

Hølondvegen 759



Velkommen til

Hølondvegen 759



Salgsoppgaven produsert 22. april 2025

Buvika

Flott oppgradert enebolig i landlige omgivelser. Solrik tomt på 1,3 mål.
Utleiedel (10.000,- pr mnd)

Prisantydning	4 500 000,-
Omkostninger	113 850,-
Totalpris	4 613 850,-
BRA-i	202 kvm
Totalt BRA	250 kvm
Soverom	5
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1956
Megler	Oscar William Otterlei
Telefon	952 41 456
E-post	o.otterlei@nordvikbolig.no


759





Kort fortalt

Velkommen til Hølondvegen 759!
En flott oppgradert familiebolig over tre plan med utleiedel. Boligen byr på en flott tomt på over 1,3 mål med utsikt mot landlige omgivelser.

- Kvaliteter verdt å merke seg:
- Oppgradert standard fra år 2019-2025.
- Etablert hybel med egen inngang, løpende leieforhold (kr 10.000,- pr. mnd).
- Gode solforhold fra tidlig morgen og utover kvelden.
- Balkong på ca. 41 m^2.
- 10 minutter kjøring til alt av servicefasiliteter Buvika og Melhus har å by på.
- Utsikt mot landlige omgivelser.
- Kjøkkenet ble oppgradert i 2019 og har hvitevarer fra kvalitetsmerket Bosch.
- Romslig stue på 39 m^2.
- Fem gode soverom på hhv ca. 10,5 m^2, 11,5 m^2, 14,2 m^2, 15 m^2og 7,4 m^2.

Vel møtt til en hyggelig visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	202 kvm
BRA-e:	48 kvm
Totalt BRA:	250 kvm
TBA:	57 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 64 kvm. Entré/gang, soverom, bad og kjøkken/stue samt trapperom og bod/teknisk.
Total BRA: 64 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Entré, vaskerom, gang, 2 soverom, bad, stue/spisestue og kjøkken.
BRA-e: 48 kvm. Garasje.
Total BRA: 148 kvm.
TBA: 44 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 38 kvm. 2 soverom, gang, toalettrom, bod.
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 13 kvm.

Hølondvegen 759

1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Hølondvegen 759

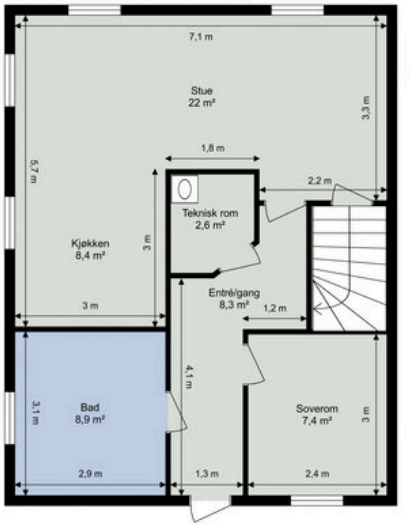
2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Hølondvegen 759

Sokkel



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.














759








adidas


LEVEL
UP







Informasjon

Hølondvegen 759

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0029/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Hølondvegen 759, 7350 BUVIKA
Gnr 26, bnr 17 i Skaun kommune

Selgere
Audun Næverdal Faber
Elise Marielle Faber

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 613 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 633 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 202 kvm
BRA-e: 48 kvm
Totalt BRA: 250 kvm
TBA: 44 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 64 kvm. Entré/gang, soverom, bad og kjøkken/stue samt trapperom og bod/teknisk.
Total BRA: 64 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Entré, vaskerom, gang, 2 soverom, bad, stue/spisestue og kjøkken.
BRA-e: 48 kvm. Garasje.
Total BRA: 148 kvm.
TBA: 44 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 38 kvm. 2 soverom, gang, toalettrom, bod.
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 13 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. GUA (Gulvareal) / ALH (lav takhøyde) er målt på enkelte rom. Dette gjelder: 2 soverom og bod 2 etasje.

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold, med sol fra tidlig morgen og utover kvelden på sommerdagene.

Innhold

1. etasje:
Entré, vaskerom, gang, 2 soverom, bad, stue/spisestue og kjøkken.

2.etasje:
2 soverom, gang, toalettrom og bod.

Sokkel:
Entré/gang, soverom, bad, kjøkken/stue, trapperom og bod/teknisk.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. TG3 gis på grunnmur på garasje da denne har en del sprekker som kan ha konstruksjonsmessig betydning, tiltak anbefales.

- Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra
etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser. Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring.

- Rom under terreng: Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

- Vinduer / dører: Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene. Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører.

- Takkonstruksjon: TG 2:Taket har saltaksform og er oppført av takstoler/ sperrer. Loftet på hoved-boligen er et kaldloft og det er luftespalter i raft samt ventiler i gavlvegg. TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav. Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket sperrekonstruksjon uten muligheter for inspeksjon uten destruktive tiltak, dette ble ikke utført. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og material valg. Det ble foretatt en visuell inspeksjon av himling i loftsetasjen gjennom luke i knevegger. ingen tegn på svikt eller kondens observert.

- Loft: TG 2:TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav. Det observeres spor etter mus i kott, dette anbefales videre undersøkt.

- Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Det observeres at på 1 sted er ikke nedløp koblet til takrenne, det er ikke montert gradrør nederst på nedløp.

- Vaskerom - Totalvurdering av overflater: TG 2:Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider og på grunn av ukjent alder.

- Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

- Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Pipe er dekket på 1 side i 2 etasje med skap, og lektet ut i kjeller.

- Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

- Garasje: Begynnende råteskader, avflassinger. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Grunnmur har flere sprekker som kan ha konstruksjonsmessig påvirkning.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Yttervegger / fasader gammel del: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra
byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og
overflater må påregnes. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Det må påregnes en del vedlikehold/overflatebehandling. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det observeres råte enkelte steder. Kostnadsestimat er beregnet for vedlikehold og bytte av skadet panel.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

- Vinduer : 1 vindu på stue samt 2 vinduer på soverom loft har skader og begynnende råte, vindu på stue kan ikke åpnes da det vil ramle ut.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

- Balkong: Terrasse/veranda har synlige skader, råteskader, svekkelser og slitasje både konstruksjonsmessig og på overflatene. Strakstiltak anbefales.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Bad hoved del - Totalvurdering av fuktsøk: Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom. Det er ikke utført hulltaking da veggen består av flere lag, deriblant en tykkere heltrevegg.

- Bad utleiedel - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor
vanninstallasjoner er etablert.

- Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner. Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

- Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer hoved del: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da
undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om
elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad.

Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ eltakstmann.

- Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer utleiedel: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da
undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om
elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ eltakstmann.

Parkering

Det er parkering på egen tomt.

Modernisering og påkostninger

Det er gjort følgende moderniseringer og påkostninger på eiendommen:

2019:
- Renovert stue/kjøkken.
- Klikkvinyl, gips på vegger.
- Etterisolert veggene innvendig.
- IKEA kungsbacka kjøkken med stenbenkeplate.
- Nye hvitevarer med blant annet dampovn fra bosch.
- Nytt elanlegg på denne delen.
- Nytt sikringsskap, oppgradert til automatsikringer fra skrusikringer.

2021:
- Oppgraderinger i trappegang
- Montering av vaskeromsinnredning
- Oppussing av soverom (tidligere kjøkken) i 1.etg.
- Oppgradering av badet, ny baderomsinnredning, dusjkabinett og folie på vegger
- Installasjon av verandadør på stue
- Byttet bordkledning på sørvegg samt vinduer i 2. etg.
- Ny membran takterasse
- Oppussing av soverom i 2.etg.
- Plantet hekk

2022:
- Bytte av tak
- Nytt beslag på pipe
- Byttet ytterdør

2023:
- Bygget ny terrasse
- Etablert utleiedel i kjelleren
- Nye vinduer i kjelleren
- Oppussing av WC i 2.etg
- Siste feiing/tilsyn utført 04.08.23 (neste planlagt 04.08.27)

2024:
- Nytt fordelingsskap, eget strømmåler i kjelleren

2025:
- Byttet vindu soverom i 2.etg

Oppsummering:
- El-anlegget i hele huset (utenom grønt soverom i 2. etg) er skiftet.
- Rør i rør i nesten hele boligen (ikke byttet på bad i hoveddelen)
- Nye smart brannalarmer i hele boligen
- Yale doorman

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Bad i kjelleren etablert av oss i 2023/24. Haugnæss AS utførte arbeidet. Gulv/membran ble lagt av Malermester Løvseth AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært. Bad i kjelleren etablert av oss i 2023/24. Haugnæss AS utførte arbeidet. Gulv/membran ble lagt av Malermester Løvseth AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Byttet tak, bordkledning, etablert ny terrasse. Dette har vi gjort selv med god hjelp fra venner som er fagarbeidere.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Elanlegg oppgradert av elektriker/installatør. Foreligger samsvarserklæring på kjelleren, men ikke arbeidet på hoveddelen da det er selgers far som er elektriker som har utført det arbeidet og ikke gjennom firma.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Nei. Muligheter for å montere elbillader på huset, har vært det tidligere som har blitt tatt ned pga flytting.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Haugnæss har utført arbeid på vann og avløp i forbindelse med utleieenheten i 2023/24.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Tiltak er søknadspliktig og godkjent. Etablert soverom i kjelleren som er godkjent av kommunen. Dette ble utført av Risberg Bygg. En del av stua er også bygget på i 1990/2000 tallet. Dette er også godkjent.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Svar: Ja. Privat brønn og septik, samt renseanlegg for gråvann.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja. Har tatt radonmålinger av boligen i forbindelse med utleie med egen måler. Måleverdiene var godt innenfor referanseverdiene.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Svar: Nei. Fått gode tilbakemeldinger fra feier.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja. : Har tidligere hatt en vannlekkasje på garasjetaket. Ikke merket noe til det etter vi tettet skjøtene på taket. Murveggen i garasjen har dreneringproblemer, så denne har også sprekt opp litt og burde utbedres.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja. Murvegg/betongvegg i garasjen.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Ja. Har vært mus i huset.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Svar: Ja.

21. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av
bygningsmyndighetene?
Svar: Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Svar: nei. : Utleiedelen går under "del av bolig" da det er dør mellom enhetene. Leiligheten har egen strømmåler og
strøminntak.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Svar: Ja. "nedgravd" oljetank i eget lukket kjellerrom, som er godkjent av kommunen at den får stå. Denne er tømt.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
Svar: Ja. Har fått tillatelse fra Skaun kommune om at tanken kan stå.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Ja. Vi har fått pålegg om å bytte renseanlegg på eiendommen. Har dog ikke hørt noe mer fra Skaun kommune om dette. Det er felles renseanlegg for boligen samt snekkerverkstedet, og de er samarbeidsvillige med å finne en felles løsning. Vi har allerede hentet inn tilbud på hva det vil koste å bytte dette, men ikke igangsatt arbeidet. Kostnaden havner på rundt 150.000,- som da vil fordeles mellom de to eiendommene.

Bygningssakkyndig
Yggdrasil Takst AS

Byggemåte
Enebolig over 2 plan med kjeller. Oppført på kjeller i støpt betong/betongstein. Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre som er kledd med stående kledning. Taket har saltaksform og er tekket med profilerte metall plater. Vinduer med koblede glass, 2 og 3-lags glass. Tilbygg stue er oppført på ringmur med stubbloft. Tilbygg garasje oppført på støpt plate på mark. Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre og betongstein. Delvis kledd med stående kledning. Tilnærmet flatt tak som er tekket med papp. Det er montert 2 leddporter.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer i hoveddel og utleiedel, samt fryseskap i bod medfølger handelen.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Eventuelle lamper som tilhører leietakere.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Møbler i utleiedel medfølger, da leiligheten er utleid møblert.

Adgang til utleie
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - gul
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 riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vedfyring, varmepumpe og elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Eneboligen er i dag utleid, og selger har ikke oversikt over strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 805,-pr. 2025

Kommunale avgifter er ca. kr 17 805,- per år. De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Kommunale avgifter er fordelt slik:
- Årsgebyr renovasjon: kr. 9 400,63,-
- Årsgebyr slam: kr. 3 913,75,-
- Beregnet årsavgift feiing (utføres og tilsyn hvert 4 år): kr. 737,04,-
- Beregnet eiendomsskatt 2025: kr. 3 753,96,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring (utvidet dekning) ca kr 21 000,- pr år.
- Kabel-tv/internett ca kr 900,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 3 754,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 569 493,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 277 972,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.
For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF Forsikring
Polisenr: 0250133

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber gjennom Svorka. Nytt abonnement må bestilles av ny eier.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 324 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev fra Skaun er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

Radonmåling

Selger opplyser om at det er gjort radonmålinger i boligen, disse viste ikke noe utslag som trengte tiltak.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i landlige omgivelser, med utsikt mot frodige jorder med korn i full vekst. Fra boligen er det kort avstand til flere fine turområder, tilrettelagte badeplasser og gode fiskemuligheter både i sommer- og vintersesongen.

Både Melhus sentrum og Buvika ligger kun en 10 minutters kjøretur fra boligen. Her har man det man trenger av servicefunksjoner som dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, frisører, restauranter og treningssenter.
Buvika og Melhus har også et rikelig aktivitetstilbud for både inne og uteaktiviteter. Flotte fotballbaner og fleridrettshall for både fotball, håndball og andre innendørsaktiviteter.

Innsjøren Ånøya ligger kun 500 meter fra boligen og byr på gode muligheter for både bading og fiske fra land og båt. Grønneset er et tilrettelagt friområde med badeplass og ligger kun 8 minutter unna.

Boligen har en sentral beliggenhet med kort vei til barnehager og skoler. Brekkåsen Idrettsbarnehage ligger kun 5 minutter unna og Buvik barneskole, Skaun ungdomskole og Melhus VGS ligger kan nås på henholdsvis 10, 13 og 11 minutter.

Avstander verdt å merke seg:

- Buvika (10 min)
- Melhus (10 min)
- City Syd, Tiller (18 min)
- Trondheim sentrum (29 min)
- Orkanger sentrum (27 min)

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass:

- Onsøyen snekkeri (1 min gange)

Togholdeplasser:

- Melhus Skysstasjon (10 min)

Skoler og barnehager

Barnehage (1-5 år):

- Brekkåsen Idrettsbarnehage (5 min)
- Kosekroken barnehage (7 min)
- Tambartun barnehage (8 min)

Barneskole (1-7.trinn):

- Buvik Skole (10 min)
- Venn Oppvekstsenter (8 min)

Ungdomsskole (8-10.trinn):

- Skaun Ungdomsskole (13 min)

Videregående skole:

- Melhus Videregående skole (11 min)
- Øya Videregående skole (13 min)

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen i følge Skaun kommune. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det foreligger godkjenning fra Skaun kommune om endring av bygg - fasade datert 31.01.2022.

Det foreligger ferdigattest på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 26.10.2024.
Dette gjelder bruksendring av bod til soverom i sokkeletasjen.

På eiendommen er det nedgravd oljetank. Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger.

Oljetanker som tas permanent ut av bruk skal graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving.
Kommunen har gitt tillatelse til å ha oljetanken liggende på eiendommen. Med forutsetning at den tømmes og fylles med sand. Denne er i dag tømt, men ikke fylt med sand.

Det bemerkes av takstmann at enkelte vinduer i kjellerrom for varig opphold ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Vei:
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Vann:
Eiendommen er tilknyttet privat vassverk. Selger opplyser om ingen kostnad knyttet til vannforbruk.
Avløp:
Eiendommen er tilknyttet privat avløp via septiktank og tømmes med intervall på 2. år. Selger opplyser om at kostnader knyttet til tømming er inkludert i kommunale avgiftene.

Kommunen har gitt pålegg om bytte av renseanlegg på eiendommen. Selger har innhentet tilbud på dette som beløper seg til ca. kr. 150.000,-. Naboeiendommen er påkoblet samme avløpsløsning og eventuell kostnad ved endring vil kunne deles med nabo. Se vedlegg i salgsoppgaven og konferer megler for mer informasjon. Kjøper påtar seg videre ansvar og eventuelle kostnader knyttet til dette.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger utenom arealplan og delplan.
I henhold til kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i et LNF område (landbruk-, natur- friluftsområde). Dette medfører begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Konferer megler for mer informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

02.10.1957 - Dokumentnr: 6361 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5029 Gnr:26 Bnr:1

08.05.1996 - Dokumentnr: 2102 - Målebrev
VEGGRUNN GNR. 1708 BNR. 1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 247813 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1657 Gnr:26 Bnr:17

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. april 2025

Ansvarlig megler

Thomas Kvålsvoll, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90656880

Megler

Oscar William Otterlei, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95 24 14 56

Meglerforetaket

Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. TG3 gis på grunnmur på garasje da denne har en del sprekker som kan ha konstruksjonsmessig betydning, tiltak anbefales.

- Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra
etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser. Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring.

- Rom under terreng: Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

- Vinduer / dører: Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene. Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører.

- Takkonstruksjon: TG 2:Taket har saltaksform og er oppført av takstoler/ sperrer. Loftet på hoved-boligen er et kaldloft og det er luftespalter i raft samt ventiler i gavlvegg. TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav.
Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket sperrekonstruksjon uten muligheter for inspeksjon uten destruktive tiltak, dette ble ikke utført. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og material valg. Det ble foretatt en visuell inspeksjon av himling i loftsetasjen gjennom luke i knevegger. ingen tegn på svikt eller kondens observert.

