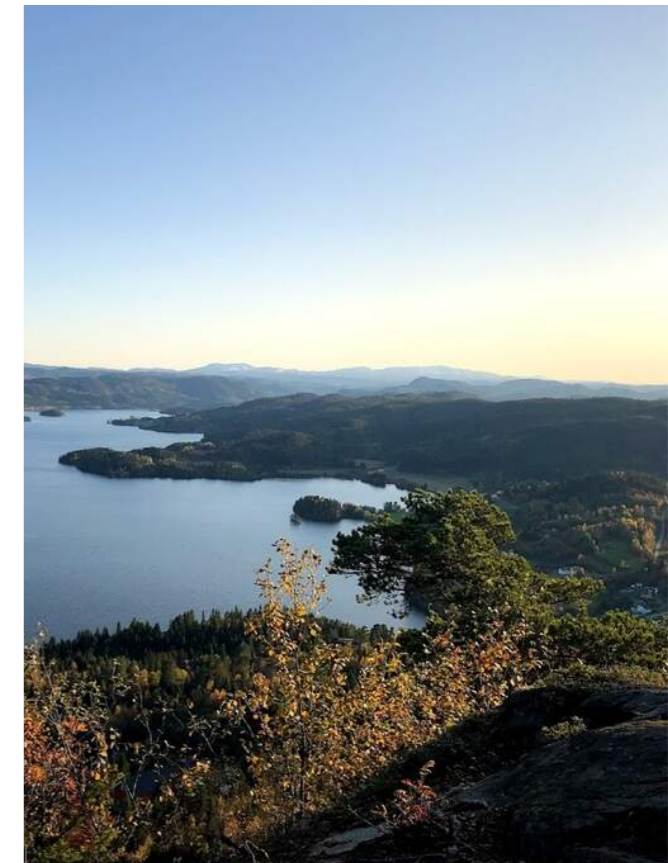
Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med



Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

AKTIVITETER

Snefugl Gård	15 min
Bowling1 Trondheim	23 min
Orklandbadet	25 min
Bowling 1 Orkla	25 min
Byneset Golfklubb	29 min
Granåsen Arena	30 min
Bratsberg ridesenter	31 min
Klæbu Golfklubb	31 min



VELKOMMEN TIL SKAUNAVEGEN 1411

Vi starter utendørs

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

738 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommens grenser er lite nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og innregnede grenser som annet enn veiledende. Avvik ligger et sted mellom 101 cm og 600cm. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I henhold til vedlagte kart er tomtegrensen i i nord vannkanten. Konferer med megler ved spørsmål.

I brev fra kommunen opplyser de om følgende:

Eiendommen 57/1 ble delt slik at gårds og bruksnummer 57/107 ble opprettet og godkjent fradelt som tilleggsareal til 57/49 i 22.08.2008, men ikke sammenføyd.

Eiendom 57/49 er arealberegnet til ca. 738 kvm

Eiendom 57/107 er arealberegnet til ca. 469 kvm

Tomtegrensen på 57/107 er middels nøyaktig 12-31 cm.

Eiendom 57/107 ble aldri tinglyst over på tidligere eier av gjeldende eiendom, men i henhold til vedlagt godkjent søknad om tilleggsareal til gjeldende eiendom anser vi det som naturlig at de henger sammen. Megler er i kontakt med advokat og domstol for å gjøre et forsøk på å rydde opp i eierforhold med mål om at kjøper kan få begge eiendommene tinglyst på seg. Vi lover ingen ting da den tinglyst hjemmelshaveren til 57/107 er død, men vi gir det et forsøk.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Grunnmur er oppført i støpt betong, med innslag av teglstein ved inngang og deler har åpen fundamentering med søyler. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Det er også etablert en frittstående bod/uthus på eiendommen. Denne bygningen har åpen fundamentering på søyler, veggkonstruksjon i tre med liggende panel, og et pulttak tekket med metallplater.

TG2:

- Grunnmur og fundament: TG-2 er satt pga. skjevheter i søyler/ pillarer under stuedel.
- Balkong, terrasse, platting: TG-2 er satt pga. alder og slitasje.
- Vinduer og dører: TG-2 er satt pga. alder og slitasje.
- Yttervegger: TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.
- Renner og nedløp: TG-2 er satt pga. alder og manglende tilkobling/ del på baksiden av bygningen.
- Taktekking: TG-2 er satt pga. råteskadet vindskier og ukjent alder.
- Ildsted/Skorstein: TG-2 er satt pga. alder, for kort avstand fra ildsted til brennbart materiale på gulv og for kort avstand over tak.
- Kjøkken - Overflater og innredning: TG-2 er satt pga. alder.
- Varmtvannsbereder: Bad og kjøkken TG-2 er satt pga.

Tomtegrensen strekker seg ned til Konstadbekken som sildrer forbi eiendommen





manglende lekkasjesikring og alder på kjøkkenbereder.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Rom under terreng: TGiU er satt pga. begrenset kontroll/ manglende inspeksjonsmulighet.
- Takkonstruksjon og loft: TGiU er satt pga. begrenset kontroll/ lukket konstruksjon.
- Vann/ avløp: TGiU er satt pga. begrenset kontroll/ fritidsbolig uten offentlig vann/ avløp.

TG3:

- Drenering: TG-3 er satt pga. registrerte forhold i krypkjeller og terrengfall mot grunnmur.
- Krypkjeller: TG-3 er satt pga. registrert fukt og råteskader i trebjelkelag.
- Etasjeskille og gulv på grunn: TG-3 er satt pga. lokalt avvik over 20mm og totalt avvik over 30mm iht. standardens krav til måleavvik.
- Våtrom: Bad - Våtrom TG-3 er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt i definerte våtsoner og manglende sluk.

Bygningssakskyndig

Kjartan Korshavn (befaringsdato: Onsdag, 29. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja

Beskrivelse: Ifølge tilstandsrapport: registrert fukt og råteskader i trebjelkelag.

11. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskrivelse: Fritidsboligen er ikke tilknyttet offentlig vann/avløp. Det er etablert et enkelt vann/avløpsanlegg fra ukjent årstall. Pumpe i kjøkkenskap under vasken. Ikke brukt i mitt eie.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja

Beskrivelse: Ifølge tilstandsrapport: TG-2 er satt pga. alder, for kort avstand fra ildsted til brennbart materiale på gulv og for kort avstand over tak.

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Ifølge tilstandsrapport: registrert fukt og råteskader i trebjelkelag i krypkjeller.

23. Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja

Beskrivelse: Mangler ferdigattest. Ifølge kommunen: Byggingen oppført før 1965 var det ikke søknadsplikt på og dermed heller ikke krav til ferdigattest.

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

Ja

Beskrivelse: Jeg kjøpte eiendommen i 2024. Eiendommen ble da solgt fra dødsbo, og det forelå derfor ikke egenerklæring fra tidligere eier. Jeg har ikke selv bodd på eiendommen, og min kjennskap til hytta er derfor begrenset. Det opplyses særskilt at eiendommen gnr./bnr. 57/107 i 2008 ble godkjent fradelt som tilleggsareal til gnr./bnr. 57/49. Det fremgår av dokumentasjon fra Skaun kommune at eiendommene skulle vært sammenføyd/sammenslått, men at dette ikke ble gjennomført. Dokumentasjonen følger salgsdokumentene, og kjøper bes gjøre seg kjent med innholdet og eventuelle praktiske/rettslige konsekvenser av dette. Der jeg ikke har egen kunnskap om forhold ved eiendommen, har jeg svart etter beste evne og/eller vist til tilstandsrapporten. Kjøper oppfordres særskilt til å lese tilstandsrapporten, salgsoppgaven, kommunale dokumenter og øvrige vedlegg grundig.



