



aktiv.

Skaunavegen 1435, 7350 BUVIKA

**Velholdt enebolig med fin
beliggenhet ved Ånøya**



Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Vegar T. Sommerschild

Mobil 472 47 947

E-post vegar.sommerschild@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 820 000,-
Omkostn.: Kr 96 890,-
Total ink omk.: Kr 3 916 890,-
Selger: Tor Steinar Magnussen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 130/155 kvm
Tomtstr.: 1912.3 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 57, bnr. 69
Oppdragsnr.: 1702260013

Velkommen til Skaunavegen 1435!

Velkommen til Skaunavegen 1435 - en fin enebolig fra 1991, som er jevnlig vedlikeholdt og fremstår som en solid og funksjonell bolig. Boligen har en gjennomtenkt planløsning over to plan. Hovedetasjen byr på en lys og romslig stue, adskilt kjøkken med god skap- og benkeplass, bad samt soverom - perfekt for deg som ønsker alt på ett plan i hverdagen. I sokkeletasjen finner du en romslig hall, WC, praktisk vaskerom, to gode soverom samt bodplass.

Nærområdet er bugner av rekreasjonsmuligheter i vakkert innlandsterrang. Ånøya byr på muligheter for bl.a. bading, fiske og skøyteis, og Isåskneppen er et yndet turmål med storslagen utsikt over flott naturlandskap.

Fra Vassbygda er det drøyt ti minutter kjøring til både Buvika, Melhus og Børse.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	32
Egenerklæring	34
Tilstandsrapport	41
Sameieavtale renseanlegg	58
Nabolagsprofil	62
Budskjema	69

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 130 kvm

BRA - e: 25 kvm

BRA totalt: 155 kvm

TBA: 33 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 61 kvm Hall m/trapp, wc, vaskerom, soverom 1, soverom 2, bod

BRA-e: 25 kvm Garasje

1. etasje

BRA-i: 69 kvm Stue m/trapp, kjøkken, bad, soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1912.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Lett skrånende tomt, pent opparbeidet med frodig hage og romslig gårdsplass.

Beliggenhet

Vassbygda er en rolig og koselig plass ved innsjøen Ånøya. Ånøya er et populært utfartsmål, og sommer så vel som vinter, og kan by på muligheter for bl.a. fiske, bading og skøyteis. Området rundt preges av utpreget godt utfartsterreng, og har populære topper som Isåskneppen, Hosetkammen og Høglikammen.

Fra Vassbygda er det ca. 12-15 minutter med kjøring til både Buvika, Børsa og Melhus. Vassbygda sokner til Venn skolekrets, og Venn oppvekstsenter ligger ca. 5 minutter unna. Skolebuss ca. 30 meter fra eiendommen.

Adkomst

Se kart.

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnnes

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av metall.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda med utgang fra kjøkken er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befarig, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befarig, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

Etasjeskille/gulv mot 1.etasje: Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befarings, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befarings, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1991.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Boligeier opplyste om at det er isolerte elementer i grunnmur.

Terrengforhold: Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1991. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1991.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkings. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Snødekke kan skjule slitasje, skader eller mangler ved taktekkings.

Konsekvens:

Uoppdagede skader kan føre til lekkasjer og fuktskader på takkonstruksjon og innvendige bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

Taktekking bør undersøkes nærmere når taket er snøfritt for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.

Nedløp og beslag

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert. Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert. Det er i tillegg registrert nedbøy på takrenne.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid. Risiko Nedbøy kan føre til redusert avrenning og økt risiko for vannansamling, lekkasje og

fuktbelastning mot tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens

Mangelfull avrenning kan medføre fuktskader på fasade, takutstikk eller konstruksjoner, samt behov for tidligere utskifting.

Anbefalt tiltak

Kontroll av fall og innfesting. Utbedring eller utskifting bør påregnes innen normalt vedlikeholdsintervall.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er ikke etablert underbeslag ved gjennomføring i undertak.

Konsekvens/tiltak: Risiko

Manglende underbeslag øker risikoen for vanninntrengning ved nedbør og snøsmelting, særlig ved vindpåvirkning.

Konsekvens

Vanninntrengning kan føre til fuktskader på undertak og tilstøtende konstruksjoner, med påfølgende redusert levetid og behov for utbedring.

Anbefalt tiltak

Etablering av korrekt underbeslag ved gjennomføring for å sikre forsvarlig avledning av vann.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dørblad tar mot terskel ved lukking, noe som indikerer skjevhet.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Risiko

Videre slitasje på dør, terskel og beslag samt redusert funksjon.

Konsekvens

Døren kan bli vanskelig å lukke og låse korrekt, med behov for justering eller utbedring.

Anbefalt tiltak

Justering av dørblad/hengsler eller terskel. Eventuelt nærmere vurdering av årsak til skjevhet dersom forholdet vedvarer.

1.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1.Etasje - Bad - Overflater Gulv

Normal forventet levetid for belegget er ca. 25 år. Belegget har oppnådd normal levetid.

Konsekvens/tiltak: Risiko

Når normal levetid er passert, øker risikoen for slitasje, sprekkdannelser og redusert tetthet.

Konsekvens

Redusert funksjon kan føre til vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak

Videre tilstandsovervåking. Utskifting av belegg bør påregnes innen normalt vedlikeholdsintervall.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Risiko

Manglende rengjøring og kontroll kan føre til at skader i membran eller fuger ikke oppdages i tide.