- Loft: TG 2:TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav. Det observeres spor etter mus i kott, dette anbefales videre undersøkt.

- Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Det observeres at på 1 sted er ikke nedløp koblet til takrenne, det er ikke montert gradrør nederst på nedløp.

- Vaskerom - Totalvurdering av overflater: TG 2:Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider og på grunn av ukjent alder.

- Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

- Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Pipe er dekket på 1 side i 2 etasje med skap, og lektet ut i kjeller.

- Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

- Garasje: Begynnende råteskader, avflassinger. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Grunnmur har flere sprekker som kan ha konstruksjonsmessig påvirkning.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Yttervegger / fasader gammel del: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet.
Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og
overflater må påregnes. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Det må påregnes en del vedlikehold/overflatebehandling. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med

treklosser. Det observeres råte enkelte steder. Kostnadsestimat er beregnet for vedlikehold og bytte av skadet panel.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

- Vinduer : 1 vindu på stue samt 2 vinduer på soverom loft har skader og begynnende råte, vindu på stue kan ikke åpnes da det vil ramle ut.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

- Balkong: Terrasse/veranda har synlige skader, råteskader, svekkelser og slitasje både konstruksjonsmessig og på overflatene. Strakstiltak anbefales.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Bad hoved del - Totalvurdering av fuktsøk: Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom. Det er ikke utført hulltaking da veggen består av flere lag, deriblant en tykkere heltrevegg.

- Bad utleiedel - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor
vanninstallasjoner er etablert.

- Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner. Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

- Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer hoved del: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da
undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om
elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ eltakstmann.

- Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer utleiedel: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da
undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om
elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ eltakstmann.

Vedlegg

Hølondvegen 759

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Hølondvegen 759

7350 BUVIKA

5029/26/0/17/0/0

Rapportdato

22.04.2025

TG 0	0
TG 1	15
TG 2	13
TG 3	3
TG IU	5

Befaring utført den 23.03.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as

skjoldvegen 9
7540 klæbu

+4741191616
post@ygggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

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.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Hølondvegen 759 , 7350, BUVIKA

Matrikkel: 5029/26/0/17/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1956

Tomt: 1 324 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Audun Faber, Elise Marielle Faber

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig over 2 plan med kjeller. Oppført på kjeller i støpt betong/betongstein. Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre som er kledd med stående kledning. Taket har saltaksform og er tekket med profilerte metall plater. Vinduer med koblede glass, 2 og 3-lags glass. Tilbygg stue er oppført på ringmur med stubbloft. Tilbygg garasje oppført på støpt plate på mark. Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre og betongstein. Delvis kledd med stående kledning. Tilnærmet flatt tak som er tekket med papp. Det er montert 2 leddporter.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Privat

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Offentlig, Privat

Overordnet faglig vurdering:

Påbygg er i generelt god stand, samt at innvendig er det gjort flere oppgraderinger, på original del er det etterslep på vedlikehold samt at enkelte deler har oversteget forventet levealder og en del tiltak må påberegnes i nærmeste fremtid. Det observeres spor og tegn til mus i bod i 2 etasje ut mot knevegg, det opplyses også om at det innemellom kan høres bevegelser i etasjeskille, dette skyldes trolig da det ikke er etablert musesperre på gammel del, det anbefales etablering av musesperre på gammel del.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

Hindringer på befaringsdagen

Taktekking og pipe er ikke kontrollert da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst adkomst. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Garasje bygget i 1960 Boligen ble påbygget i 1980 Påbygg fikk ny ytterkledning i 2021, da ble det også byttet membran på takterrasse og takterrassen ble oppgradert. Tekking på tak hoveddel ble byttet i 2022. Kjøkken på hoveddel ble byttet i 2020. Bad hoved del total renovert i 2017 av tidligere eier. Utleiedel etablert i sokkel i 2024, det ble da etablert bad og kjøkken.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1 Etasje			
Primærrom 100 m²	**Sekundærrom** 0 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 100 m²	**BTA** 106 m²
Beskrivelse primærrom Entre, vaskerom, gang, 2 soverom, bad, stue/spisestue og kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom**	

2 Etasje			
Primærrom 36 m²	**Sekundærrom** 2 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 38 m²	**BTA** 42 m²
Beskrivelse primærrom 2 soverom, gang og toalettrom.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod	

Sokkel			
Primærrom 61 m²	**Sekundærrom** 3 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 64 m²	**BTA** 66 m²
Beskrivelse primærrom Entre/gang, soverom, bad og kjøkken/stue samt trapperom.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod/teknisk.	

Totalt areal			
Primærrom 197 m²	**Sekundærrom** 5 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 202 m²	**BTA** 214 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

1 Etasje			
BRA-i 100 m²	**BRA-e** 48 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 44 m²
Beskrivelse av BRA-i Entre, vaskerom, gang, 2 soverom, bad, stue/spisestue og kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** Garasje	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse og balkong.

2 Etasje			
BRA-i 38 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 13 m²
Beskrivelse av BRA-i 2 soverom, gang og toalettrom samt bod	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Takterrasse

Sokkel			
BRA-i 64 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, soverom, bad og kjøkken/stue samt trapperom og bod/teknisk	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 202 m²	**BRA-e** 48 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal** 57 m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 250 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. GUA (Gulvareal) / ALH (lav takhøyde) er målt på enkelte rom. Dette gjelder: 2 soverom og bod 2 etasje.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

13 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. TG3 gis på grunnmur på garasje da denne har en del sprekker som kan ha konstruksjonsmessig betydning, tiltak anbefales.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser. Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring.

Rom under terreng: Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Vinduer / dører: Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene. Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører.

Takkonstruksjon: TG 2:Taket har saltaksform og er oppført av takstoler/ sperrer. Loftet på hoved-boligen er et kaldloft og det er luftespalter i raft samt ventiler i gavlvegg. TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav. Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket sperrekonstruksjon uten muligheter for inspeksjon uten destruktive tiltak, dette ble ikke utført. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og material valg. Det ble foretatt en visuell inspeksjon av himling i loftsetasjen gjennom luke i knevegger. ingen tegn på svikt eller kondens observert.

Loft: TG 2:TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav. Det observeres spor etter mus i kott, dette anbefales videre undersøkt.

Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Det observeres at på 1 sted er ikke nedløp koblet til takrenne, det er ikke montert gradrør nederst på nedløp.

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: TG 2:Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider og på grunn av ukjent alder.

Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Pipe er dekket på 1 side i 2 etasje med skap, og lektet ut i kjeller.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Garasje: Begynnende råteskader, avflassinger. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Grunnmur har flere sprekker som kan ha konstruksjonsmessig påvirkning.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

3 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

Yttervegger / fasader gammel del: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Det må påregnes en del vedlikehold/overflatebehandling. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det observeres råte enkelte steder. Kostnadsestimat er beregnet for vedlikehold og bytte av skadet panel.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Vinduer : 1 vindu på stue samt 2 vinduer på soverom loft har skader og begynnende råte, vindu på stue kan ikke åpnes da det vil ramle ut.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Balkong: Terrasse/veranda har synlige skader, råteskader, svekkelser og slitasje både konstruksjonsmessig og på overflatene. Strakstiltak anbefales.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

5 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Bad hoved del - Totalvurdering av fuktsøk: Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom. Det er ikke utført hulltaking da veggen består av flere lag, deriblant en tykkere heltrevegg.

Bad utleiedel - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner. Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer hoved del: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer utleiedel: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på deler av det som er utført under selgers botid.
Deler av arbeidet er utført som egeninnsats uten dokumentasjon.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
21.03.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Ja

Kommentar:
Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.
Det anbefales etablering av brannstige fra soverom i 2 etasje grunnet høyde.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

3 Grunnmur / fundamenter TG 2

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Ja

Kommentar:
Pusslag på grunnmur utvendig er løs og har falt av enkelte steder, tiltak anbefales i nærmeste fremtid.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.
Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.
TG3 gis på grunnmur på garasje da denne har en del sprekker som kan ha konstruksjonsmessig betydning, tiltak anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.
Det anbefales å fjerne løs murpuss og etablere ny.
Grunnmur på garasje anbefales utbedret.

Levetid:

ⓘ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

4 Drenering TG 2

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Nei

Kommentar:
Taknedløp med utkast

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.
Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ny drenering rundt bolig kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Levetid:

ⓘ Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

ⓘ Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

5 Rom under terreng — TG 2

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Er rommet ventilert?
Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

6 Yttervegger / fasader gammel del — TG 3

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Ja

Kommentar:
Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert.
Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for evt retningsavvik.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
Enkelte steder på nord og øst veggen ble det observert begynnende råte nederst på kledningen.