TERRASSE PÅ CA. 15 KVM



SØR-/VESTVENDT
TERRASSE NOE SOM ER
OPTIMALT FOR GODE
SOLFØRHOOLD



PÅ EIENDOMMEN HAR
MAN RIKELIG MED
OPPBEVARINGSPLASS
VED INNGANGEN, UNDER
HYTTEN OG EN EGEN BOD
PÅ CA. 5 KVM



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.



Innhold

BRA-i 49 kvm: Entré, gang, 2 soverom, bad og kjøkken og stue.
TBA 21 kvm: Terrasse og balkongareal

Uthus:
BRA-e 5 kvm: Bod.

Areal

Hovedbygg
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 21 kvm

Uthus:
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen har panelovner og vedovn som oppvarmingssystem. Det er ikke spesifisert oppvarming i spesifikke rom.

Energimerke

Rød G

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2009:

- ett stuevindu fra 2009 i følge datostempling i glass

2006:

- Terrassedør på stue fra 2006

ROMSLIG STUE PÅ CA. 25
KVM



Det gjøres for øvrig oppmerksom på for kort avstand fra ildsted til brennbart materiale på gulv og for kort avstand over tak. Ikke vært utført tilsyn/ feiing de siste årene





FRA STUEN HAR MAN
DIREKTE UTGANG TIL EN
SØR-/VESTVENDT
TERRASSE



HER KAN MAN FINNE
ROEN MENS MAN SER
BEKKEN SOM SILDRER
FORBI EIENDOMMEN



UTSIKT TIL VAKRE ÅNØYE
HVOR MAN OGSÅ KAN FÅ
KJØPT FISKEKORT







KJØKKENET ER PÅ CA. 3
KVM







DET ER INNLAGT VANN,
MEN IKKE SØKT OM
UTSLIPPSTILLATELSE. FOR
MER INFO SE PUNKT
VEI/VANN



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Skaunavegen 1411
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi sekundær

103.116,- for 2024

Info kommunale avgifter

Feiing hvert fjerde år kr. 203,04

Tilsyn hvert fjerde år kr. 440,04

Kommunale avgifter

644,- for 2025

Info 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 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

I følge kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse, godkjente bygningstegninger eller ferdigattest for eiendommen. Hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Megler har forespurt Skaun kommune hvilken praksis kommunen har på eiendommer hvor det hverken foreligger byggetegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. (Plan- og bygningsloven, 1965). Derfor heller ingen krav om ferdigattest.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak som det er søkt om før 1. januar 1998 (Pbl § 21-10, 5.ledd og SAK10 § 8-1, veiledning til 6. ledd).

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5029/57/49:
20.10.1965 - Dokumentnr: 2849 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5029 Gnr:57 Bnr:1

20.10.1965 - Dokumentnr: 2850 - Best. om adkomstrett over hovedbruk.
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:57 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:57 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan Hove (plan-ID C 114/89), som er en utvidelse og omregulering av tidligere plan. Eiendommen er i planen regulert til fritidshus. 04.10.1989 I reguleringsplanen er det vist et fareområde for høyspentledning. I henhold til kommuneplanens arealdel 2024-2036 er eiendommen/ området avsatt til boligbebyggelse.

I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser og byggegrenser for eiendommer i 50-metersbeltet fra vann og vassdrag som kan medføre restriksjoner av fremtidige tiltak på eiendommen, jf. pbl. § 1-8. Eiendommen har avkjørsel fra fylkesvei og samt en høyspent som går over eiendommen. Dette kan medføre begrensninger vedrørende videre utnyttelse av eiendommen. Eiendommen ligger innfor aktsomhetsområde for flom.

Vi gjør oppmerksom på følgende:
Kommunen har tidligere mottatt søknad om dispensasjon fra avstandskrav til vassdrag for tilbygg mot vest, 11.04.2025. Tilbygget var i strid med faresone for høyspenningsanlegg og ble sendt på høring til Tensio AS. Tensio AS vil ikke godkjenne tilbygg innenfor faresonen. Vi mottok deretter endring av søknad 11.06.2025, der tilbygget var flyttet mot sør og utenfor faresonen. Søknaden ble da sendt på høring til statsforvalteren fylkeskommunen, NVE og Tensio AS. Fylkeskommunen ga da faglig råd om å ikke gi dispensasjon, og statsforvalteren frarådet å gi dispensasjon, med klagevarsel. Vi mottok den 19.08.2025, ytterligere en ny endring av søknaden der tilbygget er vist plassert mot nord og utenfor faresone høyspenningsanlegg. Tiltaket er unntatt søknadsplikt og det skal sendes inn melding når tiltaket er ferdig.

Naboer
Tiltaket er i seg selv unntatt søknadsplikt og ikke betinget av nabovarsel. Tilbygget vil komme nærmere enn 4,0 m fra eiendomsgrense mot eiendommen gnr/bnr 57/107. Eiendommen 57/107 ble godkjent fradelt som tilleggsareal til omsøkte eiendom den 22.08.2008, men ikke sammenføydd. Avstand til fylkesveg blir mer enn 12,5 m fra midtlinje veg.

Kommunen utaler følgende i søknad om dispensasjon: Eiendommen er begrenset av faresone for høyspent og avstandskrav til bekk, og er dermed ikke egnet til å oppføre en bolig av normal størrelse. Kommunen vurderer at et tilbygg til

eksisterende fritidsbolig som omsøkt ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsene og fordelene er større enn ulempene.

Dispensasjonen er gyldig i 3 år etter at tillatelsen er gitt. Vedtak dato 10.10.2025

Eiendommer ved bakkedrag har ofte restriksjoner mot fjerning av vegetasjon. Dette fremkommer også i skriv fra kommunen vedrørende gjeldende eiendom.

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Tilknytning vann: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Det er etablert et enkelt vann/avløpsanlegg fra ukjent årstall. Selger opplyser at det er ukjent vannkilde og at anlegget ikke har vært brukt av nåværende eier og det er usikkert om det er intakt.

Tilknytning avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett for avløp. Det er etablert et enkelt vann/avløpsanlegg fra ukjent årstall. Tilstanden på dette er ukjent.