Konsekvens

Uoppdagede skader kan medføre lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige vannledninger er passert.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Risiko

Aldrende vannledninger har økt risiko for slitasje, lekkasjer og svikt sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av vannledninger, samt økt risiko for vannskader dersom svikt oppstår.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å være oppmerksom på vannledningenes alder og tilstand, og å vurdere utskifting eller oppgradering ved behov.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Risiko:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker sannsynligheten for slitasje, avleiringer, redusert kapasitet og lekkasjer i skjøter/rør. Skjulte svakheter kan forekomme uten synlige tegn.

Konsekvens:

Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og at deler av avløpsanlegget kan måtte rehabiliteres/utskiftes innen overskuelig tid. Ved svikt kan det oppstå lekkasje og fuktskader med behov for utbedringer i rør og tilstøtende bygningsdeler.

Ventilasjon

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Viftemotor skiftet 2017

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Risiko:

Ventilasjonen er av enkel type og kan gi utilstrekkelig luftskifte. Det kan være vanskelig å opprettholde tilfredsstillende luftkvalitet, særlig ved økt fukt- eller luktbelastning.

Konsekvens:

Redusert luftkvalitet kan medføre ubehag, lukt- og fuktproblemer over tid. Det bør påregnes behov for oppgradering/tiltak for å sikre bedre og mer styrt ventilasjon.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3

Sokkeletasje - Vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen

dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Risiko:

Det er høy risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler normal bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, kan lekkasjer oppstå, og konstruksjonene vurderes ikke å være tilpasset slik belastning.

Konsekvens:

Lekkasje eller fuktpåvirkning kan føre til fuktskader på våtrommets egne konstruksjoner samt på tilstøtende bygningsdeler, med risiko for omfattende og kostnadskrevenne utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet må rehabiliteres/oppgraderes i sin helhet for å tilfredsstille dagens tekniske krav og tåle normal bruk.

TGIU

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra kjøkken er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri. Konsekvens:

Forhold ved balkong/terrasser kan ikke vurderes fullt ut grunnet snødekke. Skjulte skader eller avvik, herunder svikt i tettesjikt, fallforhold eller konstruksjon, kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at balkong/terrasser undersøkes nærmere når de er snøfrie, for å avklare tilstand og eventuelle behov for utbedring.

Terrengforhold

Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Snødekke har begrenset muligheten for visuell kontroll, og tomten er derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri. Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen.

Risiko:

Manglende fall kan føre til at overflatevann ledes mot grunnmuren.

Konsekvens:

Dette kan øke risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner, med

fare for fuktskader og redusert levetid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra bygningen, eventuelt i.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innhold

1. etasje: Stue, kjøkken, bad og soverom.

Sokkeletasje: Hall, toalett, vaskerom, 2 soverom og bod.

Garasje i tilknytning til boligen.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport med standardbeskrivelse. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Se punkt om byggemåte for informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Innbo og løsøre

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

Det gjøres oppmerksom på at garderober i entré ikke medfølger i handelen.

Hvitevarer

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

Parkering

I egen garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring. Det er installert luft-til-luft varmepumpe i boligen.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 820 000

Omkostninger kjøper

3 820 000 (Prisantydning)

Omkostninger

95 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

96 890 (Omkostninger totalt)

113 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

116 790 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 916 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 933 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 936 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør p.t. ca. kr 642,- pr. år. Beløpet gjelder feiing. I tillegg betales det eiendomsskatt som p.t. er kr 4917,- pr. år. Skaun kommune fakturerer over fire terminer i året.

Videre betales det renovasjonsavgift til ReMidt, p.t. kr 5025,- pr. år, fordelt over fire terminer.

Formuesverdi primærbolig

Kr 756 146 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 024 582 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 57, bruksnummer 69 i Skaun kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

09.07.1985 - Dokumentnr: 4403 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5029 Gnr:57 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 166266 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1657 Gnr:57 Bnr:69

22.04.1991 - Dokumentnr: 1938 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:57 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:57 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse, datert 05.12.1991.

Vei, vann og avløp

Privat vann Vassbygda vassverk. Årlig avgift p.t. kr 3000,- pr. år.

Privat avløp, Biovac renseanlegg, i fellesskap med naboeiendom gnr. 57, bnr. 46. Årlig kostnad p.t. på ca. 7472,-. Beløpet inkluderer strøm/husleie, service, kjemikalier samt forsikring på anlegget. Renseanlegget deles med naboeiendommen i Skaunavegen 1435, se vedlagt avtale. Eier av naboeiendom betaler kr 1150,- per måned for sin andel.

Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel og ligger i et område avsatt til boligformål. Kopi av planer med bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3 % av salgssum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Vegar Tryggvason Sommerschild
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
vegar.sommerschild@aktiv.no
Tlf: 472 47 947

Oppdragstaker

Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 118 219
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