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.
Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.
Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.
Det må påregnes en del vedlikehold/overflatebehandling.
Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking.
Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser.
Det observeres råte enkelte steder.
Kostnadsestimat er beregnet for vedlikehold og bytte av skadet panel.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

Levetid:

- Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
- Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
- Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

7 Yttervegger / fasader påbygg TG 1

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny kledning i 2020

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.
Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.
Utvendig kledning består av stående trekledning. Ingen skader eller avvik avdekket ved visuell kontroll. Kun behov for normalt periodisk vedlikehold.
Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

Levetid:

- Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
- Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
- Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

8 Vinduer / dører TG 2

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.
Ytterdør og verandadør byttet i 2020 og 2022.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 1977, 1978, 1988, 2001, 2017

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
2 vindu på soverom loft har tydelig punktering.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene.
Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.
Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.
Det må påberegnes bytte av gamle vinduer i tiden som kommer.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

9 Vinduer — TG 3

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 1977, 1978, 1988, 2001, 2017

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
enkelte glass av eldre dato har punktering.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
1 vindu på stue samt 2 vinduer på soverom loft har skader og begynnende råte, vindu på stue kan ikke åpnes da det vil ramle ut.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales bytte av enkelte vinduer.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

10 Balkong — TG 3

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Terrasse/veranda har synlige skader, råteskader, svekkelser og slitasje både konstruksjonsmessig og på overflatene. Strakstiltak anbefales.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.
Det må påberegnes tiltak og rehabilitering i nærliggende framtid.

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

11 Veranda TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.
Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

12 Takterrasse TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Takterrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
TG 1:Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.
Rekkverk er under dagens krav til høyde på rekkverk, TG 2 på dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

13 Takkonstruksjon TG 2

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
TG 2:Taket har saltaksform og er oppført av takstoler/ sperrer. Loftet på hoved-boligen er et kaldloft og det er luftespalter i raft samt ventiler i gavlvegg.
TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav.
Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket sperrekonstruksjon uten muligheter for inspeksjon uten destruktive tiltak, dette ble ikke utført. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og material valg. Det ble foretatt en visuell inspeksjon av himling i loftsetasjen gjennom luke i knevegger. ingen tegn på svikt eller kondens observert.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

14 Loft TG 2

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Nei

Kommentar:
Konstruksjonen er inspisert på innvendig himling ved kryploft

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
TG 2:TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav.
Det observeres spor etter mus i kott, dette anbefales videre undersøkt.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

15 Taktekking og beslag — TG 1

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Taktekking og undertak byttet i 2022 ifølge eier.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Lakkerte stålplater

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Ja

Kommentar:
Manglende vindskier og vannbord observeres.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand.
Taket ble kontrollert fra bakkenivå.
Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av himling i loftsetasjen.

Levetid:

- Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.
- Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

16 Takrenner og nedløp — TG 2

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Det observeres at på 1 sted er ikke nedløp koblet til takrenne, det er ikke montert gradrør nederst på nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å lede takvann i rør vekk fra bygningen.
Det anbefales å koble på nedløp på takrenne hvor dette ikke er gjort.

Levetid:

- Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

17 Bad hoved del

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble totalrenovert i 2017.
Eier kan fremlegge dokumentasjon på arbeid utført.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i gulvbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte.
Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Ingen skader eller avvik avdekket på disse.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.
Det er ikke utført hulltaking da veggen består av flere lag, deriblant en tykkere heltrevegg.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.
Det er ikke utført hulltaking da veggen består av flere lag, deriblant en tykkere heltrevegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

18 Bad utleiedel

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble totalrenovert i 2024.
Eier kan fremlegge dokumentasjon på arbeid utført.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.
Dokumentasjonen er ikke fremvist til takstmann.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Vegghengt toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.
Det ble ikke observert drenshull til toalett, TG2 på dette.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

19 Vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Vinylbelegg på gulv, malte plater på vegg og himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av innredning, men det måles 2,5 cm totalt fall på gulv.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2:Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.
TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider og på grunn av ukjent alder.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Grunnet plassering av innredning er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere
undersøkelser anbefales.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er ikke mulig å inspisere sluket da innredning er etablert over, om det er synlig mansjett eller klemring er derfor ikke inspisert.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Levetid:

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.
Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.
Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefales etablering av tilluft fra tilstøtende rom.
Renovering av vaskerommet kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

20 Piper / ildsteder TG 2

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
Pipe er dekket på 1 side i 2 etasje med skap, og lektet ut i kjeller.

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

21 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er gjort en enkel kontroll med krysslaser og det observeres buler og søkk menbjelkelaget er fra byggeår og har ikke større avvik enn man kan forvente alder tatt i betraktning.
Det er bemerket stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

22 Trapp — TG 1

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Ja

Kommentar:
Lukket utførelse med håndløper på begge sider.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Ingen avvik utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.
- Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

23 Toalett — TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Det observeres manglende drenshull til vegghengt toalett. TG2 på dette da det er usikkert angående om det er montert safetybag eller lignende.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

24 Kjøkken hoved del — TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og benkeplate i stein.
Glassplate på vegg over benkeplate.
Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

25 Kjøkken utleiedel — TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røroplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Malt betong på vegg over benkeplate

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

26 VVS — TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er det nedgravd oljetank?
Ja

Kommentar:
Selger opplyser om at det er nedgravd oljetank under påbygg, dette gjør fjerning vanskelig. De har fått godkjenning fra kommunen på at den kan bli værende. Tanken er tømt og rengjort ifølge selger.

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn
Varmepumpe

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder er plassert i rom med sluk, men uten tettesjikt på gulv.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.
Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Etablere lekkasjesikring ved bereder.
Det anbefales etablering av lekkasjevakt ved bereder.

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

27 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer hoved del

TG
IU

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Nei

Ble det funnet synlige avvik?
Ja

Kommentar:
Manglende deksler

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

Bilde



Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.
Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

28 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer utleiedel

TG
IU

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.
Det er fremvist samsvarserklæring på varmekabler på bad i kjeller.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.
Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.

29 Garasje TG 2

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Begynnende råteskader, avflassinger.
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.
Grunnmur har flere sprekker som kan ha konstruksjonsmessig påvirkning.

HØLONDVEGEN 759 - 5029/26/0/17/0/0

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Faber, Elise Marielle	9578-5999-4-3691737	2025-03-21 14:00:46
Næverdal, Audun Faber	9578-5995-4-3432238	2025-03-21 14:05:27

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. mar. 2025

Oppdragsnummer
42-0029/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hølondvegen 759, 7350 BUVIKA

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Elise Marielle Faber, Audun Næverdal Faber

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. september 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0250133
Forsikret i: if

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i kjelleren etablert av oss i 2023/24. Haugnæss AS utførte arbeidet. Badet i hovedboligen ble renovert i 2017 av tidligere eier, har ikke kunnskap om hva som ble gjort eller om det var egeninnsats eller firma.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i kjelleren etablert av oss i 2023/24. Haugnæss AS utførte arbeidet. Gulv /membran ble lagt av Malermester Løvseth AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i kjelleren etablert av oss i 2023/24. Haugnæss AS utførte arbeidet. Gulv /membran ble lagt av Malermester Løvseth AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet tak, bordkledning, etablert ny terrasse. Dette har vi gjort selv med god hjelp fra venner som er fagarbeidere.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Elanlegg oppgradert av elektriker/installatør. Foreligger samsvarserklæring på kjelleren, men ikke arbeidet på hoveddelen da det er selgers far som er elektriker som har utført det arbeidet og ikke gjennom firma.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Muligheter for å montere elbillader på huset, har vært det tidligere som har blitt tatt ned pga flytting.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haugnæss har utført arbeid på vann og avløp i forbindelse med utleieenheten i 2023 /24

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etablert soverom i kjelleren som er godkjent av kommunen. Dette ble utført av Risberg Bygg. En del av stua er også bygget på i 1990/2000 tallet. Dette er også godkjent.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Privat brønn og septik, samt renseanlegg for gråvann.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Har tatt radonmålinger av boligen i forbindelse med utleie med egen måler. Måleverdiene var godt innenfor referanseverdiene.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Fått gode tilbakemeldinger fra feier

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Har tidligere hatt en vannlekkasje på garasjetaket. Ikke merket noe til det etter vi tettet skjøtene på taket. Murveggen i garasjen har dreneringproblemer, så denne har også sprekt opp litt og burde utbedres.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Murvegg/betongvegg i garasjen.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har vært mus i huset

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Utleiedelen går under "del av bolig" da det er dør mellom enhetene. Leiligheten har egen strømmåler og strøminntak.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: "nedgravd" oljetank i eget lukket kjellerrom, som er godkjent av kommunen at den får stå. Denne er tømt.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Ja

Beskriv: Har fått tillatelse fra Skaun kommune om at tanken kan stå.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Vi har fått pålegg om å bytte renseanlegg på eiendommen. Har dog ikke hørt noe mer fra Skaun kommune om dette. Det er felles renseanlegg for boligen samt snekkerverkstedet, og de er samarbeidsvillige med å finne en felles løsning. Vi har allerede hentet inn tilbud på hva det vil koste å bytte dette, men ikke igangsatt arbeidet. Kostnaden havner på rundt 150.000,- som da vil fordeles mellom de to eiendommene.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0029/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Næverdal, Audun Faber	2025-03-21	Faber, Elise Marielle	2025-03-21
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Næverdal, Audun Faber		bankID Faber, Elise Marielle	

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

SKAUN KOMMUNE

Dato: **12.10.2021**
Vår ref: **21/1709-4/BENTESOL**
Deres ref:

Elise Marielle Øverby og Audun Faber Næverdal
Hølondvegen 759

7350 BUVIKA

Delegert vedtak - Tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann Eiendommen gnr/bnr 26/17

Vi har mottatt søknad om utslippstillatelse. Søknaden gjelder rehabilitering av eksisterende utslipp for en boenhet, 5 pe. Komplett søknad ble mottatt 30.6.2021.