Det gjøres for øvrig oppmerksom på at eiendommen ikke har utslippstillatelse noe som betyr at det ikke er godkjent å legge vann inn i hytten slik som det er nå. For å legge vann inn i hytten bør man søke/ få godkjent utslippstillatelse. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 13. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

550 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

13 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

14 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

32 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

564 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

582 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Innbo og løsøre

Eiendommen selges med alt av løsøre og innbo. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Ivo Plamenov Indjov

Kjerneinformasjon

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag

(Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
13.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

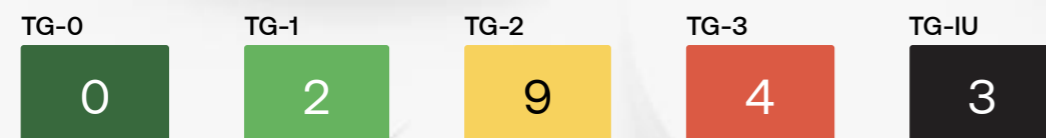
-Edmund Burke

Skaunavegen 1411 7350 BUVIKA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Fritidsbolig
Byggeår:	1965
Hovedbygg BRA:	49 m ²
Hovedbygg BRA-i:	49 m ²
Sum alle bygg BRA:	54 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	49 m ²
Rapportdato:	4.5.2026 (Gyldig til 4.5.2027)

Samlet vurdering



GNR: 57 BNR: 49

Kjartan Korshavn
Takstmann/ Byggmester
Takst-Forum Trøndelag ASkk@tft.no
416 05 438Skaunavegen 1411
7350 Buvika

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42324>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

På bakgrunn av påviste avvik, manglende dokumentasjon samt manglende historikk for utførte arbeider, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-3 er satt pga. registrerte forhold i krypkjeller og terrengfall mot grunnmur.
Krypkjeller	TG-3 er satt pga. registrert fukt og råteskader i trebjelkelag.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-3 er satt pga. lokalt avvik over 20mm og totalt avvik over 30mm iht. standardens krav til måleavvik.
Våtrom: Bad - Våtrom	TG-3 er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt i definerte våtsoner og manglende sluk.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG-2 er satt pga. skjevheter i søyler/ pillarer under stuedel.
Balkong, terrasse, plattung	TG-2 er satt pga. alder og slitasje.
Vinduer og dører	TG-2 er satt pga. alder og slitasje.
Yttervegger	TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.
Renner og nedløp	TG-2 er satt pga. alder og manglende tilkobling/ del på baksiden av bygningen.
Taktekking	TG-2 er satt pga. råteskadet vindskier og ukjent alder.
Ildsted/Skorstein	TG-2 er satt pga. alder, for kort avstand fra ildsted til brennbart materiale på gulv og for kort avstand over tak.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 er satt pga. alder.
Varmtvannsbereder: Bad og kjøkken	TG-2 er satt pga. manglende lekkasjesikring og alder på kjøkkenbereder.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ manglende inspeksjonsmulighet.
Takkonstruksjon og loft	TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ lukket konstruksjon.
Vann/ avløp	TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ fritidsbolig uten offentlig vann/ avløp.

Lovlighet / HMS

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest i kommunalt arkiv.

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

Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm og åpninger i rekkverk på terrasse er større enn dagens krav på 10cm.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarslere i boligen iht. forskrift

Det er ikke etablert røykvarslere iht. krav, noe som anbefales etablert.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke etablert snøfanger, noe som anbefales etablert iht. personsikkerhet.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det er ikke etablert stige/ adkomst for feier, noe som må påregnes etablert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 29.4.2026	Rapportdato 4.5.2026
-----------------------------------	--------------------------------

Hjemmelshavere

Navn: Ivo Plamenov Indjov	Tilstede ved inspeksjon: Nei
	Representant v/befaring: Nøkkelfarings

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Kjartan Korshavn	Telefon: 416 05 438
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS	Epost: kk@tft.no
Tittel: Takstmann/ Byggmester	Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring	



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenestetyer.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Informasjon om boligen

Adresse: Skaunavegen 1411, 7350 Buvika			
Kommunenr: 5029	Gårdsnr: 57	Bruksnr: 49	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	
Byggeår: 1965 - Kilde: Tidligere salgsoppgave. Det foreligger ingen dokumenter i byggesak/ matrikkel som opplyser om dette.			
Boligtype: Fritidsbolig			

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje over krypkjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong, med innslag av teglstein ved inngang og deler har åpen fundamentering med søyler. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er teknet med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass og 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	49	49	0	0	21
Uthus	5	0	5	0	0
Totalt m²	54	49	5	0	21

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	49	49	0	0	21
		Romfordeling: Entré, gang, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.			
Totalt m²	49	49	0	0	21

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
		Romfordeling: Bod.			
Totalt m²	5	0	5	0	0

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Det er ukjent historikk og utførelse på bygningsdelen. Ved utvendig inspeksjon ble det ikke registrert synlig grunnmursplast og det bemerkes terrengfall mot bygningen, og taknedløp er stedvis frakoblet, noe som gir økt fuktbelastning mot grunnmur. Ved innvendig inspeksjon i krypkjeller ble det registrert fuktmerker og stedvise råteskader. TG-3 er satt pga. registrerte forhold i krypkjeller og terrengfall mot grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må påregnes for å hindre fuktgjennomgang i krypkjeller. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag, for å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør og gjelder for omdrenering og etablering av terrengfall fra bygningen. Taknedløp må påregnes utbedret.

Kostnadsestimat

100 000 - 200 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Søyle/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble noe begrenset da utvendig grunnmur ligger delvis under bakkenivå og begrenset kontroll pga. smal adkomst i hele krypkjelleren. Det ble ikke registrert synlige tegn til riss/ sprekker i synlig/ tilgjengelig deler av grunnmuren. Det ble registrert skjevheter i enkelte søyler/ pilarer. TG-2 er satt pga. skjevheter i søyler/ pilarer under stuedel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge om skjevheter/ sig i søyler er pågående eller eldre forhold anbefales, for å avgjøre om det er behov for strakstiltak. Ytterligere undersøkelser i hele krypkjelleren må foretas for å kartlegge faktisk tilstand på hele grunnmuren.

6.3 Krypkjeller**Beskrivelse**

Det er etablert en krypkjeller under bygningen, adkomst via luke i vegg på nedsiden av bygningen.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Ja

Er det synlig sopp/råteskader? Ja

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikkprøvetakning i bjelkelaget ble det målt et fuktinnhold på 22 vektprosent, noe som er over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader.

Oppsummering av krypkjeller**TG-3**

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellerer er generelt å betrakte som risikokonstruksjoner hvor det er relativt små marginer før skader kan oppstå. Kontrollen ble noe begrenset da deler av krypkjelleren har smal adkomst. Det registreres stedvise fuktmerker og råteskader i bjelkelag/ treverk. Det er kun etablert fuktsperre/ plast mot grunn på mindre del av krypkjelleren. TG-3 er satt pga. registrert fukt og råteskader i trebjelkelag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å redusere fuktnivå og utskiftinger må påregnes. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag, for å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør. Ytterligere undersøkelser anbefales på deler med smal adkomst, for å avdekke faktisk tilstand i dette området. Skjulte følgeskader er påregnelig. Omfang/ nødvendige tiltak og kostnad må sees i sammenheng med omtale i pkt. drenering

Kostnadsestimat 100 000 - 200 000

6.4 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

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

Det er etablert et mindre rom under terreng, adkomst via luke i gulv på kjøkken. Delen er synlig fra krypkjelleren. Rommet ble ikke inspisert da kjøleskap var plassert over luke. TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ manglende inspeksjonsmulighet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales, for å kartlegge faktisk tilstand på bygningsdelen da det er grunn til å tro at den kan være tilsvarende som i krypkjeller. Evt. tiltak vurderes deretter.

6.5 Balkong, terrasse, plattning

Type Terrasse, Plattning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Ukjent historikk/ omfang.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Ja

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning**TG-2**

Terrasse/ balkong bærer generelt preg av alder og høy slitasje. Det ble registrert stedvis råteskader og skjevheter på terrasse med utgang fra stue og generelt malingsavfluss/ værslitasje. TG-2 er satt pga. alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ekstra vedlikehold/ overflatebehandling og utskiftinger er påregnelig. Oppretting må påregnes/ anbefales. Omfanget av nødvendige tiltak er noe uavklart, noe som også vil være avhengig av krav til standard og funksjonalitet.