13.02.2026





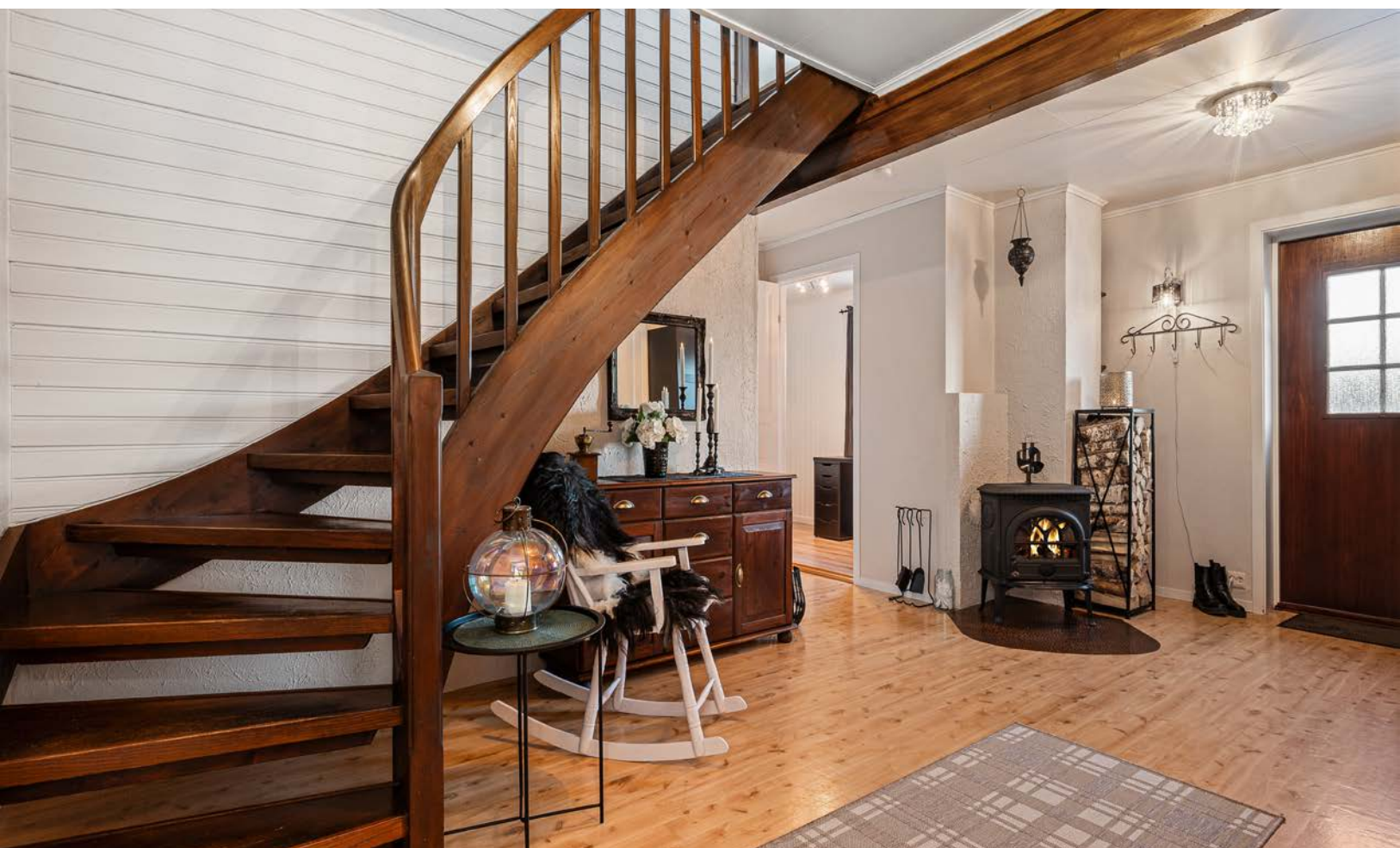


















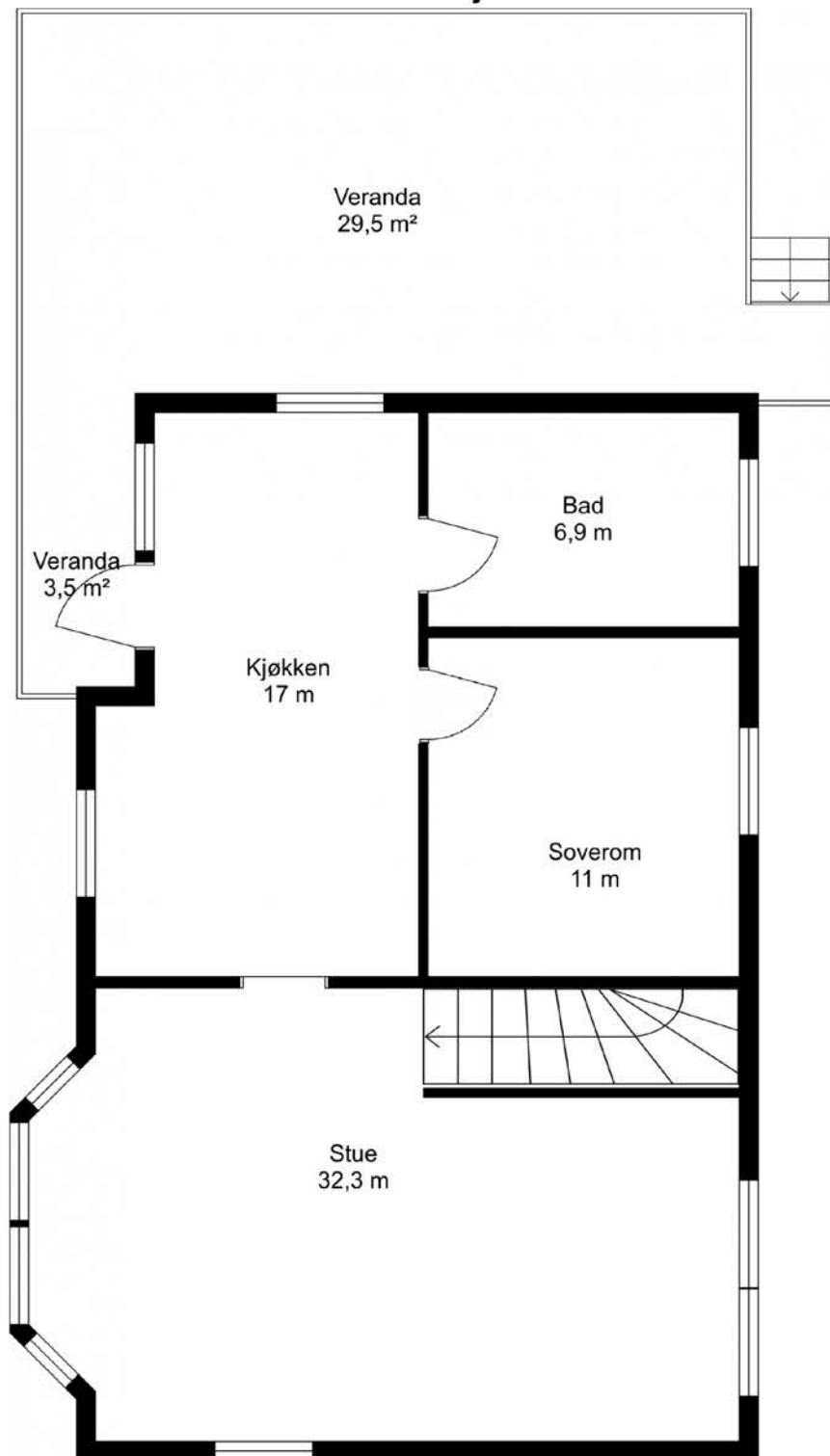




Vedlegg

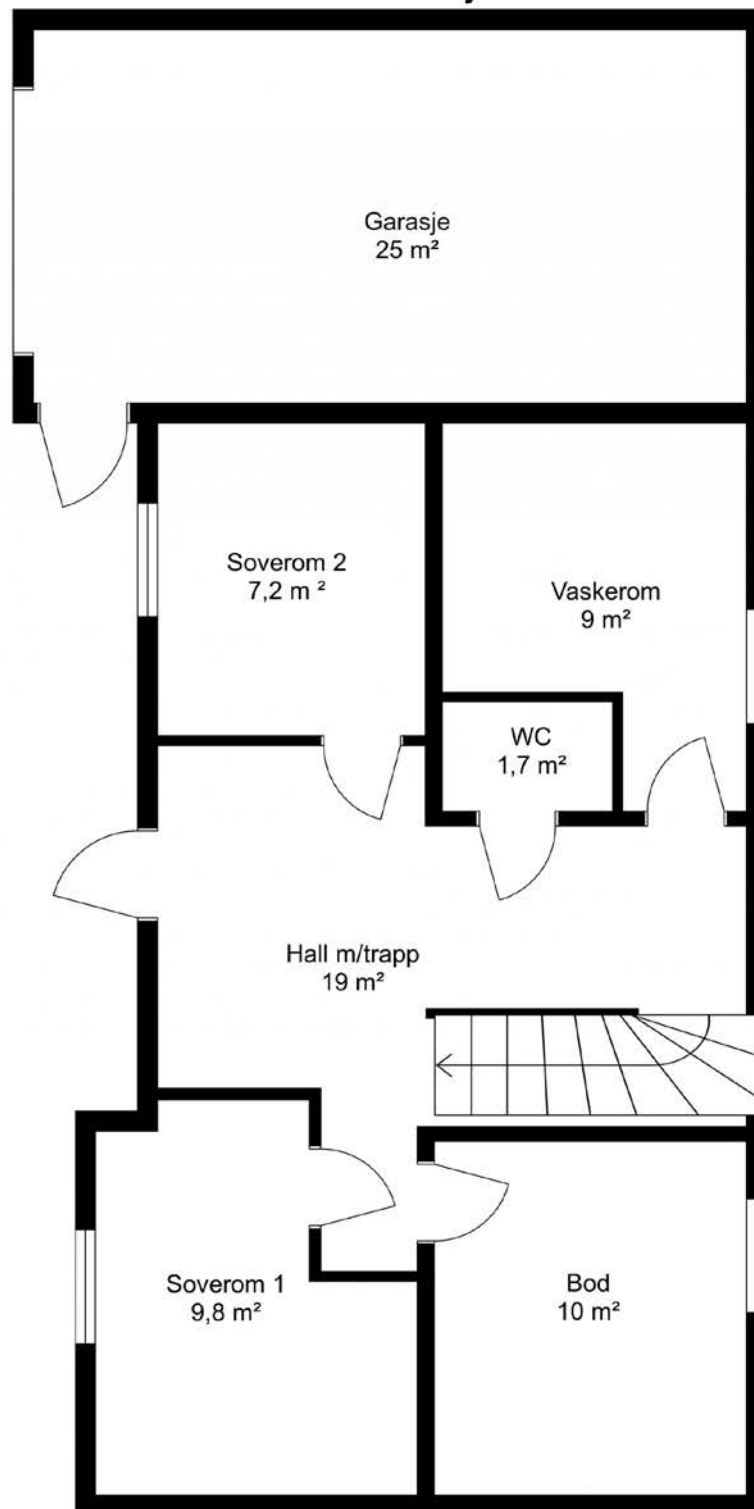
Skaunavegen 1435

1. Etasje



Skaunavegen 1435

Sokkeletasje



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tor Steinar Magnussen

Boligen

Skaunavegen 1435

7350 Buvika

5029-57/69/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1991
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

vannskade i vegg bak blandebeholder bad, forsikrings sak. nye våtromsplater bad, nye plater soverom mot bad, nye kleskap soverom, nye takplater vaskerom våren 2004