Søknaden innvilges med vilkår (se vedlegg 2)

Tillatelsen omfatter både byggetillatelse for etablering av et minirenseanlegg og etterpolering ved slamavskiller - samt utslippstillatelse for 5 pe.

I vedlegg 1 – 4 finner du det formelle vedtaket, vilkår, kommunens vurdering, samt informasjon om klagerettigheter.

Faktura ettersendes, med behandlingsgebyr for rehabilitering av eiendommens avløpsanlegg (70 % av ordinært gebyr) blir kr. 5.300, -.

Lykke til med arbeidet!
Med hilsen

Bente Solem
Ingeniør
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi:
Avløp og Utemiljø AS (ansvarlig søker)
Kommuneoverlegen
Intern mottaker plan og byggesak
Remidt IKS

Vedlegg:
1. Formelt vedtak
2. Vilkår
3. Saksopplysninger og kommunens vurderinger
4. Informasjon om klagerettigheter

Skaun kommune ● **Teknisk kontor** ● **Postboks 74** ● **7358 Børsa**

Telefon: 72 86 72 00 Internett/E-post:
Telefaks: 72 86 72 01 www.skaun.kommune.no
Org.nr.: 939 865 942 postmottak@skaun.kommune.no
MVA

IBAN: NO57 8601 3805 689
BIC/SWIFT:

Bankgiro:
4212 56 72137
6345 06 16577 skatt

VEDLEGG 1. Formelt vedtak:

Vi har behandlet saken som saksnr **75/21** etter delegert myndighet fra **Plan og miljøutvalget**.

Du underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:
Skaun kommune gir tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann fra eiendom gnr/bnr 26/17.
Skaun kommune gir også byggetillatelse for anlegget etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann, med hjemmel i forurensningsloven § 11.
Tillatelse til bygging av avløpsanlegg, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1.

Tillatt løsning
Tillatelsen til utslipp av sanitært avløpsvann gjelder for et samlet utslipp på 5 pe. Tillatelsen er gitt med hjemmel i forurensningsloven § 11.
Løsningen kommunen har gitt tillatelse til, er et kjemisk/biologisk minirenseanlegg, type August AT 10 med etterpolering.

VEDLEGG 2: Vilkår:

Tillatelse gis på bakgrunn av de opplysninger som følger av komplett søknad mottatt 30.6.2021.

Vilkår for tillatelsen:

- Anlegget skal etableres og drives i samsvar med kravene i forurensningsforskriften §§ 12-7 til 12-13 og lokal avløpsforskrift §§ 7-14, samt opplysningene i søknaden.
- Avløpsanlegget skal bygges og drives i samsvar med Miljøblad nr. 52 (minirenseanlegg). Følgende må sendes inn før ferdigattest kan gis:
  - Serviceerklæring med underskrift av både firma og anleggseier.
  - Tinglyst avtale som viser rettighet til å ha avløpsledning liggende på annens grunn.
- Avløpsanlegget skal ha etterpoleringsløsning, med minimum slamavskiller, før utslippet går til bekk.
- Sammen med anmodning om ferdigattest må det sendes inn et kart i målestokk 1:500 eller 1:1000. Kartet må vise alle rør og komponenter i anlegg, inkludert infiltrasjonsareal. Det må sendes inn kartkoordinater på alle anleggets komponenter (kof-fil).
- Kumlokkene skal være forsvarlig sikret til enhver tid. De skal ikke tildekkes, men være tilgjengelige for inspeksjon og tømming.
- Anleggseier er ansvarlig for at adkomstveg til slamavskiller er fremkommelig for bil med slamtømmeutstyr, og at anlegget er klargjort for tømming. Det skal være maksimalt 50 meter fra oppstillingsplass for tømmebil til anlegget som skal tømmes for slam. Det må videre ikke være mer enn 8 meters høydeforskjell fra slamavskiller til inntak på slambil, eventuelt høyde i terrenget. Kommunen kan gi pålegg om utbedring dersom anlegget ikke er tilgjengelig for tømming.
- Ansvarlig prosjekterende firma skal også stå som ansvarlig kontrollerende firma for utførelsen og rapportere til kommunen i søknad om ferdigattest at anlegget er utført i tråd med prosjekteringsgrunnlaget og eventuelle krav i dette vedtaket.

VEDLEGG 3: Saksopplysninger og vurderinger

Saksdokumenter:

1. Søknad om utslippstillatelse m/ vedlegg	30.6.2021
2. Situasjonskart	30.6.2021
3. Dokumentasjon av rensegrad/kornfordelingsanalyse	Ikke aktuelt
4. Gjenpart av nabovarsel	Ikke aktuelt
5. Erklæring om ansvarsrett	30.6.2021

Tiltakshaver:	Elise Marielle Øverby og Audun Faber Næverdal
Ansvarlig søker:	Avløp og Utemiljø AS
Ansvarlig prosjekterende:	Avløp og Utemiljø AS
Ansvarlig utførende	Morken Maskin AS
Type tiltak:	Bygging av avløpsrenseanlegg
Type anlegg:	Kj.e/biol. minirenseanlegg med etterpolering
Resipient:	Lokal drens / Vigda

Beskrivelse av tiltaket:
Det søkes om tillatelse til tiltak for bygging av et avløpsanlegg for eiendom gnr/bnr 26/17, og tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann tilsvarende 5 pe fra eiendommen. Det søkes om utslippstillatelse i forbindelse med rehabilitering av eksisterende utslipp på eiendommen.

Anlegget planlegges som minirenseanlegg med etterpolering i slamavskiller. Minirenseanlegget er vist plassert på tiltakshavers eiendom, mens utslippsledning går via eksisterende drens og eksisterende utløpledning til bekk (Vigda). Tiltaket er ikke nabovarslet da selve minirenseanlegget erstatter slamavskiller på samme sted som tidligere, og utslippet går via samme eksisterende drens og utløpsledning.



Skisse hentet fra søknaden (ikke i målestokk).

Anleggets prosjekterte/dimensjonerte størrelse (pe)	5
Antall boenheter på eiendommen (opplysninger fra matrikkel)	1
Er det prosjektert felles anlegg for flere eiendommer (ja/nei)	Nei
Hvilke eiendommer er tilkoblet	-
Vannklosett installert (ja/nei).	Ja
Utført overflatekartlegging:	Ja
Utført grunnundersøkelse:	Nei
Utført infiltrasjonstest (ja/nei)	Nei
Utført skovelboring (ja/nei)	Nei
Utført inspeksjonsbor (ja/nei)	Nei
Utført sjakting (ja/nei)	Nei

Sentrale opplysninger hentet fra søknaden:

Det opplyses i søknaden at eiendommen består av fjell, og morene som er lite egnet for infiltrasjon. Det opplyses også at utslippet skal føres via eksisterende avløpsledning, og sammen med drensvann fra området ledes til elva Vigda.

Forhold til aktuelt lovverk
Eiendommen har beliggenhet innenfor kommuneplanens arealdel for Skaun. Eiendommen er i planen satt av til LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag. Etablering av et nye utslipp anses å være i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

Den aktuelle eiendommen har ikke nærhet til offentlig avløpsanlegg. Rensekravet i området gjelder at alt utslipp av organisk stoff (BOF_5) og utslipp av fosfor skal renses henholdsvis minimum 90 % før utslippet går til bekk/natur.

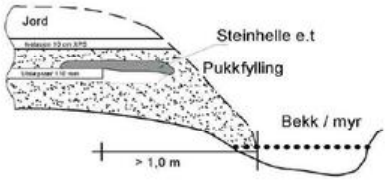
Det planlegges ikke utbygging av offentlig avløp i området, men dersom utbygging likevel kommer, vil et eventuelt pålegg om tilkobling vil bli vurdert etter kommunens retningslinjer for tilkobling.

Kommunens vurdering av omsøkte anlegg
Det er søkt om utslippstillatelse for utslipp av sanitært avløpsvann for 5 pe.
Anlegget er beskrevet med rensing av utslippet via biologisk/kjemisk minirenseanlegg, med etterpolering i slamavskiller. Anlegget skal tømmes i etter henvisning fra leverandør. Tømming skal foretas gjennom kommunen.

Tillatelsen forutsetter at vilkår oppfylles som oppgitt i vedlegg 2 Vilkår.

Det forutsettes at anlegget prosjekteres i henhold til Miljøblad nr. 52 (minirenseanlegg).
På bakgrunn av opplysninger gitt i søknad og krav om ettersending av dokumentasjon (vilkår), vurderer kommunen det planlagte anlegget til å kunne rense tilfredsstillende, og i henhold til rensekravene for området.

Utslippet fra eiendommen skal settes til pukksatt grøft, og videre til bekk/myr, tilsvarende tegningen nedfor.



Forurensningsfare:
Mottakende resipient er lokale drensledninger og videre til Vigda. Øvre Vigda er i vann-nett.no klassifisert til «moderat tilstand». Rehabilitering av de eksisterende utslippene forventer å bidra positivt til miljøet, og redusere forurensningen totalt.

Med etablering av nytt renseanlegg, med etterpoleringsløsning for å hindre slamflukt, forventes det at forurensningen vil sikres godt.

Det opplyses i søknaden at det ikke er lokale brønner i området.
Grunnvannsdatabasen Granada viser ingen grunnvannsbrønner i nærheten.

Slamtømming.
Avløpsanlegget skal inngå i kommunens slamtømmeordning.

Nabovarsel.
Tiltaket er ikke nabovarslet da utslippet går via eksisterende, lokal landbruksdrenering og avløpsledning.

Erklæringer.
Eventuelle andre rettighetserklæringer må tinglyses før ferdigattest kan gis. Komplett kopi av serviceerklæring, med underskrift av anleggseier, må sendes inn før ferdigattest kan gis.

Hensynssoner.
Ifølge søknaden er det ikke spesielle hensyn som må ivaretas ut over hensyn beskrevet under forurensningsfare.

Kulturminner.
Vi kan ikke se at det er registrert kulturminner i det aktuelle området avløpsanlegget skal etableres.

Naturmangfoldloven.
Naturmangfoldlovens §§ 8 – 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. I det aktuelle området er det imidlertid ikke registrert noen kjente arter eller naturtyper som direkte berøres av tiltaket, og det er ikke gjort nærmere vurdering etter §§ 8-12, jfr. § 7 i Naturmangfoldloven.

Anlegget er ikke endelig godkjent før det utstedes ferdigattest.

A. Erklæring om ansvarsrett:
Følgende foretak har erklært ansvarsrett for det omsøkte tiltaket for funksjoner, tiltaksklasser og fagområder som angitt (*= sentral godkjenning er gitt)

Avløp og Utemiljø AS	SØK søknad renseanlegg spredt bebyggelse
Avløp og Utemiljø AS	PRO prosjektering renseanlegg spredt bebyggelse
Morken Maskin AS	UTF utførelse av renseanlegg og avløpsledninger spredt bebyggelse
Avløp og Utemiljø AS	KUT kontroll av utførelse renseanlegg spredt bebyggelse.

B. Øvrige merknader:
1. Det gjøres oppmerksom på at selv om utslippstillatelse er gitt fritar dette ikke eieren av anlegget for plikt til å betale erstatning eller vederlag for eventuelle skader eller ulemper utslippet kan medføre for andre, j.fr. §10 i Forurensningsloven. Eieren skal derfor forvisse seg om at det ikke er private vannanlegg i området som kan forurenses av utslippet, og at det ellers ikke vil medføre ulempe for andre.
2. Ferdigattest kan utstedes etter søknad når vilkår etter plan- og bygningslovens § 21-10 er oppfylt. Søker skal bekrefte at byggets eier er overlevert tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen, gjennomføringsplan skal være innlevert, ajourførte tegninger og situasjonskart skal foreligge, jfr SAK10 § 8-1.
3. Grunnlag for utregning av septikavgift og/eller tømmefrekvens endres når ferdigattest er gitt.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE OVER FORVALTNINGSVEDTAK
(FORVALTNINGSLOVEN §§ 28 - 32)

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis du ønsker å klage over vedtak du har fått underretning om.	
Klagerett	Du har rett til å klage over vedtaket.
Hvem kan du klage til?	Klagen sendes til kommunen, postmottak@skaun.kommune.no eller Skaun kommune Postboks 74, 7358 BØRSA. Dersom vi ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt klageinstansen som er Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.
Frist til å klage	Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, og da må du oppgi årsaken til at du ønsker det.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom du mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	Du må presisere: - hvilket vedtak du klager over - årsaken til at du klager - den eller de endringer som du ønsker - eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen
Utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Du må i tilfellet ta kontakt med oss. Vi kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandling.
Kostnader ved klagesaken	Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller advokaten din kan gi nærmere opplysninger om dette. Dersom vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen vil om nødvendig orientere deg om retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.
Klage til Sivilombudsmannen	Dersom du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.
Særlige opplysninger	

Noen tips til deg som skal kjøpe hus med privat vann– og/eller avløpsløsning



Hus i Vanndal til salgs: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, solfylt tomt med flott utsikt over Vesletjernet.

NB! Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning + kr. 200 000–300 000,-

Private vannløsninger – hva bør du vite før du kjøper?

Vannkilden

- Hva slags vannkilde finnes? Be om å få se den på visning
- Hvis brønnen ligger på annenmanns grunn, eller den benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Vannets kvalitet

Du bør være oppmerksom på vannets lukt, smak og farge.

- Finnes det resultat av vannanalyser? Er disse av nyere dato?
- Har det vært problemer med vannkvaliteten tidligere?

Vannmengden

- Hvor mye vann kan hentes ut fra kilden hver dag og hvor mye vann trenger din familie daglig?
- Har brønnen gått tom noen gang?

Det tekniske

- Er brønnen tilstrekkelig sikret mot innsig av overflatevann?
- Har vannkilde/vannledning frosset noen gang?
- Er det etablert noen renseløsning mellom brønn og kran?
- Hva kreves av oppfølging og vedlikehold og til hvilken kostnad?

Aktuelle nettsider

- www.avlop.no
  Informasjon om avløpsrenseanlegg
  www.grunnvann.no
  Informasjon om drikkevannsbrønner
- www.fhi.no
  Brosjyren "Drikkevann i spredt bebyggelse og på hytter"
- www.norskvann.no
  Flere tilgjengelige brosjyrer, blant annet «Hva bør du vite om ditt avløpsrenseanlegg» og «Er ditt avløpsrenseanlegg rødt, gult eller grønt»

Private renseanlegg – hva bør du vite før du kjøper?

Avløpsrenseanlegget

- Hva slags avløpsrenseanlegg finnes? Be om å få se hele anlegget på visning
- Hvis anlegget ligger på annenmanns grunn, eller det benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Anleggets kvalitet

Det finnes mange ulike typer avløpsrenseanlegg og det er ofte vanskelig å se hvor godt det fungerer. Teknisk tilstand og alder vil kunne gi en pekepinn.

- Få kopi av alle relevante dokumenter fra kommunen, minimum utslippstillatelsen.
- Finnes det dokumenter fra servicepersonell, slamtømmer eller kommunen som sier noe om tilstanden?
- Har det tidligere vært problemer med anlegget, eks hyppig tømming eller oversvømmelse i kjeller?
- Be kommunen om veiledning vedrørende utslippstillatelse og gjeldende regelverk for det renseanlegget som finnes på eiendommen.



Dimensjonering

- Se i tillatelsen fra kommunen hvor mange personer/boenheter anlegget er bygget for. Passer det for dere?

Drift, vedlikehold og service

- Hva kreves av service og vedlikehold, inkludert serviceavtale. Hva koster dette?
- Hvilke vedlikeholdsrutiner er etablert. Hvilke erfaringer har eier med driften?

Hva sier loven om drikkevannskilder?

Plan- og bygningsloven § 27-1
Alle boliger skal ha adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.

Drikkevannsforskriften § 18
Det er krav til god kvalitet på drikkevann. Vannforsyningssystemer som produserer minst 10 m^3 drikkevann pr døgn, eller som forsyner en eller flere sårbare abonnenter, må ha godkjenning. Andre vannforsyningssystemer er pliktig til å registrere seg.

Alle som har vannforsyningssystem for to eller flere hus må registrere brønnen sin hos Mattilsynet.

Hva sier loven om avløpsanlegg?

Plan- og bygningsloven § 27-2
Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven.

Forurensningsloven § 7
Det er ikke lov å forurense.

Forurensningsforskriften kapittel 12
Avløpsanlegg er søknadspliktige. Det er kommunen som gir tillatelse. Det er stilt en rekke sentrale krav til avløpsrenseanlegg i forskriften. Noen kommuner har også lokale krav.

Hva betyr dette for deg?
Du må sørge for å ha en gyldig utslippstillatelse og ivareta anlegget ditt på en slik måte at du ikke forurenser.

Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløpsløsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens vann- og avløpsanlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

Dyre løsninger

Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløpsanlegg er kostbart. Det kan fort koste mellom kr. 200 000 – 300 000,-. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid før du kjøper drømmehuset!

Skaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. De kan ha lite opplysninger. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene. Ofte finnes ingen totaloversikt over anlegget. Da kan det være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Denne kan også vise hele anlegget på et kart.

Brosjyren er laget etter idè fra brosjyrer gitt ut av Vannområdeutvalget i Morsa.

SKAUN KOMMUNE

Dato: 31.01.2022
EB-Sak: 2021/137-7
Deres ref:

Elise Marielle Øverby
Hølondvegen 759

7350 Buvika

Godkjenning - Søknad uten ansvarsrett - Endring av bygg - fasade, Hølondvegen 759 gnr/bnr 26/17

VEDTAK

Søknaden om fasadeendring av enebolig og garasje på eiendommen gnr/bnr 26/17 er godkjent.

Tillatelsen gis med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4.

Saken er behandlet som saksnr. 12/22 etter delegert myndighet fra Plan- og miljøutvalget (PMU).

Saksvurderingen ligger vedlagt.

Vedtaket kan påklages. Veiledning til klage, og skjema for å levere klage på vedtaket finner du her: https://kommune24-7.no/5029/702514

Med hilsen
Plan og miljø

Andrea Stene
Byggesaksbehandler/jurist

Direkte innvalg: 72 86 72 41

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Skaun kommune ● Plan og miljø ● Postboks 74 ● 7358 Børsa

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

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

Bankgiro:
8601 38 05689
6345 06 16577 skatt

Saksvurdering

Saksopplysninger

Gjelder:	Endring av bygg – fasade, takvinkel
Vedtak dato:	31.01.2022
Behandling:	Delegert sak 12/22
Søknad mottatt:	02.07.2021, komplettert 17.01.2022
Tiltakshaver:	Elise Marielle Øverby
Hjemmelshaver:	Elise Marielle Øverby og Audun Faber Næverdal
Eiendom/byggested:	Hølondvegen 759, 7350 Buvika
Gnr/bnr:	26/17
Bygningstype:	Enebolig
Bygningsnummer:	15873213
Mønehøyde:	5 meter
Takvinkel:	15°

Godkjente tegninger og kart

Plan-, snitt og fasadetegninger:	I prosjektbeskrivelse, mottatt 17.01.2022

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 11.12.2014, stadfestet 09.02.2016. Eiendommen er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF), der det kun er tillatt med tiltak som er nødvendig for landbruket. Fasadeendring av eksisterende bygninger strider ikke mot arealformålet.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. Det er ikke kommet merknader til søknaden.

Informasjon

Faktura for saksbehandlingsgebyr sendes til tiltakshaver.

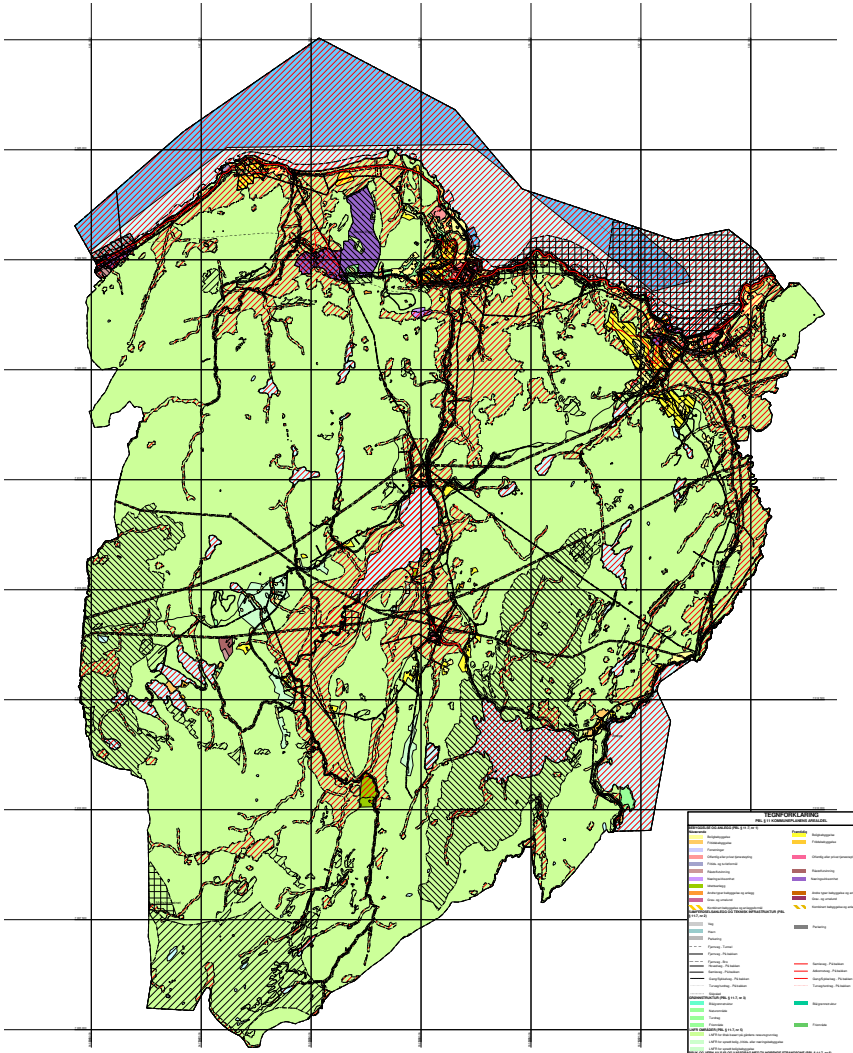
Vedtaket innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Arbeidet må være satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt og kan ikke innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges.

Dere må søke om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse med oppdatert gjennomføringsplan. Tiltaket kan tas i bruk når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er gitt.

Undersøkelse av alle kabler og ledninger samt eventuelle skader eller forstyrrelser i driften av kabler/ledningsnett er utbyggerens ansvar. Alle utgifter i forbindelse med flytting/ombygging av eksisterende ledninger (bl.a. kommunal/privat vann/kloakkledning med mer) bekostes av utbygger.

Ved eventuelle endringer av tiltaket må kommunen varsles skriftlig. Skifte av tiltakshaver eller ansvarlige foretak under arbeidet skal meldes til kommunen.



Kartopplysninger	
Kilde for bakskart	Skaun kommune
Dato for bakskart	21.06.2024
Koordinatsystem	UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag	NN2000
Kartnålestokk	1:22500m (A0)

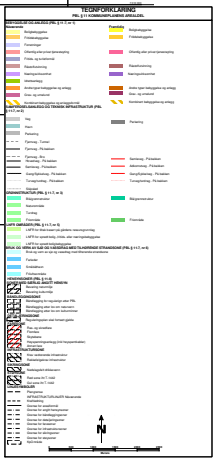
SKAUN KOMMUNE

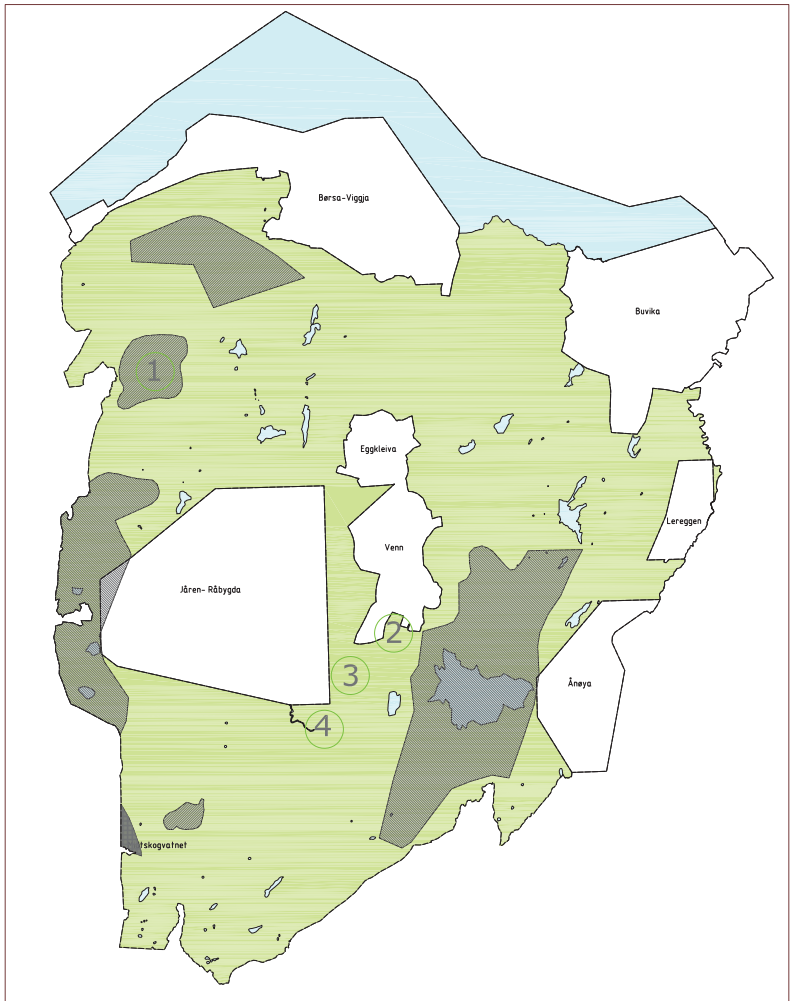
Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Kommunens arkiv nr.: 23/1336