6.6 Vinduer og dører



Eksempelbilde av slitasjegrad på terrassedør på stue.



Eksempelbilde av slitasjegrad på stuevindu.

Beskrivelse	
Vinduer med kobla glass og 2-lags isolerglass. Innerdør og ytterdør av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassedør på stue fra 2006, og ett stuevindu fra 2009 i følge datostempling i glass. Vinduer forøvrig opplyses i tidligere tilstandsrapport å være fra 1968 - 1980. Ukjent årstall på dører.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for punktering av isolerglass i tiden som kommer. Vinduer og dører bærer generelt preg av alder/ slitasje og har stedvis malingsavflass, enkelte vinduer og dører tar i karm ved åpning/ lukking. TG-2 er satt pga. alder og slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig. Omfanget av dette arbeidet og om evt. utskiftninger vurderes som nødvendig, er avhengig av forventning til krav og funksjonalitet.	



Eksempelbilde av slitasjegrad på balkongdør.

6.7 Yttervegger



Eksempelbilde av slitasjegrad.

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i neckant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Utvendig kledning bærer generelt preg av alder og har høy slitasjegrad. Det ble registrert lokalt spredte råteskader og stedvis malingsavflass i større omfang. Ved stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak/ oppunder kledning ble det registrert stedvis manglete lufting. Manglende/ begrenset lufting medfører risiko for sen uttørking og råteskader. Hvorvidt dette har medført skjulte følgeskader bak kledning kan ikke avdekkes uten ytterligere undersøkelser, som kan utføres ved når deler av kledning/enkelte panelbord skiftes, evt. tiltak vurderes deretter. Som følge av beskaftenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget av nødvendige utskiftninger er ikke vurdert men er relativt godt synlig. Kledningen er stedvis avsluttet nært bakken med påfølgende økt risiko for fuktopptrekk og skader. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftninger.	



Eksempelbilde av slitasjegrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere lufting bak kledning, der dette mangler.

6.8 Renner og nedløp



Type	Plast
------	-------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Ukjent historikk/ omfang.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
---	----

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Over halvparten av forventet brukstid vurderes å ha passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det bemerkes at nedløpsrør er frakoblet/ løst og det mangler nedløpsrør på øvre del av renner/ nedløp på baksiden av bygningen. TG-2 er satt pga. alder og manglende tilkobling/ del på baksiden av bygningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlige rengjøring for å opprettholde god avrenning anbefales. Utbedring av frakoblet/ løs del må påregnes.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft**TG-IU**

Loft/ takkonstruksjon er en lukket konstruksjon og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere byggemetode og materialvalg som lufting, isolasjon eller dampsperre. TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ lukket konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke faktisk tilstand og om det er skjulte skader med behov for tiltak, må det foretas større åpninger, noe som ikke er foretatt av undertegnede. Ytterligere undersøkelser anbefales.

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent historikk/ omfang.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkningen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkningen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av takteking	TG-2
Det ble kun utført en visuell besiktigelse fra bakkenivå da det ikke var tilrettelagt for adkomst til taket på befaringdagen. Det ble derfor ikke foretatt en kontroll av alle beslag/ overganger/ detaljer. Det ble registrert råteskader i vindskier, utskifting må påregnes. Det anbefales å søke kjennskap til historikk/ alder da takteking er en bygningsdel med begrenset levetid. TG-2 er satt pga. råteskadet vindskier og ukjent alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av vindskier må påregnes. Jevnlig kontroll og ettersyn pga. ukjent alder anbefales.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Det ble foretatt stikkprøvekontroller av minst to tilfeldige rom. Ved enkel nivellering ble det registrert lokalt avvik over 20mm og totalt avvik over 40mm. Maksimalt avvik ble målt til 40mm på stue. Det ble registrert rystelser i bjelkelaget ved normal gange. Som nevnt i pkt. Kryp Kjeller ble det registrert stedvis råteskader i bjelkelaget, noe som kan være en medårsak til skjevheter. TG-3 er satt pga. lokalt avvik over 20mm og totalt avvik over 30mm iht. standardens krav til måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For videre omtale og kostnadsoverslag, se pkt. Kryp Kjeller og grunnmur/ fundamenter. Kostnadsoverslaget på dette punktet er derfor satt til under 20 000.	
Kostnadsestimat	Under 20 000

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det er ikke kjent om det er gjort tiltak ved pipeløp etter oppføringsår. Teglstainspipe fra oppføringsår vil ha kort gjenværende funksjonstid før tiltak er nødvendig. Det er etablert åpen peis og vedovn på stue. Det er ikke fremlagt rapport fra tilsyn utført av brann/ feiervesen og det er derfor ukjent om det foreligger pålegg på fyringsanlegget. Det ble registrert for kort avstand fra ildsted og brennbar materiale på gulv. Skorstein er lavere enn 80cm over høyeste punkt på tak. TG-2 er satt pga. alder, for kort avstand fra ildsted til brennbar materiale på gulv og for kort avstand over tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Etablering av ildfast plate på gulv foran ildsted iht. krav anbefales.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det er etablert en enkel kjøkkeninnredning fra eldre ukjent årstall. Overskap fremstår fra nyere ukjent tid. TG-2 er satt pga. alder.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Kjøkkenet vurderes å fungere som tiltenkt i påvente av en oppgradering i tiden som kommer.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Byggesaksmappe fremstår som mangelfull da det ikke foreligger tegninger i kommunalt arkiv. Dagens bruk er derfor ikke kontrollert og rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest i kommunalt arkiv.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm og åpninger i rekkverk på terrasse er større enn dagens krav på 10cm.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
Det er ikke etablert røykvarsler iht. krav, noe som anbefales etablert.	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat ble ikke registrert på befaringdagen. Selger opplyser at det er etablert et brannslukningsapparat, men med ukjent årstall. Om dette er eldre enn 10 år bør det skiftes.	
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke etablert snøfanger, noe som anbefales etablert iht. personsikkerhet.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Det er ikke etablert stige/ adkomst for feier, noe som må påregnes etablert.	

6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ukjent historikk/ omfang.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.	

Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>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 for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.</p> <p>Det er ikke etablert sikringsskap, sikringer er plassert i yttervegg i entré og har adkomst via luke. Det er ikke etablert kursfortegnelse.</p> <p>På bakgrunn av påviste avvik, manglende dokumentasjon samt manglende historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.</p> <p>På bakgrunn av påviste avvik, manglende dokumentasjon samt manglende historikk for utførte arbeider, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.</p>	

6.16 Varmtvannsbereider: Bad og kjøkken

Plassering bereder	
Bad og kjøkken	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
2 stk på 15 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
<p>Det er etablert to stk vegghengte varmtvannsberedere på ca. 15 liter hver. Disse er plassert på hhv. bad og kjøkken. Bereder på kjøkken fra eldre ukjent årstall og bereder på bad fra nyere ukjent årstall. Beredere er plassert i rom uten sluk og er ikke lekkasjesikret. Bereder på kjøkken har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG-2 er satt pga. manglende lekkasjesikring og alder på kjøkkenbereder.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>En utskifting som følge av oppnådd alder på bereder plassert på kjøkken må påregnes i tiden som kommer. Lekkasjesikring av beredere anbefales.</p>	

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med periodisk avtrekk fra kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på bad og kjøkken, se respektive punkter.</p>	