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

Firmanavn: arbeidere engasjert av sparebank 1 forsikring

Beskrivelse av arbeidet: skiftet våtromsplater bad, veggplater soverom. kleskap soverom, takplater vaskerom

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: maling av gulv bad, nytt toalett og dursjkabinett

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

Beskrivelse av arbeidet: maling gulv, vegger vaskerom, nytt skyllekar

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

vannintrenging ved vindu, soverom mot garasje,

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: oppdaget vannintrenging ved vindu, årsak. væromslag, vann rant fra veranda, ned langs mur ved vindu. forsikring kontaktet. egeninnsats, vanntrukket material, plater utskiftet, nytt smartpanel, innpregning av mur, maling vindu



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

verandadør kan være treg på vinteren

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

har ved væromslag opplevd vanninntrenging garasje, bakvegg, hjørne, langside, tror det kommer av overvann, grunnmur trekker fra garasjedekke. men har ikke kjennskap til drenering.
har vært påpasselig med og unngå groing mot yttervegg, spadd bort torv, erstattet med sand/singel.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: t.rødsten vvs

Beskrivelse av arbeidet: nytt blandebatteri, vannalarm i forbindelse med kjøkkenskifte

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Ja

tilknyttet privat vannverk, meget stabilt, men kan miste vann for kort periode ved strømstans
boligen har renseanlegg som deles med nabo, oppleves stabilt

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

♦ Ja

ved kjøkkenbytte 2015 ble gammel flexitsentral, blendet fra kjøkken, men fortsatte og dra fra bad, vaskerom toalett.
i 2017 begynte den og lekke på hems, litt fukt på en himlingsplate, isolasjon.
dette ble tørket, tak malt, og en enkel avsugsvifte med bryter montert.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: gammel flexitsentral skiftet, enkel bryterstyrt vifte montert, isolasjon på hems dær den sto skiftet

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: siko varmepumper

Beskrivelse av arbeidet: service varmepumpe

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: kvål el-installasjon

Beskrivelse av arbeidet: oppgradering sikrinskap, ny kabel til kjøkken, div. innstallasjoner ved kjøkkenmontering.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

ligger et grendahus ved eiendommen, men det medfølger sjelden støy, noe biltrafikk til tider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

tilleggsbygning er ett kloakkreaneanlegg, som ble bygget av overskuddsmaterialer fra husbygging, enkelt bygg, som kan ha sine skavanker.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

eiendommen har felles renseanlegg med skaunavegen 1431, det medfører deling av utgifter på avgift og større vedlikehold.
takrenne på øvre side av bolig har skade fra takras, drypper ved nedbør.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Skaunavegen 1435 , 7350 BUVIKA



SKAUN kommune



gnr. 57, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 22439-1013

Referansenummer: BL8487

Autorisert foretak: GJØNNES BYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Sveinung Gjønnnes



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

Gjønnes Bygg AS

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015



Rapportansvarlig

Sveinung Gjønnes

sveinung@gjonnes-bygg.no

920 94 300



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig fra 1992 med gjennomgående normal standard ut fra alder og konstruksjon. Det er registrert enkelte forhold med behov for vedlikehold og oppfølging, hovedsakelig knyttet til bygningsdeler og tekniske installasjoner som har oppnådd eller nærmer seg forventet levetid.

Vaskerom i sokkeetasje vurderes å ha behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens krav. Bad i 1. etasje har løsninger hvor beleg, sluk og membran er eldre og bør påregnes fulgt opp over tid.

Balkonger/terrasser og deler av tomten var snødekt på befaringstidspunktet og er derfor ikke nærmere vurdert. Det anbefales kontroll av disse forholdene når de er snøfrie.

Boligen fremstår ellers som godt vedlikeholdt, med forhold som er vanlige for bygningens alder og type.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp av metall
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra kjøkken er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og beleg. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.
(Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold).
Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes.
Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro, vannstoppssystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1991.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Boligeier opplyste om at det er isolerte elementer i grunnmur
Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1991. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1991.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

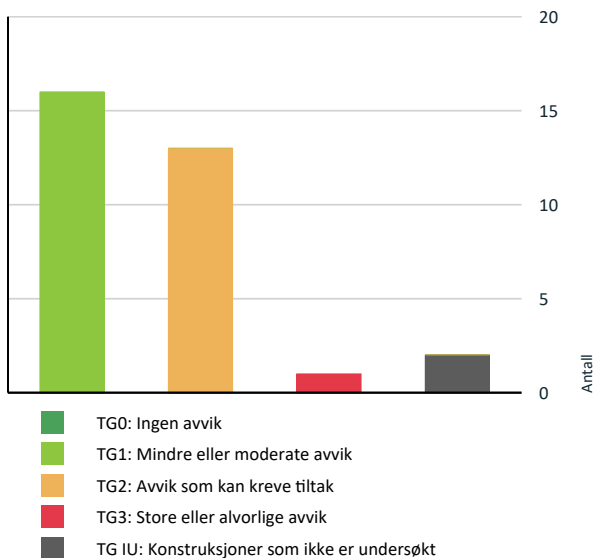
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Ikke fremlagt på befaringsdagen