Arealplan-ID: 5029 2023 05

Vedtaksbehandling etter plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato
Kommunestyrevedtak	143/2024	14.05.24
Høring	-	28.02.24 - 22.05.24
Plan- og miljøutvalg	28/2024	04.11.24
Formannskap	77/2024	06.12.24
Kommunestyrets vedtak	99/2024	17.12.24

Planen er utarbeidet av: Skaun kommune og Multiconsult AS **Dato:** 18.11.2024


TEGNFORKLARING
PBL §11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL
Hensynssoner
Framtidig
Boligbebyggelse
Fritidsbebyggelse
Forretninger
Offentlig eller privat tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Råstoffutvinning
Næringsvirksomhet
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Grav- og urnelund
Kombinert bebyggelse og anlegg
Hensynssoner rundt kulturminner
Hensynssoner rundt tekniske anlegg
Hensynssoner rundt grønnstruktur
Hensynssoner rundt landbruk, reindrift og akvakultur
Hensynssoner rundt sikring mot naturfare
Hensynssoner rundt vassdrag
Hensynssoner rundt sårbare naturområder
Hensynssoner rundt friluftsliv, grønnstruktur og landskap
Hensynssoner rundt reindrift
Hensynssoner rundt forurensning
Hensynssoner rundt støy
Hensynssoner rundt luftfartshinder
Hensynssoner rundt høyspentanlegg
Hensynssoner rundt radiosamband
Hensynssoner rundt gruvedrift
Hensynssoner rundt fare for skred
Hensynssoner rundt fare for flom
Hensynssoner rundt fare for radon
Hensynssoner rundt fare for forurenset grunn
Hensynssoner rundt fare for vannforsyning
Hensynssoner rundt fare for grunnvann
Hensynssoner rundt fare for kvikkleire
Hensynssoner rundt fare for andre naturforhold
Hensynssoner rundt fare for andre forhold
Hensynssoner rundt fare for andre forhold
Hensynssoner rundt fare for andre for



SKAUN KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL
2014 - 2040 OVERSIKTSKART

5. Landbruk-,natur og friluftsområder samt reindrift
LNFR areal for stedbundet næring, spredt bolig, fritidsbebyggelse og annet
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (6001)
Hensynssoner §11-8
§11-8 a,1) Sikringssone (100)
nedslagsfelt drikkevann (110)
§11-8 c, Sone med angitt særlige hensyn (500)
hensyn landskap (550)
§11-8 d, Båndleggingssone (700)
båndlegging etter lov om naturvern (720)
Linjesymbol
Planens begrensning
Aktuelle områder for nydyrking

Koordinatsystem: UTM sone32 euref89
Høydereferanse:NN 1954
Kartutbrekk pr dato:05.01.2014
Målestokk ved A3 format: 1:

SKAUN KOMMUNE
Kommuneplanens arealdel
Oversiktskart

Målestokk
1:25000(A0)

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Diverse justeringer	11.12.2014	LS			
Justert avgrensning østsiden Lereggen	15.12.2015	LS			

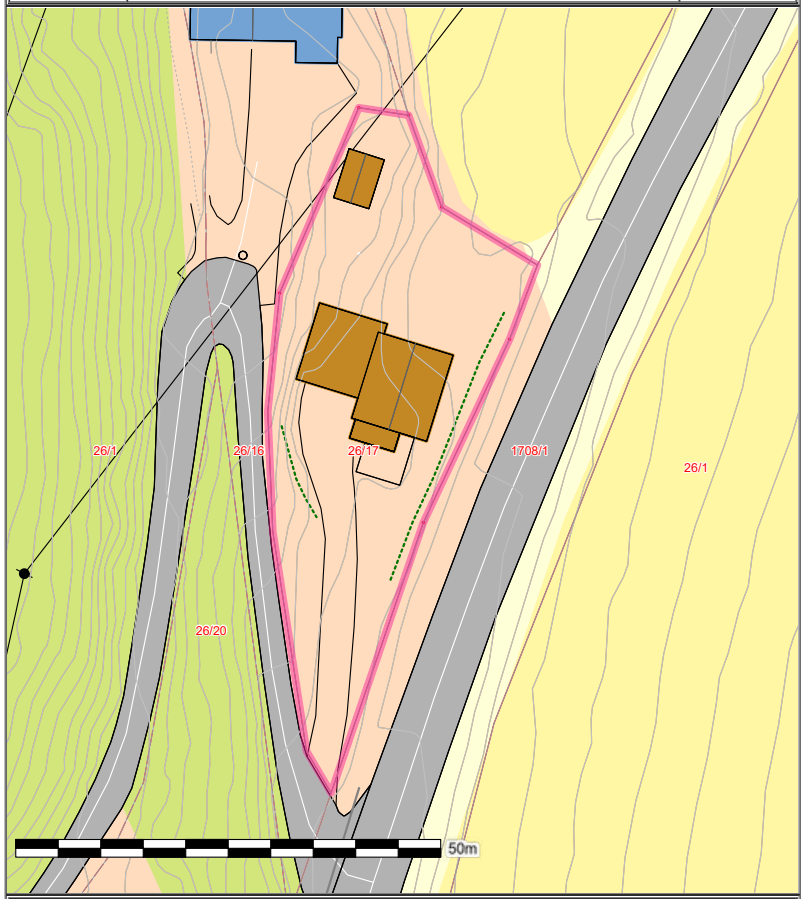
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende regulertingsarbeidet		

Forslagsstiller: Plankart utarbeidet av:

DATO: 15.08.2014

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 17	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Hølondvegen 759, 7350 BUVIKA			
Hj.haver/Fester:	FABER AUDUN NÆVERDAL, Nordlandsvegen 22, 7512 STJØRDAL, med flere			
SKAUN KOMMUNE	Dato: 20/3-2025 Sign:			Målestokk 1:500



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

Hølondvegen 759

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 429 elever, 26 klasser	9 min 7.7 km
Venn oppvekstsenter (1-7 kl.) 126 elever, 8 klasser	8 min 8.7 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 33 klasser	13 min 13.6 km
Melhus videregående skole 560 elever	11 min 7.9 km
Øya videregående skole 160 elever	13 min 12 km

Sport

Brekkåsen stadion	6 min
Grønneset friluftsområde - bal...	6 min
Max-gym Buvika	8 min
Impuls Treningssenter Melhus	11 min

Offentlig transport

Onsøyen snekkeri Linje 504, 505	1 min 0.1 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	10 min 8.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	30 min 29.6 km
Trondheim Værnes	49 min

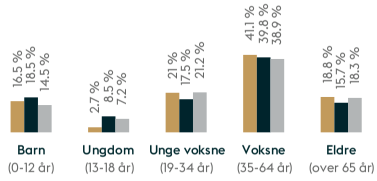
Barnehager

Brekkåsen idrettsbarnehage (1-... 88 barn	5 min 4.3 km
Kosekroken barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min 5.4 km
Tambartun barnehage (1-5 år) 88 barn	8 min 6.1 km

Dagligvare

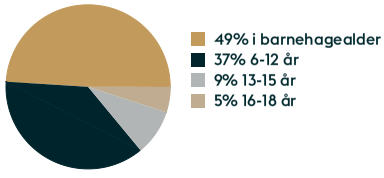
Kiwi Buvika	7 min
Coop Extra Buvika	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vigdal	225	100
Kommune: Skaun	8 360	3 483
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



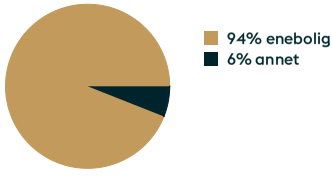
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Buvika	7 min
Coop Extra Buvika	7 min

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse





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





Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Kjøpmanngata 50, 7010 TRONDHEIM

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no

906 56 880

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 42-0029/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hølondvegen 759 7350 BUVIKA

Betegnelse: Gnr 26, bnr 17 i Skaun kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no