6.18 Våtrom: Bad

Det er behov for totalreovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
<p>Rom med gulvbelegg og panel på vegger fra eldre ukjent årstall. Av utstyr er det etablert dusjkabinett, vegghengt bereder, naturlig ventilering og toalett. Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom, blant annet pga. valgt materiale med panel på vegger og manglende sluk. Det bemerkes stedvis blæring/ løst gulvbelegg. Hulltaking ble ikke foretatt da det ble vurdert som unødvendig siden rommet ikke har tettesjikt på vegger og det ble påvist fuktmåling over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader i bjelkelag under rommet. TG-3 er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt i definerte våtsoner og manglende sluk.</p>	
Anbefalte tiltak	
<p>Oppgradering må påregnes for å tilfredsstillende dagens krav til våtrom. Skjulte følgeskader er påregnelig. Kostnadsoverlsaget er kun et grovt anslag og gjelder for oppgradering av rommet til dagens krav til våtrom. En oppgradering må sees i sammenheng med omtalte forhold i pkt. krypkjeller og pkt. etasjeskille.</p>	

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000
------------------------	--------------------------

6.19 Vann/ avløp

Beskrivelse	
Fritidsboligen er ikke tilknyttet offentlig vann/ avløp. Det er etablert et enkelt vann/ avløpsanlegg fra ukjent årstall.	
Oppsummering	TG-IU
<p>Det er ikke kjent om det foreligger utslippstillatelse. Det er etablert en vannpumpe i kjøkkenskap. Selger opplyser at det er ukjent vannkilde og at anlegget kun har vært i bruk på sommer. Tilførsel/ anlegget var avstengt på befaringsdagen og ble derfor ikke funksjonstestet. Dagens installasjon er ikke videre vurdert. TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ fritidsbolig uten offentlig vann/ avløp.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ytterligere undersøkelser anbefales utført av fagpersonell, for å kartlegge faktisk tilstand på anlegget, evt. tiltak vurderes deretter. Skal det etableres permanent vann og avløp må dette avklares med kommunen.</p>	

6.20 Uthus/ utvendig bod



Beskrivelse	
<p>Det er etablert en frittstående bod/ uthus på nedsiden av bygningen, mot bekk. Bygningen er oppført med åpen fundamentering på søyler, veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med liggende panel. Taket er et pulttak tekket med metallplater. Bygningen bærer generelt preg av alder og slitasje, tiltak må påregnes. Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av bygningen.</p>	

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Skorstein over tak
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Skaunavegen 1411 1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Skaunavegen 1411, 7350 BUVIKA

12 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skaunavegen 1411	Skaunavegen 1411	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

29.10.2024

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Indjov, Ivo Plamenov

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ifølge tilstandsrapport: registrert fukt og råteskader i trebjelkelag.

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 1

Side 2



- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Spesifiser hvilken type
 Fritidsboligen er ikke tilknyttet offentlig vann/ avløp. Det er etablert et enkelt vann/ avlopsanlegg fra ukjent årstall. Pumpe i kjøkkenskap under vasken. Ikke brukt i mitt eie.
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ifølge tilstandsrapport: TG-2 er satt pga. alder, for kort avstand fra ildsted til brennbart materiale på gulv og for kort avstand over tak.

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
 Ikke relevant for denne boligen.

Side 3



- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv omfanget**
 Ifølge tilstandsrapport: registrert fukt og råteskader i trebjelkelag i krypkjeller.
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
 Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv hva som mangler og hvorfor:**
 mangler ferdigattest. Ifølge kommunen: Bygningen oppført før 1965 var det ikke søknadsplikt på og dermed heller ikke krav til ferdigattest.
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

**Skriv opplysningene her:**

Jeg kjøpte eiendommen i 2024. Eiendommen ble da solgt fra dødsbo, og det forelå derfor ikke egenerklæring fra tidligere eier. Jeg har ikke selv bodd på eiendommen, og min kjennskap til hytta er derfor begrenset.

Det opplyses særskilt at eiendommen gnr./bnr. 57/107 i 2008 ble godkjent fradelt som tilleggsareal til gnr./bnr. 57/49. Det fremgår av dokumentasjon fra Skaun kommune at eiendommene skulle vært sammenføyd/sammenslått, men at dette ikke ble gjennomført. Dokumentasjonen følger salgsdokumentene, og kjøper bes gjøre seg kjent med innholdet og eventuelle praktiske/rettslige konsekvenser av dette.

Der jeg ikke har egen kunnskap om forhold ved eiendommen, har jeg svart etter beste evne og/eller vist til tilstandsrapporten. Kjøper oppfordres særskilt til å lese tilstandsrapporten, salgsoppgaven, kommunale dokumenter og øvrige vedlegg grundig.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringskjema

Name	Date
Ivo Plamenov Indjov	2026-05-12

Identification

 Ivo Plamenov Indjov


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Ivo Plamenov Indjov

12/05-2026
14:51:34BankID OIDC
High

Plan, miljø og kommunalteknikk
Dato: 10.10.2025
Vår referanse: 2025/1093-14
Saksbehandler: Ingebjørg Stavheim
Mobil: 95990297
Deres referanse:

Ivo Plamenov Indjov
Kløbuveien 20 B
7030 Trondheim

Godkjenning - Dispensasjon fra kommuneplanen - gnr/bnr 57/49**Vedtak**

Søknad om dispensasjon fra avstandskrav til vassdrag på eiendommen gnr/bnr 57/49 er godkjent.

- Det skal sendes inn melding til kommunen når tiltaket er ferdig. Link til skjema: https://www.dibk.no/globalassets/blanketter_utfyllbare/alle-blanketter/5188-melding-om-bygning-eller-tilbygg-som-er-unntatt-soknadsplikt.pdf

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningsloven § 19-2.

Saken er behandlet som saksnr. 261/25 etter delegert myndighet fra Plan- og miljøutvalget (PMU). Saksvurderingen ligger vedlagt.

Vedtaket kan påklages innen tre uker. Dersom du skal levere en klage, [bruker du dette skjemaet](#).

Med hilsen

Ingebjørg Stavheim

Ingeniør
Ingebjorg.Stavheim@skaun.kommune.no

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Ekstern kopi

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG

Skaun kommune
Postboks 74
7353 Børse
postmottak@skaun.kommune.no

Sentralbord 72 86 72 00
Org.nr. 939 865 942 MVA
Kontonummer 4212 56 72137
[Hjemmeside](#)



Saksvurdering

Saksopplysninger

Gjelder:	Dispensasjon fra byggegrense til vassdrag
Vedtaks dato:	10.10.2025
Behandling:	Delegert sak 261/25
Søknad mottatt:	19.08.2025
Tiltakshaver:	Ivo Plamenov Indjov
Eiendom/byggested:	Skaunavegen 1411, 7350 Buvika
Gnr/bnr:	57/49
Bygningstype:	Fritidsbygning (hytter, sommerhus o.l.)
Bygningsnummer:	184604647
Bebygd areal:	15 m ²
Etasjer:	1

Tiltaket

Kommunen mottok først søknad om dispensasjon fra avstandskrav til vassdrag for tilbygg mot vest, 11.04.2025. Tilbygget var i strid med faresone for høyspenningsanlegg og ble sendt på høring til Tensio AS. Tensio AS vil ikke godkjenne tilbygg innenfor faresonen. Vi mottok deretter endring av søknad 11.06.2025, der tilbygget var flyttet mot sør og utenfor faresonen. Søknaden ble da sendt på høring til statsforvalteren fylkeskommunen, NVE og Tensio AS. Fylkeskommunen ga da faglig råd om å ikke gi dispensasjon, og statsforvalteren frarådet å gi dispensasjon, med klagevarsel. Vi mottok den 19.08.2025, ytterligere en ny endring av søknaden der tilbygget er vist plassert mot nord og utenfor faresone høyspenningsanlegg. Tiltaket er unntatt søknadsplikt og det skal sendes inn melding når tiltaket er ferdig.