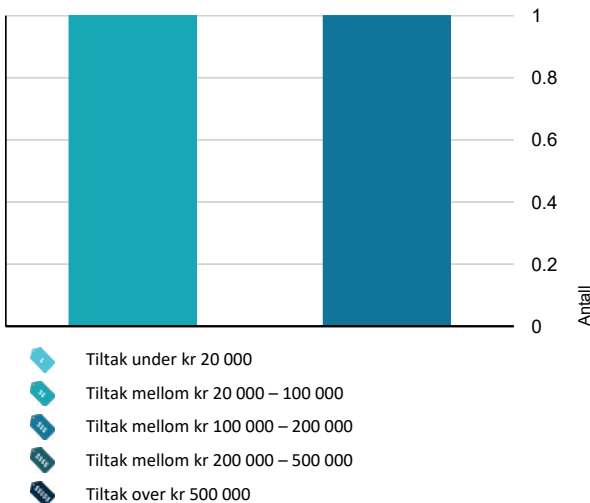
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetning – pipe/ildsted:

Skorstein/ildsted er vurdert ut fra synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Innvendige røykløp og funksjon er ikke kontrollert med destruktive inngrep eller feierfaglige målinger. Lovpålagt feiing og tilsyn utføres av kommunalt feiervesen, og denne tilstandsrapporten kan derfor ikke avdekke eventuelle skjulte avvik i røykløpet.
hakonhaakonsen.no

Forutsetning – etasjeskille:

Etasjeskillene er vurdert som lukkede konstruksjoner uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger på synlige flater, tilgjengelige målinger og opplysninger. Skjulte forhold i bjelkelag/konstruksjonsoppbygging kan derfor ikke utelukkes, og videre undersøkelser anbefales ved symptomer eller ved planlagt ombygging.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Takteking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Snødekke kan skjule slitasje, skader eller mangler ved taktekingen.

Konsekvens:

Uoppdagede skader kan føre til lekkasjer og fuktskader på takkonstruksjon og innvendige bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

Takteking bør undersøkes nærmere når taket er snøfritt for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert. Det er i tillegg registrert nedbøy på takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Risiko

Nedbøy kan føre til redusert avrenning og økt risiko for vannansamling, lekkasje og fuktbelastning mot tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens

Mangelfull avrenning kan medføre fuktskader på fasade, takutstikk eller konstruksjoner, samt behov for tidligere utskifting.

Anbefalt tiltak

Kontroll av fall og innfesting. Utbedring eller utskifting bør påregnes innen normalt vedlikeholdsintervall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er ikke etablert underbeslag ved gjennomføring i undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko

Manglende underbeslag øker risikoen for vanninntrengning ved nedbør og snøsmelting, særlig ved vindpåvirkning.

Konsekvens

Vanninntrengning kan føre til fuktskader på undertak og tilstøtende konstruksjoner, med påfølgende redusert levetid og behov for utbedring.

Anbefalt tiltak

Etablering av korrekt underbeslag ved gjennomføring for å sikre forsvarlig avledning av vann.



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG II Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra kjøkken er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Konsekvens:

Forhold ved balkong/terrasse kan ikke vurderes fullt ut grunnet snødekke. Skjulte skader eller avvik, herunder svikt i tettesjikt, fallforhold eller konstruksjon, kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at balkong/terrasse undersøkes nærmere når de er snøfrie, for å avklare tilstand og eventuelle behov for utbedring.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot 1.etasje

Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørblad tar mot terskel ved lukking, noe som indikerer skjevhet

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Risiko

Videre slitasje på dør, terskel og beslag samt redusert funksjon.

Konsekvens

Døren kan bli vanskelig å lukke og låse korrekt, med behov for justering eller utbedring.

Anbefalt tiltak

Justering av dørblad/hengsler eller terskel. Eventuelt nærmere vurdering av årsak til skjevhet dersom forholdet vedvarer.

TG 1 Innvendige dører 1.etasje

Lettdører med fire speil

Årstall: 2013

Kilde: Eier

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal forventet levetid for belegg er ca. 25 år. Belegget har oppnådd normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko

Når normal levetid er passert, øker risikoen for slitasje, sprekke-dannelser og redusert tetthet.

Konsekvens

Redusert funksjon kan føre til vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak

Videre tilstandsovervåking. Utsifting av belegg bør påregnes innen normalt vedlikeholdsintervall.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

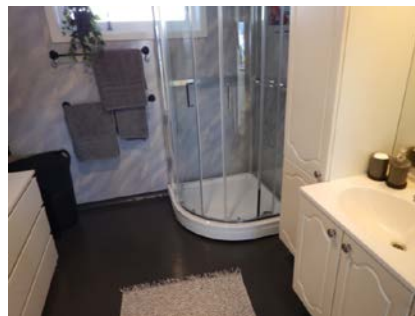
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Risiko

Manglende rengjøring og kontroll kan føre til at skader i membran eller fuger ikke oppdages i tide.

Konsekvens

Uoppdagede skader kan medføre lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Risiko:

Det er høy risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler normal bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, kan lekkasjer oppstå, og konstruksjonene vurderes ikke å være tilpasset slik belastning.

Konsekvens:

Lekkasje eller fuktpåvirkning kan føre til fuktskader på våtrommets egne konstruksjoner samt på tilstøtende bygningsdeler, med risiko for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet må rehabiliteres/oppgraderes i sin helhet for å tilfredsstille dagens tekniske krav og tåle normal bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



SOKKELETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

SOKKELETASJE > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige vannledninger er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Risiko

Aldrende vannledninger har økt risiko for slitasje, lekkasjer og svikt sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av vannledninger, samt økt risiko for vannskader dersom svikt oppstår.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å være oppmerksom på vannledningenes alder og tilstand, og å vurdere utskifting eller oppgradering ved behov.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Risiko:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker sannsynligheten for slitasje, avleiringer, redusert kapasitet og lekkasjer i skjøter/rør. Skjulte svakheter kan forekomme uten synlige tegn.