Kart

Situasjonskart datert: Udatert, i utsnitt i søknad datert 19.08.2025

Naboer

Tiltaket er i seg selv unntatt søknadsplikt og ikke betinget av nabovarsel.

Tilbygget vil komme nærmere enn 4,0 m fra eiendomsgrense mot eiendommen gnr/bnr 57/107. Eiendommen 57/107 ble godkjent fradelt som tilleggsareal til omsøkte eiendom den 22.08.2008, men ikke sammenføyd.

Avstand til fylkesveg blir mer enn 12,5 m fra midtlinje veg.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2024-2036, vedtatt 17.12.2024. Eiendommen er avsatt til formålet boligbebyggelse og ligger innenfor hensynssone for Høyspent. Det er ikke søkt om dispensasjon fra formålet boligbebyggelse, men dette vurderes likevel i dispensasjonsbehandlingen.

Tiltaket er planlagt oppført i strid med byggegrense langs vassdrag. Ifølge kommuneplanens pkt 1.7.1 skal tiltak plasseres minst 50 meter fra vann og vassdrag. Det er søkt om dispensasjon fra denne bestemmelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan «Endring av hele planområdet, Hove», ikrafttredelsesdato 04.10.1989. Eiendommen er regulert til formål fritidshus. Ved motstrid gjelder sist vedtatte plan selv om den er mindre detaljert.

I henhold til fylkeskommunens praksis er det generell byggegrense på reguleringsplanens vedtakstidspunkt som gjelder. For denne eiendommen er det 12,5 meter fra midtlinje fylkesveg.

Infrastruktur

Ingen endringer

Byggegrunn/ miljøforhold

Eiendommen ligger over marin grense, og utenfor aktsomhetsområde for skred, men innfor aktsomhetsområde for flom. Søker opplyser i søknaden at nytt gulv legges minst 0,5 m over beregnet 200- årsflom (NVE flomsonerapport 2023).

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket,



og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 anses som ivaretatt.

Kulturminner

Tiltaket berører ingen kjente kulturminner. Dersom man under arbeidet oppdager noe som kan være et automatisk fredet kulturminne (for eksempel gjenstander, ansamlinger av sot/kull eller stein), skal arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles.

Søkers begrunnelse for dispensasjon

<p>1. Begrenset omfang og ingen negative konsekvenser</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Tiltaket gjelder et mindre tilbygg (= 15 m²) som ikke endrer hyttas helhetlige karakter. ○ Ingen nye terrenginngrep utover fundamentering. <p>2. Flomsikkerhet ivaretas</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Nytt gulv legges minst 0,5 meter over beregnet 200-årsflom (NVE flomsone rapport 2023). ○ Konstruksjoner utføres i fuktsikre materialer. <p>3. Fordeler for miljø og bruk</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Tiltaket gir bedre planløsning uten å spre hytta utover tomte og forebygger behov for større fremtidige utvidelser. <p>4. Ulemper og avbotende tiltak</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Visuell endring begrenses ved å benytte samme kledning, farge og takvinkel som eksisterende bygg. ○ Ingen naboer får redusert utsikt eller solforhold.
--

Dispensasjonsvurdering

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 er det to vilkår som begge må være oppfylt for at det kan gis dispensasjon:

1. *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.*
2. *Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.*

Krav om avstand mellom tiltak og vassdrag skal blant annet sikre natur- og kulturmiljø, landskap og allmenne interesser. Allmennhetens ferdsel langs bekken vil ikke tilsidesettes i denne saken, da eiendommen allerede er bebygd nærmere bekken. Det forutsettes at eksisterende vegetasjonsbelte ikke berøres. Det er lite trolig at vannmiljøet vil påvirkes av et lite tilbygg. Hensynene bak avstandskravet til vassdrag vurderes til ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Det er i utgangspunktet ikke ønskelig med tiltak innenfor 50-metersbeltet langs vassdrag. Dette er imidlertid et mindre tiltak på eksisterende fritidseiendom og ligger lengre fra



vassdraget enn den eksisterende fritidsboligen. Man får en bedre utnyttelse av fritidseiendommen, uten at dette medfører ulemper av betydning. Fordelene ved tiltaket anses som klart større enn ulempene.

Hensynet bak bestemmelsen om boligbebyggelse er å sikre en hensiktsmessig og bærekraftig utvikling av lokalsamfunnet. Dette inkluderer å balansere behovet for boliger med hensyn til miljø, infrastruktur, estetikk, og sosiale forhold. Planlegging av boligbebyggelse tar sikte på å skape et godt bomiljø for innbyggerne, samtidig som man ivaretar viktige samfunnsinteresser.

Flere eiendommer i området sør for fylkevegen er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse kommuneplanen (B248). Område B248 er bebygd med både boliger og fritidsboliger.

Eiendommen er begrenset av faresone for høyspent og avstandskrav til bekk, og er dermed ikke egnet til å oppføre en bolig av normal størrelse. Kommunen vurderer at et tilbygg til eksisterende fritidsbolig som omsøkt ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsene og fordelene er større enn ulempene.

Søker har flyttet tilbygget i henhold til avstandskravet til høyspentlinjen og hensynssonen anses dermed ikke å gjøre seg gjeldende for tiltaket.

Konklusjon

Kommunen ser at det vil være en fordel med en bedre planløsning i fritidsboligen, og at det er begrenset areal til utvidelse av fritidsboligen. På bakgrunn av denne vurderingen innvilges søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig.

Informasjon

- Faktura for saksbehandlingsgebyr sendes til tiltakshaver.
- Vedtaket innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.
- Dispensasjonen er gyldig i 3 år etter at tillatelsen er gitt.
- Undersøkelse av alle kabler og ledninger samt eventuelle skader eller forstyrrelser i driften av kabler/ledningsnett er utbyggerens ansvar.
- Ved eventuelle endringer av tiltaket må kommunen varsles skriftlig. Skifte av tiltakshaver eller ansvarlige foretak under arbeidet skal meldes til kommunen.

Teknisk kontor

Norolf Onsjøien
Hove

7350 BUVIKA

Vår ref.
08/1190-2/SIEArkivkode
EA 57/1

Deres ref.

Dato
22.08.2008**SØKNAD OM FRADELING - TILLEGGSAREAL TIL HYTTEEIENDOMMEN 57/49, FRA EIENDOMMEN HOVE GNR. 57 BNR. 1**

Søknad om deling av eiendom er mottatt 18.07.2008.

Eiendommen: *Hove Gård, gnr./bnr. 57/1*
 Gjelder: *Deling av eiendom*
 Areal: *500 m²*
 Hjemmelshaver/søker: *Norolf Onsjøien*
 Kjøper/fester: *Jan Eggen*

GODKJENT DELING AV EIENDOM:

Søknaden er godkjent i medhold av Plan- og bygningslovens § 93 h, jf. § 63, § 66 punkt 1 og 2 og §§ 67a-69

Søknaden gjelder:Søknaden gjelder fradeling av parsell på 500 m² til fritidseiendom. Omsøkt parsell er tillegg til eiendommen 57/49, som er bebygd med fritidsbolig og benyttet som fritidseiendom.**SAKSOPPLYSNINGER:****Planstatus:**

Kommuneplanens arealdel, delplan Ånøya, vedtatt 26.09.2008. Formål: Bolig.

Dispensasjon:

Tiltaket krever ingen dispensasjonsbehandling.

Nabovarsling:

Berørte naboer er varslet og har samtykket i tiltaket.

Sammenføyning:

Det henstilles om at arealet sammenføyes med gnr 57 bnr 49.

Skaun kommune • Teknisk kontor • Rådhuset • 7353 Børse

Telefon: 72 86 72 00
Telefaks: 72 86 72 01
Org.nr.: 939 865 942 mvaInternett/E-post:
www.skaun.kommune.no
postmottak@skaun.kommune.noBankgiro:
4214 07 41528
6345 06 16577 skatt**Tomtas skikkethet og form:**

Det skal i nødvendig utstrekning sikres areal for tilfredsstillende oppholdssted for beboerne, herunder lekeplass for barn, jf. Plan- og bygningsloven § 69. Tomta har en form som er skikket til formålet, jf. Plan- og bygningsloven § 63.

Bebyggelsen:

Eksisterende bebyggelse består av fritidsbolig med uthus.

Samlet vurdering:

Omsøkt parsell grenser til Rv 709 i Vassbygda. Etter reguleringer i berørt området er det ingen innvendinger mot at det skal godkjennes fradeling for ett tillegg på 500 m² til gnr./bnr. 57/49. Ved en eventuell søknad om omdisponering av eiendommen fra fritidsbolig til helårsbolig er det lagt føring i rekkefølgebestemmelsene i Kommuneplanens arealdel § 83. "Før midlertidig brukstillatelse eller omdisponering fra hytte til bolig kan gis må gang- og sykkelveg langs RV 708 mellom Hosetkålvhåggån og krysset RV708/RV709 være planlagt og sikret."

VEDTAK:

Saken er behandlet etter delegert myndighet i henhold til Kommunelovens § 6 og K-sak 8/06 saksnr. K2000: 05/974 og tiltaket tillates igangsatt.

I medhold av Plan- og bygningslovens § 93 h, jf. § 63, § 66 punkt 1 og 2 og §§ 67a-69, gis tillatelse til deling av en parsell fra eiendommen Hove Gård gnr/bnr.: 57/1.

Bortfall av tillatelse:

Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort.

Klage:

Vedtaket kan påklages i henhold til Plan- og bygningslovens § 15 og Forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes slik som angitt i vedlegg og innen 3 uker etter at vedtak er mottatt.

Videre saksgang:

Oppmålingsingeniør vil innkalle til kart- og delingsforretning på et senere tidspunkt.

Med hilsen

Svein Ivar Espås
saksbehandler

Direkte innvalg: 72867242

Kopi: Plan og miljøutvalget
Kjøper/fester



Energiattest

Adresse Skaunavegen 1411, 7350 BUVIKA			
Dato for energimerking 30.04.2026		Merkenummer Energiattest-2026-289356	
Bygningskategori Småhus		Bygningsnummer 184604647	
Gårdsnummer 57		Bruksnummer 49	
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 1965	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 49,0 m ²	Oppvarmet bruksareal 49,0 m ²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
488,91 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 559,92 kWh/m ²	Totalt levert pr. år 27 436 kWh
---	------------------------------------



Skaunavegen 1411, 7350 BUVIKA

Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Skaunavegen 1411, 7350 BUVIKA



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 21: Montering av peisinnsetts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsetts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsetts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 25: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

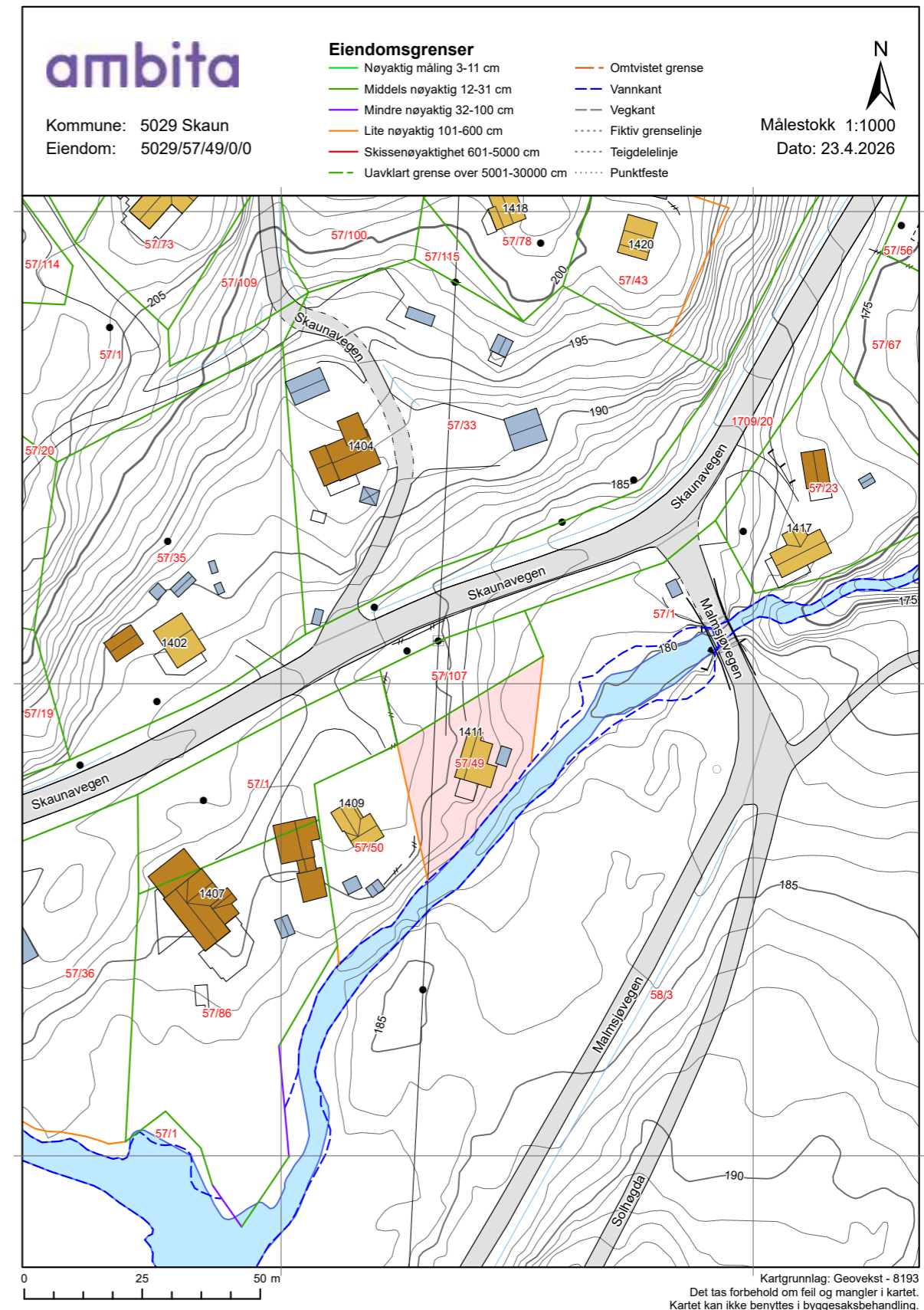
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

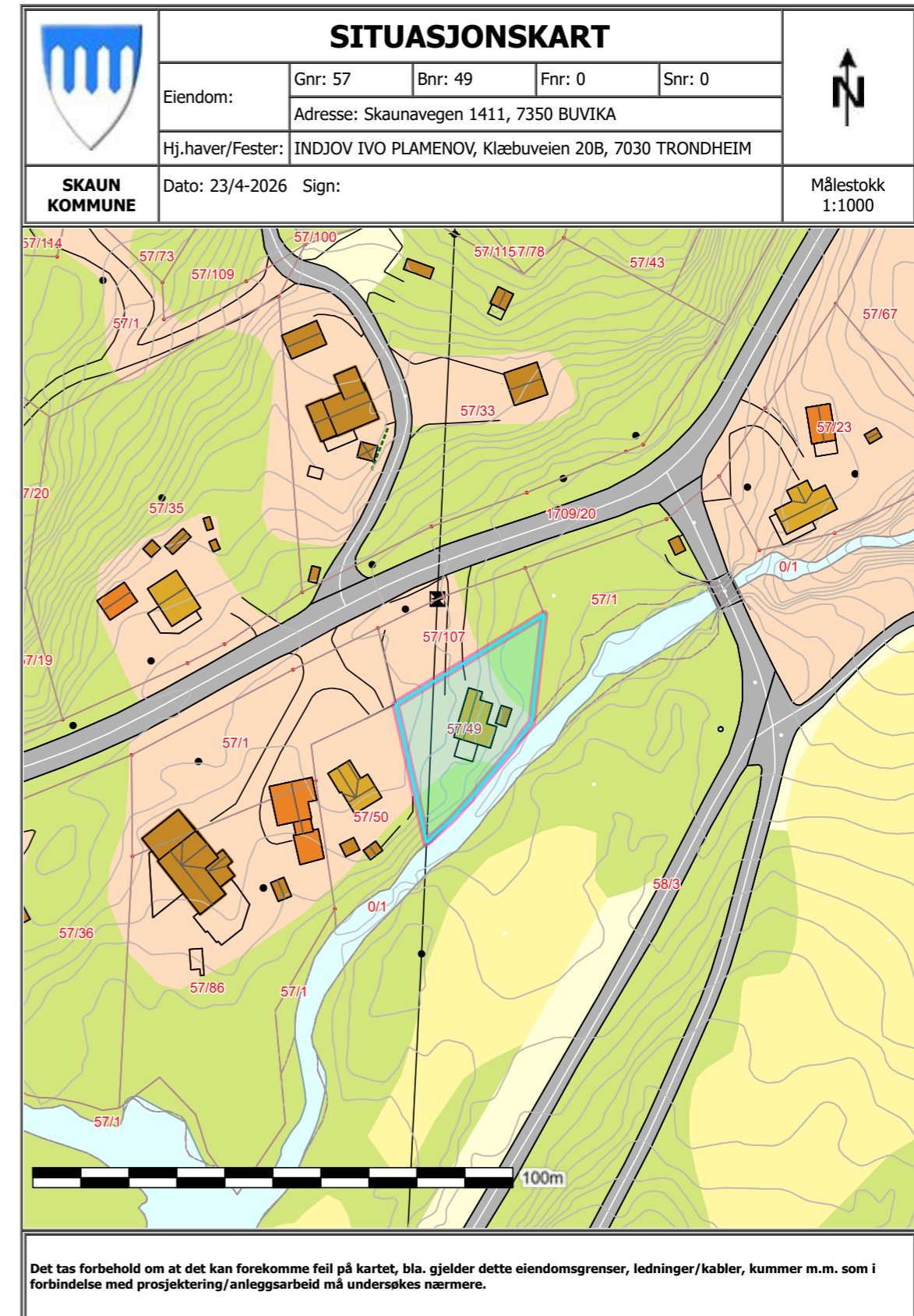
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer





Dagbok nr. 2849/1965
Midt-Trøndelag saksrettskontor

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

20/10 -

Skylddelingsforretning

Lørdag, den 30 april 1965 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Stove

g.-nr. 57 br.-nr. 1 av skyld mark 2,92 i Skauin

herred. Forretningen er forlangt av Lugebrigt Cusovic

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Anders Eidtli Johan K. Horseth
Arne Riset har idag gitt forsikring.

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾ selger Lugebrigt Cusovic, kjøperen
Claf. Horseth ~~ikke~~ var varsla, men møtte ikke.

Av naboer:³⁾ Lugan tilstokende naboer å varse.

Mennene valte til formann Anders Eidtli

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, pro-
duktiv skog 0 dekar, annet areal 2,92 dekar. I alt 2,92 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾
Den hjettebauta som her skal
beskrives ligger på innumarka til Stove
g. nr 57. br. nr. 1. på nordre side av elvbeingsjø
becken. Grensa for bauta tar til i det

1) Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til saksrettskontoret sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den N. N.»

3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet uønskelig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

4) Oppgave over den fraskilte delens areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

5) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a. Essett Sam. & Skonnesen I Oslo 9-61.



siraisstige hjorne med nedsatt stein,
som står ca 60 m. fra damkrana på innumarka
til elvbeingsjøbecken kraftverk
Deblina går derfra 32 m. i vestlig retning
lunge elvbeingsjøbecken til nedsatt stein.
Derfra i nordlig retning 29 m. til nedsatt
stein. Videre i østlig retning 33 m. til ned-
satt stein. Derfra i sørlig retning 25 m. til
utgangspunktet.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Ikke noe nytt jordbruk framkommer.

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? _____

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? _____

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Stjellelandt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821? _____

Det bevitnes:

- a) ~~At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken~~

~~kan nyttes i fellesskap av _____~~

~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾~~

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de u fraskilte del ble bestemt til 0,01 sk. mark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2,97 mark.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord saufr dekar, naturlig eng og

kultarbeite saufr dekar, produktiv skog saufr dekar, annet areal 0,8 de mindre.

dekar. I alt _____ dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Lommerda.

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: _____

Kjøperen Olaf Løvseth Klabu.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Banksjef Flånes Abelhus skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysning.

Anders Eidsli Paul Riset John R. Hovest

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle veiges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til Skaun jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

Bruket Hove kan ikke sies å være noen god driftsuhet som jordbruk, så næringsopinnlaget avledes ikke nødvendigvis jordstyret vil anbefale fradelingen

Skaun den 28/8 1965

Lijfannuelli Odd Færevik
formann. sekretær

Går til Sotjordelag landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Fylkeslandbruksstyret viser til uttalelse fra fylkesagronomen i jordbruksøkonomi og samtykker i fradeling av 0,8 dekar berglende fra eiendommen Hove, gnr. 57, bnr. 1, Skaun, eier Ingebrigt Onsjøen.

Trondheim den 18.10 1965

formann.

G. Støstad
fylkeslandbrukssjef.

De n fraskilte del har fått g.nr. 57 b.nr. 49

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

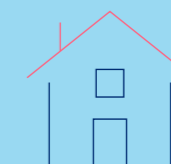
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Skaunavegen 1411, 7350 BUVIKA. Gnr. 57, bnr. 49, i Skaun kommune, oppdragsnr.: 1320260174
Megler: Andreas Eidsli Liland, mobil: 97949932, e-post: ae@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Andreas Eidsli Liland
Eiendomsmegler
979 49 932
ae@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd
Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no