Konsekvens:

Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og at deler av avløpsanlegget kan måtte rehabiliteres/utskiftes innen overskuelig tid. Ved svikt kan det oppstå lekkasje og fuktskader med behov for utbedringer i rør og tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Viftemotor skiftet 2017

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Risiko:

Ventilasjonen er av enkel type og kan gi tilstrekkelig luftskifte. Det kan være vanskelig å opprettholde tilfredsstillende luftkvalitet, særlig ved økt fukt- eller luktblastning.

Konsekvens:

Redusert luftkvalitet kan medføre ubehag, lukt- og fuktproblemer over tid. Det bør påregnes behov for oppgradering/tiltak for å sikre bedre og mer styrt ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1991 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1991
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ved instalasjon kjøkken
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

- Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde. - El-anlegget er kun visuelt besikket.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1991.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Boligeier opplyste om at det er isolerte elementer i grunnmur

TG IU Terrengforhold

Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Snødekke har begrenset muligheten for visuell kontroll, og tomten er derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen.

Risiko:

Manglende fall kan føre til at overflatevann ledes mot grunnmuren.

Konsekvens:

Dette kan øke risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner, med fare for fuktskader og redusert levetid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra bygningen, eventuelt i

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1991. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1991.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

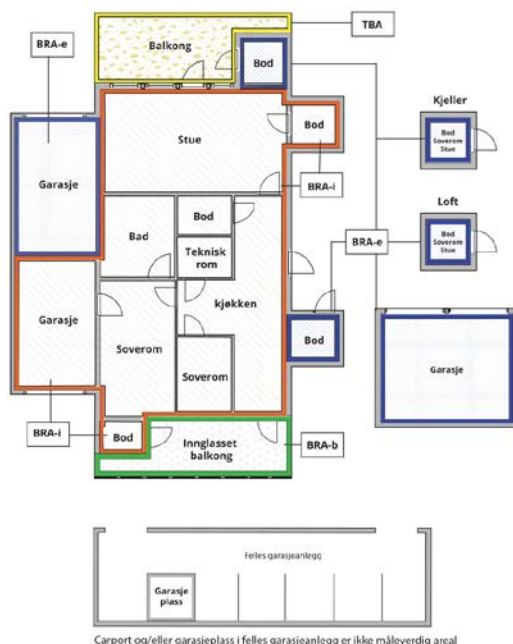
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	69			69	33
Sokkeletasje	61	25		86	
SUM	130	25			33
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue m/trapp, kjøkken, bad, soverom		
Sokkeletasje	Hall m/trapp, wc, vaskerom, soverom 1, soverom 2, bod	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ikke fremlagt på befaringsdagen

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Sveinung Gjønnnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5029 SKAUN	57	69		0	1912.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skaunavegen 1435

Hjemmelshaver

Magnussen Tor Steinar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Skaunavegen 1435, i et område med spredt bebyggelse og landlige omgivelser. Beliggenheten gir gode sol- og utsiktsforhold, samt relativt rolige omgivelser. Det er adkomst via offentlig/privat vei (tilpasses etter faktisk forhold). Avstand til servicefunksjoner og kollektivtilbud er typisk noe lengre enn i sentrumsnære områder.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig

Tilknytning vann

Privat

Tilknytning avløp

Privat

Regulering

Endring av hele planområdet, Hove

Om tomten

Tomten ligger i hellende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	27.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Salgstegninger	02.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

03.02.2026

SAMEIEAVTALE RENSEANLEGG

Skaunavegen 1435 og 1431 har felles Biovac renseanlegg, eierskap, drift, serviceavtale er felles, serviceomkostninger, pålagte utgifter, utlegg og vedlikehold deles mellom partene.

Renseanleggets bygningsmasse eies av 1435, strøm, forsikring av bygning inkludert.

ÅRSPRISÅRSPRIS 2026

Serviceavgift 10017,-

Kjemikalier 2573,-

Forsikring 2354,-

Totalt 14944,-

delt på to 7472,-

Skaunavegen 1431 overfører kr 1150,- pr mnd. til eier skaunavegen 1435

Dette dekker service, enkelt vedlikehold, strømudgifter og slamtømming, slam er ca 6 sekker pr år, med bearbeidet masse som er grei som jord, fyllmasse.

Ved større hendelser med bygg, kommunale pålegg, utbedringer etc, deler partene utgifter.

Det tas forbehold om prisendringer, dette avtales ved behov.

Underskrift 1431

underskrift 1435

Vassbygda 3/2 2026

Eiendommen skaunavegen 1435 er tilknyttet Vassbygda vassverk

Det er ett privat vassverk, med vann fra malmsjøen, med ca 20 påkoblede.

Vannavgift 2026 er kr 3000,- som fordeles på to rater.

Leder er Jarl Andersen tlf. 48889539

Anlegget er ganske selvgående, men enkelte dugnader kan forekomme.

Vann og kloakkrør går ca ut fra søyle ved inngang, og ca linje mot renseanlegg.

Utvendig stoppkran for 1431/1435 er i renseanlegget

Innvendig stoppkran er på vaskerom.

Grov skisse av anlegget fås av leder ved forespørsel.

Vassbygda 3/2 2026

Skaunavegen 1435 gb.57/69

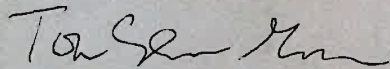
Det meddeles att i skjæringen/fyllingen mot bekk, kan forekomme diverse gjenstander, sykkelramme, dekk etc.

Mye er fylt ut, noe fra tidligere tomte eier.

På øverside av renseanlegg er det en gammel bålplass, der rester av brent materiale kan forekomme.

Til orientering.

Tor Steinar Magnussen



Nabolagsprofil

Skaunavegen 1435

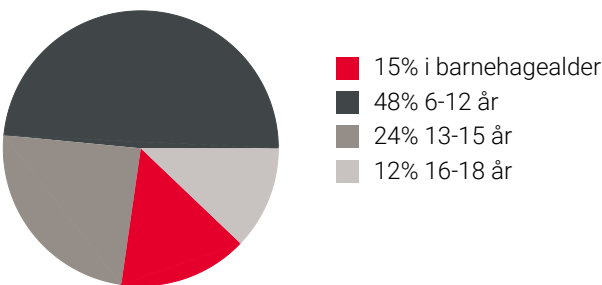
Offentlig transport

🚶 Hove camping Linje 504, 505	4 min 🚶 0.3 km
🚆 Melhus skysstasjon Linje R60, R70	14 min 🚆 11.5 km
✈ Trondheim Værnes	52 min 🚆

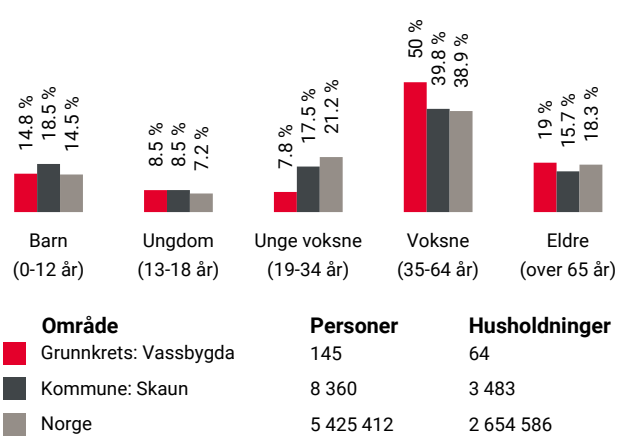
Skoler

Venn oppvekstsenter (1-7 kl.) 126 elever, 8 klasser	5 min 🚶 5.2 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 33 klasser	14 min 🚶 13.9 km
Melhus videregående skole 560 elever	14 min 🚶 11.4 km
Øya videregående skole 160 elever	17 min 🚶 15.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Venn barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min 🚶 5.2 km
Brekåsåsen idrettsbarnehage (1-5 år) 88 barn	9 min 🚶 7.8 km
Eid barnehage (1-5 år) 46 barn	8 min 🚶 8.7 km

Dagligvare

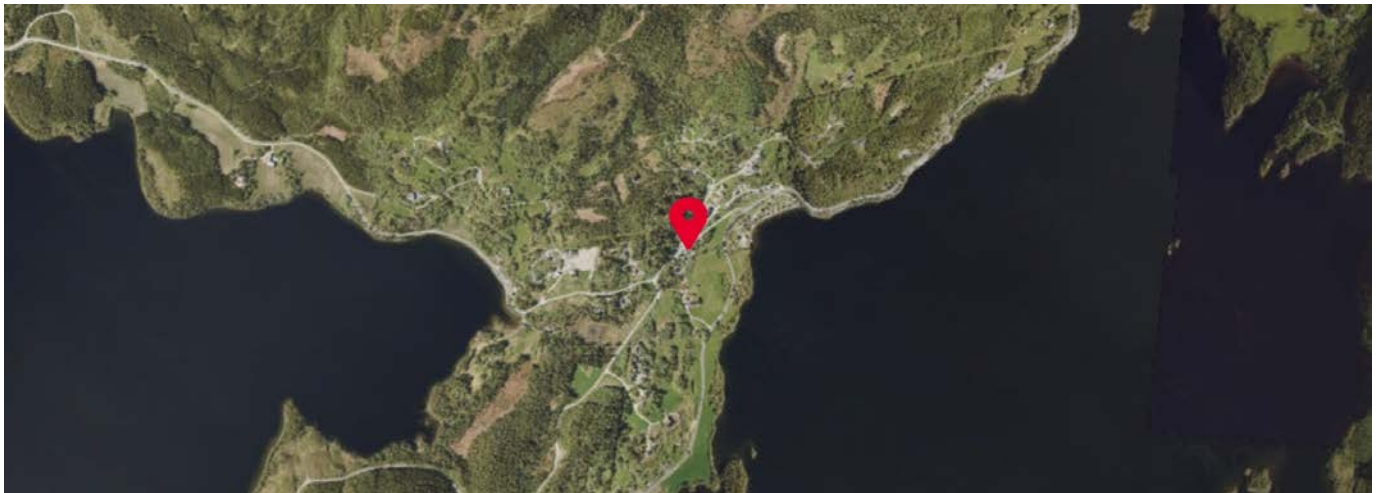
Coop Prix Skaun Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 5.1 km
Coop Prix Korsvegen Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 9.9 km

Sport

⚽ Grønneset friluftsområde - ballplass Ballspill	3 min 🚶 2.6 km
⚽ Venn skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 5.2 km
🏊 Max-gym Buvika	11 min 🚶
🏊 Impuls Treningssenter Melhus	14 min 🚶



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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skaunavegen 1435
7350 BUVIKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vegar Tryggvason Sommerschild

Oppdragsnummer:

Telefon: 472 47 947
E-post: vegar.sommerschild@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre