



Velkommen til  
Hølondvegen 994, 7350 BUVIKA

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
Hølundvegen 994  
7350 BUVIKA



# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Aleksander Riseth**  
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 482 09 214  
aleksander.riseth@em1.no

## Informasjon om eiendommen

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	790 000,-
Omkostninger	kr	20 920,-
<b>Totaltpris inkl. omk.</b>	kr	<b>810 920,-</b>

Eiendomstype	Hytte med annekst og naust
--------------	----------------------------

Eierform	Eier
----------	------

Byggeår	1950
---------	------

BRA/P-Rom	26 / 26 m <sup>2</sup>
-----------	------------------------

Energimerke



# Informasjon om eiendommen

## Adresse

Hølondvegen 994, 7350 BUVIKA

## Registerbetegnelse

Gnr. 57, Bnr. 82, Skaun kommune.

## Pris

Prisantydning	kr	790 000,-
Omkostninger	kr	20 920,-
Totalpris inkl. omk.	kr	810 920,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	823 820,-

## Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 585,-

Tinglysing pantedokument kr 585,-

2,5% dokumentavgift kr 19 750,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 12 900,-

Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 20 920,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

## Offentlige/kommunale avgifter

Eiendommen er ikke tilknyttet vann eller avløp. Det er utedo på hytta.

## Andre faste kostnader

Gebyr renovasjon kr 1 662,- pr. 2022. Betales til ReMidt. Det er to terminer i året.

Gebyr feiing/tilsyn kr 664 pr 2022.

Megler har ikke fått informasjon om eventuell eiendomsskatt på eiendommen.

**Areal**

BRA/P-rom: 26 m<sup>2</sup>/26 m<sup>2</sup>.

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettleddning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettleddningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasje plasser som f.eks. ifølge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

**Areal pr. etasje**

BRA:

--HYTTE--

Bruksareal (BRA) 1. etasje: 26m<sup>2</sup>.

Bruksareal (BRA) totalt: 26m<sup>2</sup>.

--ANNEKS--

Bruksareal (BRA) 1. etasje: 12m<sup>2</sup>.

Bruksareal (BRA) totalt: 12m<sup>2</sup>.

P-rom:

-- HYTTE--

Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 26m<sup>2</sup>.

Primærareal (P-ROM) totalt: 26m<sup>2</sup>.

--ANNEKS--

Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 12m<sup>2</sup>.

Primærareal (P-ROM) totalt: 12m<sup>2</sup>.

**Antall soverom**

1

**Eierform**

Eier

**Parkering**

Det er tinglyst rett til å parkere på grusplass rett over på andre siden av veien.



**Tomt**

Tomtestørrelse er 743 m<sup>2</sup> på eiet tomt. Tomten er en skrånende naturtomt.

**Byggeår**

1950 ifølge selger. Tilbygd i 1995.

**Innhold**

-- HYTTE --

Primærrom:

1. etasje: Entre, stue, soverom.

-- ANNEKS --

Primærrom:

1. etasje: Stue, toalett.

**Standard**

-- HYTTE --

-- 1. ETASJE --

ENTRE: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

STUE: Malt overflate på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Vedovn.

SOVEROM: Malt overflate på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

-- ANNEKS --

-- 1. ETASJE --

STUE: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

TOALETT: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Utedo.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en svært flott beliggenhet rett ved Ånøya. Vannet innbyr til sportsfiske, rekreasjon og friluftsliv. På vinteren er det isfiske og skøytemuligheter på Ånøya. Fra boligen kan du nå fjelltoppen Isåskneppen (380 moh), etter ca. 45 min gåtur. Isåskneppen har flott utsikt over landskapet fra Ånøya, Malmsjøen og Trollheimen i bakgrunnen.

Det er ca 15km til Heimdal/Tiller og ca 25km til Trondheim sentrum. Kort vei til Buvika som ligger ca. 7 min unna og Melhus sentrum som også ligger ca. 7 min unna.

### **Adkomst**

Fra ESSO Melhus: Kjør ut i miljøgata i retning sør og deretter ta til høyre i rundkjøringen. Kjør i ca. 10 minutter rett frem etter den første rundkjøringen og du kommer da til slutt til hytten. Det vil bli godt skiltet i regi av Eiendomsmeidler 1.

### **Byggemåte**

Hytte er oppført i en etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og tømmer, og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass.

Annekset er oppført i en etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass. Byggemåte er beskrevet av takstmann.

### **Hvitevarer og tilbehør**

Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

### **Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**

Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendigvis gjør utbedringer

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

#### **Brukstillatelse/ferdigattest**

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Skaun kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1950, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Skaun kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Det foreligger heller ikke tegninger fra tilbygg (1995) og terrasse.

#### **Oppvarming**

Peis. Det er ikke innlagt strøm i hytta.

#### **Energimerking**

Oppvarmingskarakter oransje og energimerke G. Energiattesten ligger vedlagt i prospektet. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

#### **Radon**

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt

#### **Regulering**

Eiendommen er avsatt til nåværende til fritidsbebyggelse. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er ikke tilknyttet vann og avløp.

#### **Skattemessig formuesverdi**

kr 47 886,- for 2020. Skattemessig formuessverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

## Andre opplysninger

### Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

### Meglere rett til å stanse gjennomføring av en handel

Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon. Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

### Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

### **Personvern**

EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført,

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.

Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring [www.em1.no/personvern](http://www.em1.no/personvern)

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger.

### **Eier**

Eli Hukkelås Skarhaug

### **Heftelser og servitutter**

Rettigheter iflg. skjøte

Dagboknr.: 506

Dato: 29.01.1991

Bestemmelse om garasje/parkering

BESTEMMELSE OM NAUSTPLOSS

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Meglers vederlag**

Prosentprovisjon med 3,5 % av kjøpesum (inkl. mva).  
Oppgjørsgebyr kr 4 900,- (inkl. mva).  
Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,- (inkl. mva).  
Gebyr diverse registersøk kr 1 250,- (inkl. mva).  
Kopi tinglyste erklæringer kr 200,- (inkl. mva).  
Markedspakke Standard inkl. Respons kr 10 900,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

**Andre rettigheter og forpliktelser**

Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Følgende tinglyste heftelser eller rettigheter medfølger fra hovedbølet.

- Rettigheter iflg. skjøte.

**Tilstandsrapport/takst**

Utført 10.06.2022 av Rune Normannseth i Takst-Forum Trøndelag AS.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått TG2 og TG3:

Det er påvist stedvis råteskader på trepanel og tømmerkassen. Det anmerkes spesielt råteskader på svillstokk mot vei som i tillegg er løs. TG 3 fra takstmann.

Stubbloftet ved hovedinngangen/ entre har synlige råteskader. Det ble foretatt hulltaking og hele gulvet har råteskader. TG 3 fra takstmann.

Bygningsdeler som kan kreve tiltak (TG 2):

- Taktekking.
- Takkonstruksjon/loft.
- Vinduer.
- Dører.
- Balkonger, terrasser.
- Innvendige dører.
- Grunnmur og fundamenter.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Oppstillingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Naust/ båthus måles til ca. 18 m<sup>2</sup>.

### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 12 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger har skrevet følgende på noen punkter i selgers egenerklæring.

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

- Herrmann Hukkelås

5. Vet du om det er gjort arbeider på det elektriskeanlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ikke innlagt strøm.

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

- Ikke innlagt vann.

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

- Hermann Hukkelås. Byggetillatelse fra Skaun kommune 03.08.1995

10. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- Ikke innlagt strøm.

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

- Ikke bad eller våtrom.

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

- Normal forringelse av utvendig kledning over år.

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setnings-skader i boligen?

- Setninger i golv i hytta

36. Bruk boksen under hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om. Du kan også bruke boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

- Hytta har ikke vært brukt regelmessig på mange år.

### **Boligkjøperforsikring**

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens Kartverk og andre tilgjengelige kilder.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. I tråd med eiendomsmeglingsforskriften blir informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se eiendomsmegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

#### **Ved salg til forbrukerkjøper**

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, jf. avhl. § 3-10. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhl. § 3-1. Videre vil eiendommen ha en mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen og kan ikke påberopes som mangel

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

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen i den stand som den er i ved besiktigelsen jf. avhl. § 3-9 første ledd første punktum. Kjøper kan dermed ikke påberope seg bestemmelsene i avhendingslovens kapittel 3, jf. § 1-2, med unntak av §§ 3-7 og 3-8.



Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

### **Vedlegg**

- Selgers egenerklæring datert 10.05.2022
- Tilstandsrapport datert 10.06.2022
- Energiattest datert 10.06.2022
- Kommuneplanens arealdel
- Hjemmel rettigheter iflg skjøte datert 29.01.1991
- Situasjonkart
- Oversiktskart
- Byggetegninger
- Planskisse

### **Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

### **Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

### **Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

### **Oppdragsansvarlig**

Aleksander Riseth  
Avdelingsleder / Eiendomsmegler  
Telefon: 482 09 214  
Epost: [aleksander.riseth@em1.no](mailto:aleksander.riseth@em1.no)

### **Foretakets adresse og organisasjonsnummer**

EiendomsMegler 1 Melhus  
Org.nr. 936 159 419  
Besøksadresse: Melhusvegen 505, Thoragården, 7224 Melhus  
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



*Her presenteres ei koselig hytte med både annekset og naust, rett ved populære Ånøya.*





*EiendomsMegler 1 ved Aleksander Riseth ønsker velkommen til Hølundvegen 994.*





*Ved vannkanten er det en romslig terrasse, hvor man kan nyte stillheten over vannet.*









*Hytta består av oppholdsrom, soverom og en gang/kjøkkenkrok.*



Stua er på 13,5 kvm.



Gang og et enkelt kjøkken.



*Hytta er oppført i tømmer. På gulv er det tregulv.*



Soverom med tre sengeplasser.



Soverommet er på 6 kvm.



*Anneks nr 4 fra venstre fra følger eiendommen.*







*Uthus/'anneks` med utedo og rom for oppbevaring etc.*





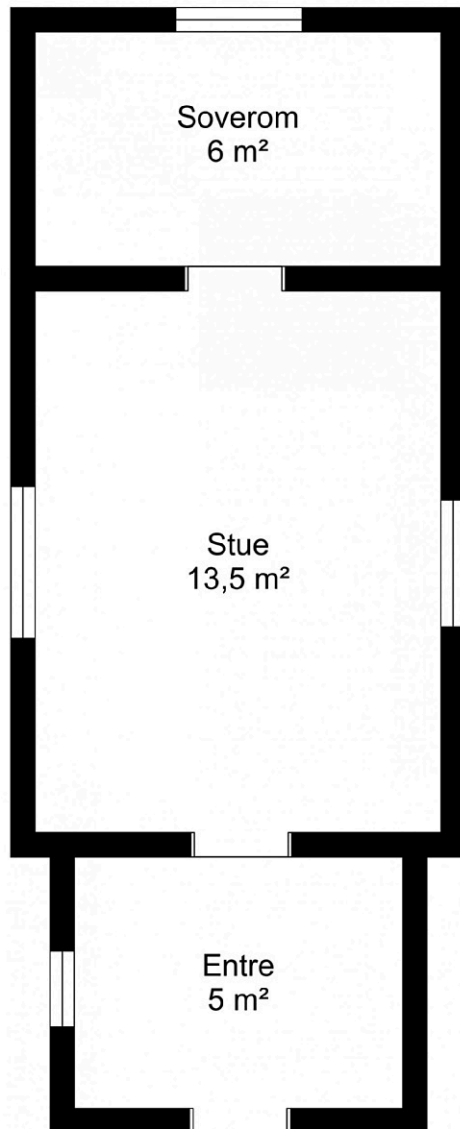






# Hølundvegen 994

## 1. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

## Selgers egenerklæring

1

1. Lagre skjemaet på maskinen din før du starter å fylle ut skjemaet - **ikke åpne skjemaet i nettleseren.**
  2. Åpne skjemaet i Adobe Acrobat Reader. Programmet kan lastes ned gratis her: [get.adobe.com/reader](http://get.adobe.com/reader)
  3. Husk at alle spørsmålene er obligatorisk å svare på
- Tips: Flere av spørsmålene har hjelpetekster - bare hold musepekeren over svaralternativene.

### Selger av boligen

Selger 1: Fornavn, Etternavn

Eli Hukkelås Skarhaug

Selger 2: Fornavn, Etternavn

Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive navnene her

Marit Heien Hukkelås Kristin Heien Hukkelås

- Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

### Boligen som selges

Adresse

Høland egen 994

Året og måneden du overtok boligen

27.04 1994

Postnummer

7350

Sted

Buvika

Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?

Ja  Nei

Selges boligen som et dødsbo?

Ja  Nei

### Selger du boligen på vegne av noen andre?

Selges boligen som en del av et dødsbo?

Ja  Nei

Kjenner du boligen?

Ja  Nei

Selges boligen med fullmakt?

Ja  Nei

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du heller ikke svare på spørsmålene. Hvis du likevel kommer på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under punkt 36 på side 8.

Dersom du selger boligen på vegne av andre velger du «ja».

Hvis ja, skriv navn på fullmektig.

**Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen?**  
Dette betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 36 på side 8.

**i** Svarer du «ja» på noen av spørsmålene under «Utført arbeid» må du legge inn:

- Hva som ble gjort
- Hvem som gjorde arbeidet, og året det ble gjort
- Om den som gjorde arbeidet var faglært eller ufaglært

Hvis det er gjort flere arbeider må du nummerere dem

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

Ja  Nei

Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?

Faglært  Ufaglært  Begge

Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja  Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

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

Ja  Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja  Nei

Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?

Faglært  Ufaglært  Begge

Hvis ja, beskriv nærmere

Hermann Hukkelås

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

Ja  Nei

Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?

Faglært  Ufaglært  Begge

Hvis ja, gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Hele  Deler (skriv hvilke i tekstboksen)

Hvis ja, beskriv nærmere

**i** Svarer du «ja» på noen av spørsmålene under «Utført arbeid» må du legge inn:

- Hva som ble gjort
- Hvem som gjorde arbeidet, og året det ble gjort
- Om den som gjorde arbeidet var faglært eller ufaglært

Hvis det er gjort flere arbeider må du nummerere dem

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

Ja  Nei

Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?

Faglært  Ufaglært  Begge

Hvis ja, beskriv nærmere

Ikke innlagt strøm

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

Ja  Nei

Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?

Faglært  Ufaglært  Begge

Hvis ja, beskriv nærmere

Ikke innlagt vann

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

Ja  Nei

Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?

Faglært  Ufaglært  Begge

Hvis ja, vet du om godkjent byggesøknad mangler for noen av arbeidene?

Ja (skriv hvilke i tekstboksen)  Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

Hermann Hukkelås  
Byggetillatelse fra Skaun kommune 03.08.1995

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

Ja  Nei

Hvis ja, skriv inn når målingen startet og sluttet

Hvis ja, hva ble resultatet av målingen?



9. Vet du om ufaglærte har gjort arbeid på eiendommen som vanligvis bør gjøres av faglærte?

Ja  Nei

Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

## Feil og mangler

10. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja  Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

Ikke innlagt strøm

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

Ja  Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Ja  Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

Ikke bad eller våtrom

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Ja  Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Ja  Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

15. Vet du om det er eller har vært luft- eller vannlekkasjer i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Ja  Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

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

Ja  Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

Normal forringelse av utvendig kleddning over år

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Ja  Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

Setninger i golv i hytta

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Ja  Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

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

Ja  Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

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

Ja  Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

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

Ja  Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

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

Ja  Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

23. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Ja  Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

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

Ja  Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Ja  Nei

Hvis ja, ha gjerne dette klart til den bygningssakkyndige (takstmann) sin befarings.

Hvis ja, beskriv nærmere

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

Ja  Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

27. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak for eiendommen som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesskjelden?

Ja  Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

28. Er det installert el-billader på eiendommen?

Ja  Nei

Hvis nei, vet du om det er problematisk å installere el-billader på eiendommen?

Ja  Nei

Hvis ja, beskriv hvorfor dette er problematisk

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Ja  Nei

Hvis ja, er den godkjent av kommunen?

Ja  Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Ja  Nei

Hvis ja, oppfyller den kommunens krav til utleiedel?

Ja  Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja  Nei

Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

Ja  Nei

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

Ja  Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

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

Ja  Nei

Hvis ja, har du opplevd at dette har vært ustabil?

Ja  Nei

Hvis det har vært uregelmessigheter, beskriv nærmere.

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Ja  Nei

Hvis ja, hvilke deler av det elektriske anlegget gjelder dette?

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

Ja  Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

36. Bruk boksen under hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om. Du kan også bruke boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Hytta har ikke vært brukt regelmessig på mange år.

Dato

10.05.2022

Dato for utfylt skjema dd/mm/åå

✓ Selger har bekreftet at egenerklæringen er ferdig utfylt.

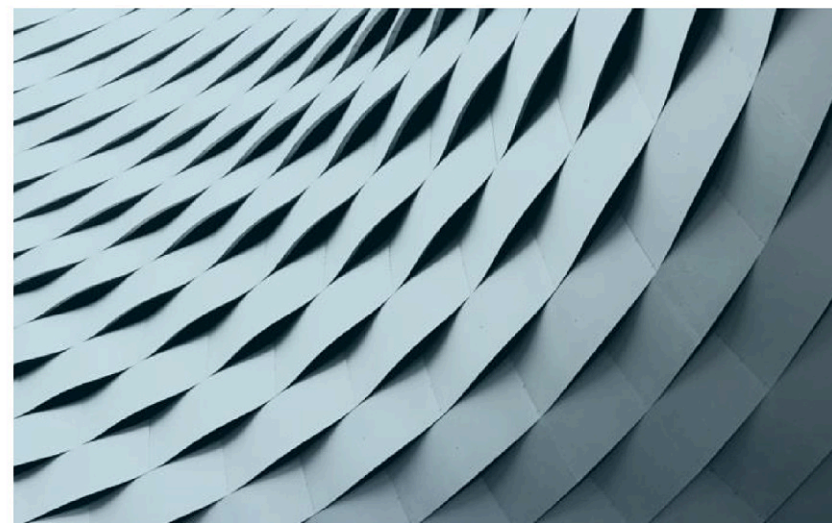
# Tilstandsrapport

📍 Hølundvegen 994 , 7350 BUVIKA

📄 SKAUN kommune

# Gnr. 57, Bnr. 82

Areal (BRA): Hytte 26 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.06.2022

Rapportdato: 15.06.2022

Oppdragsnr: 14240-1024

Referansenummer: IY2120

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Gyldig rapport  
15.06.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Takst-Forum Trøndelag AS

Takst-Forum Trøndelag er et selskap bestående av over 40 takstmenn fordelt på seks avdelinger i Trøndelag. Tung fagkompetanse gjør oss til et trygt valg for et bredt spekter av kunder. Vi bistår like gjerne private boligeiere og bedrifter som eiendomsmeglere, forsikringsselskaper og entreprenører.

Våre tjenester omfatter alt fra verditakst, tilstandsrapporter og uavhengig kontroll ved boligkjøp til taksering av for eksempel vannskader eller naturskader. Som uavhengige kontrollører har vi ingen økonomisk vinning ved eventuell skadeutbedring.



*Rune Normannseth*

Rune Normannseth  
Uavhengig Takstmann  
15.06.2022 | HEIMDAL

Takst-Forum Trøndelag AS  
Vestre Rosten 69  
73 82 13 30

Rapportansvarlig  
Rune Normannseth  
Uavhengig Takstmann  
rune@tft.no  
473 80 371

Hølundvegen 994 , 7350 BUVIKA  
Gnr 57 - Bnr 82  
5029 SKAUN

Takst-Forum Trøndelag AS  
Vestre Rosten 69  
7072 HEIMDAL

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



#### 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.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr. 10 000
	Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr. 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Arealer

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Hytte	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
	1. Etasje	26	26	0
	<b>Sum</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>0</b>

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

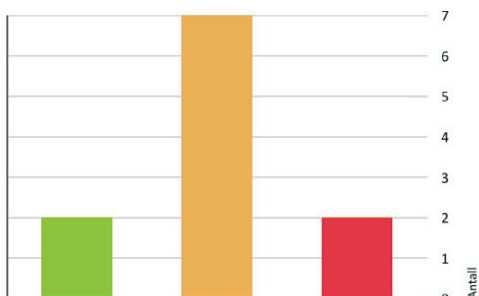
[Gå til side](#)

### Hytte

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr. 10 000
- Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr. 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

#### Hytte

##### TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

###### Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Det registreres stedvis råteskader på trepanel og tømmerkassen. Det anmerkes spesielt råteskader på svillstokk mot vei som i tillegg er løs.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

###### Innvendig > Etasjeskiller/ stubbloft

Det er avvik:

Stubbloftet ved hovedinngangen/ entre har synlige råteskader. Det ble foretatt hulltaking og hele gulvet har råteskader.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

##### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

###### Utvendig > Taktekking

Det er avvik:

Stedvis fuktmerker på innvendige himlinger er synlig, uten å registrere forhøvede fuktverdier.

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Levealder på torvtak er 25-50 år.

###### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

Det er ikke registrert symptom på svekkelser med behov for tiltak på befaringsdagen.

Grunnet alder og byggemåte så er det påregnelig med stedvis skjevheter. TG 2 grunnet alder/ ukjent oppbyggingsmetode.

###### Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har synlige slitasjeskader.

###### Utvendig > Dører

## Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Ytterdør er av eldre dato og har bruksmessige slitasjer.

##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik:

Terrassen har normale bruksmessige slitasjer, men har et for lavt rekkverk i forhold til referansenivået på 90 cm/ 100 cm. Rekkverket måles til 79 cm.

##### Innvendig > Innvendige dører

Det er avvik:

Innedører er av eldre dato og har synlige slitasjeskader.

##### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik:

Det måles stedvis retningsavvik på opp til 35 mm. I tillegg har enkelte søyler noe skjevheter. Videre er det foretatt provisoriske underbyggelse flere plasser.

# Tilstandsrapport

## HYTTE

Byggeår	Kommentar
1950	Opplysninger fra eier.

**Standard**  
Byggemåte: Hytte er oppført i en etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og tømmer, og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekkt med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass.

### Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Opplysninger fra eier.
------	---------	------------------------

## UTVENDIG

### Taktekking TG 2

Taket opplyses oppgradert/ etablert i 1995. Kontroll av beslag lar seg ikke gjennomføre grunnet torv på taket.

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå/ tak og innvendige himlingsflater.

**Alder:** 1995      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Stedvis fuktmerker på innvendige himlinger er synlig, uten å registrere forhøyede fuktverdier.

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Levealder på torvtak er 25-50 år.

**Tiltak**  
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes påkrevd.

### Veggkonstruksjon TG 3

Veggkonstruksjonen er en kombinasjon av tømmer/ laft og bindingsverk. Utevendig kledd med stående trepanel på tilbygd del.

**Alder:** 1995      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Det registreres stedvis råteskader på trepanel og tømmerkassen. Det anmerkes spesielt råteskader på svillstokk mot vei som i tillegg er løs.

**Tiltak**  
• Tiltak:

Utskiftinger/ reparasjoner må påregnes, samt en ytterligere kontroll med tanke på følgeskader.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

### Takkonstruksjon/Loft TG 2

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon oppbygd av sperrer/dragere. Forsvarlig kontroll med tanke på oppbygging lar seg ikke gjøre uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på dampspærre i himling og ventilering av takkonstruksjonen.

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå/ tak og innvendige himlingsflater.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Det er ikke registrert symptom på svekkelser med behov for tiltak på befaringsdagen.

Grunnet alder og byggemåte så er det påregnelig med stedvis skjevheter. TG 2 grunnet alder/ ukjent oppbyggingsmetode.

**Tiltak**  
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd. Jevnlig kontroll anbefales på generelt grunnlag.

### Vinduer TG 2

Vinduer med enkelt glass fra ukjent dato.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har synlige slitasjeskader.

**Tiltak**  
• Tiltak:

En utskifting av vinduer må påregnes.

# Tilstandsrapport

### Dører TG 2

Ytterdør er av ukjent alder.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Ytterdør er av eldre dato og har bruksmessige slitasjer.

**Tiltak**  
• Tiltak:

TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ slitasje.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2

Eiendommen har etablert en terrasse fra 1995 hovedsakelige i impregnerte materialer.

**Alder:** 1997      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Terrassen har normale bruksmessige slitasjer, men har et for lavt rekkverk i forhold til referansenivået på 90 cm/ 100 cm. Rekkverket måles til 79 cm.

**Tiltak**  
• Tiltak:

Utover overflatebehandling er det ingen umiddelbare tiltak.

## INNVEDIG

### Pipe og ildsted TG 1

Pipe som er plassert på stue er etablert i stål og tilkoblet vedovn. Ingen vesentlige tilstandsvekkelser blir registrert. Kontroll av beslag lar seg ikke gjennomføre grunnet torv på taket.

### Innvendige dører TG 2

Innvendige dører er av eldre dato.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Innedører er av eldre dato og har synlige slitasjeskader.

**Tiltak**  
• Tiltak:

Utskiftinger må påregnes.

### Etasjeskiller/ stubbloft TG 3

Etasjeskille er et trebjelkelag med stubbloftsplater.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Stubbloftet ved hovedinngangen/ entre har synlige råteskader. Det ble foretatt hulltaking og hele gulvet har råteskader.

**Tiltak**  
• Tiltak:

Hele gulvet må tas opp og skiftes ut. Det gjøres oppmerksom på at ved etablering av nytt gulv må lufting av konstruksjonen etableres.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn TG 1

Grunnforholdene er ukjent, men er trolig i fjell/ berg uten at dette kan stadfestes.

Ingen vesentlige tilstandsvekkelser blir registrert i grunnen.

### Grunnmur og fundamenter TG 2

Bygningen har åpen fundamentering på pilarer.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Det måles stedvis retningsavvik på opp til 35 mm. I tillegg har enkelte søyler noe skjevheter. Videre er det foretatt provisoriske underbyggelse flere plasser.

**Tiltak**  
• Tiltak:

Det anbefales en ytterligere kontroll med tanke på eventuelle tiltak.

## Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
1. Etasje	26	26	0		
<b>Sum</b>	26	26	0		

### Kommentar

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

Båthuset/ naust måles opp til ca. 18 m<sup>2</sup> og annekset til ca. 12 m<sup>2</sup>. Byggene er ikke videre kontrollert/ vurdert.

### Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

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

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
10.6.2022	Rune Normannseth Eli Hukkelås Skarhaug	Takstmann  Kunde	473 80 371

### Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5029 SKAUN	57	82		0	743.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hølundvegen 994

### Hjemmelshaver

Skarhaug Eli Hukkelås, Hukkelås Kristin Heien,  
Hukkelås Marit Heien

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
14 000	1991

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.06.2022		Innhentet	0	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport med omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generell grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forevokses med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytelse.

### PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshylder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUENDRØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport med omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuelt observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. rivning).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertett er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pipger).

- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personverklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personverklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personverklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personverklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/1/2102>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstlagenemnd.no](http://www.takstlagenemnd.no) for mer informasjon

## ENERGIATTEST

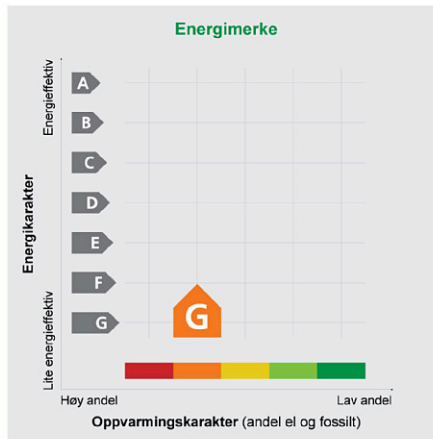
Adresse	Hølundvegen 994
Postnr	7350
Sted	Buvika
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	57
Bnr.	82
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1410802
Dato	13.06.2022

Innmeldt av RUNE ALEX NORMANSETH

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at



boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Installere luft/luft-varmepumpe

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Annet småhus  
**Byggeår:** 1950  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 26  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Ved  
**Ventilasjon:** Kun naturlig  
**Detaljering varmesystem:** Lukket peis eller ovn

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Holondvegen 994	Gnr: 57
Postnr/Sted: 7350 Buvika	Bnr: 82
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 13.06.2022 13:50:25	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1410802	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: RUNE ALEX NORMANNSETH	

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

#### Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

#### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

#### Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 10: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

#### Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

### Brukertiltak

#### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

#### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

#### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

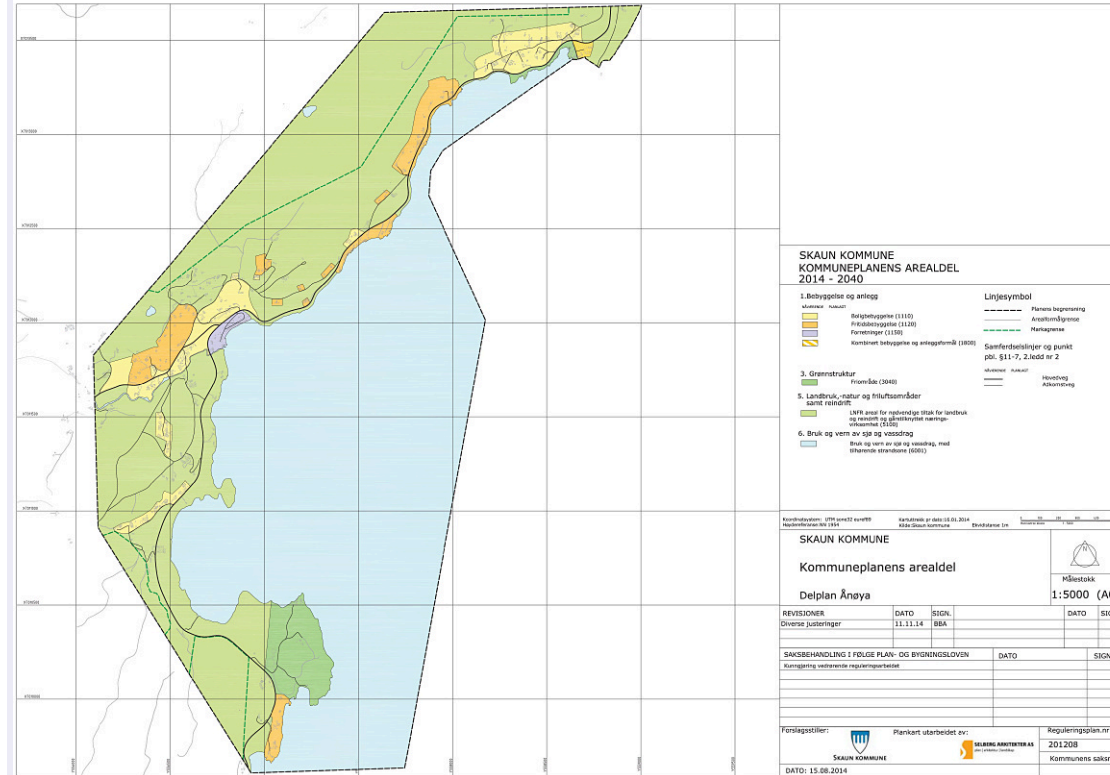
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

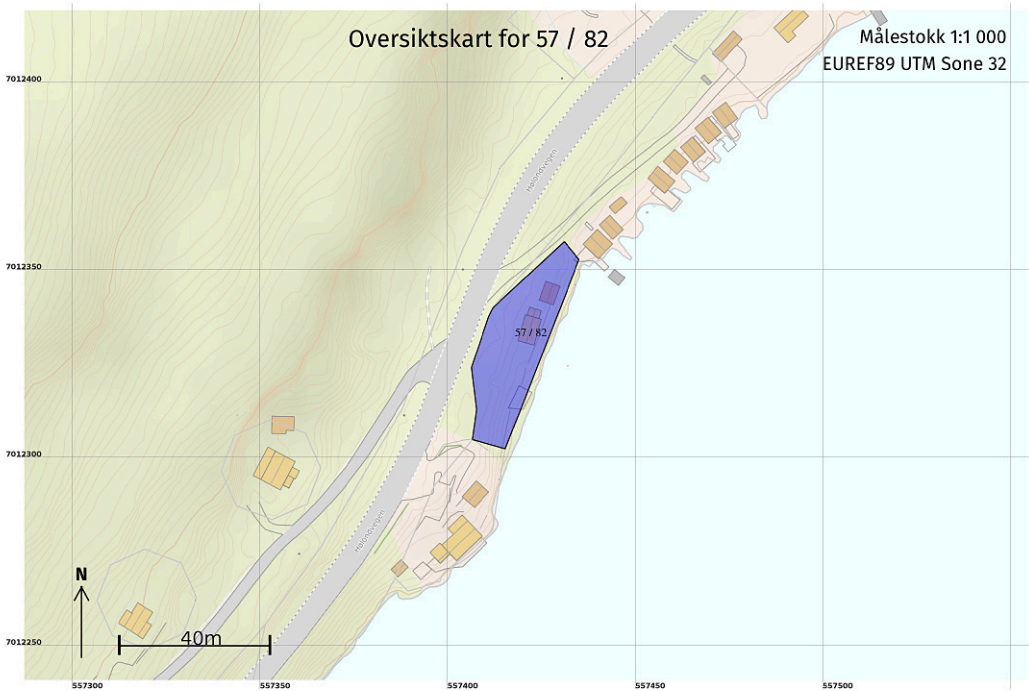
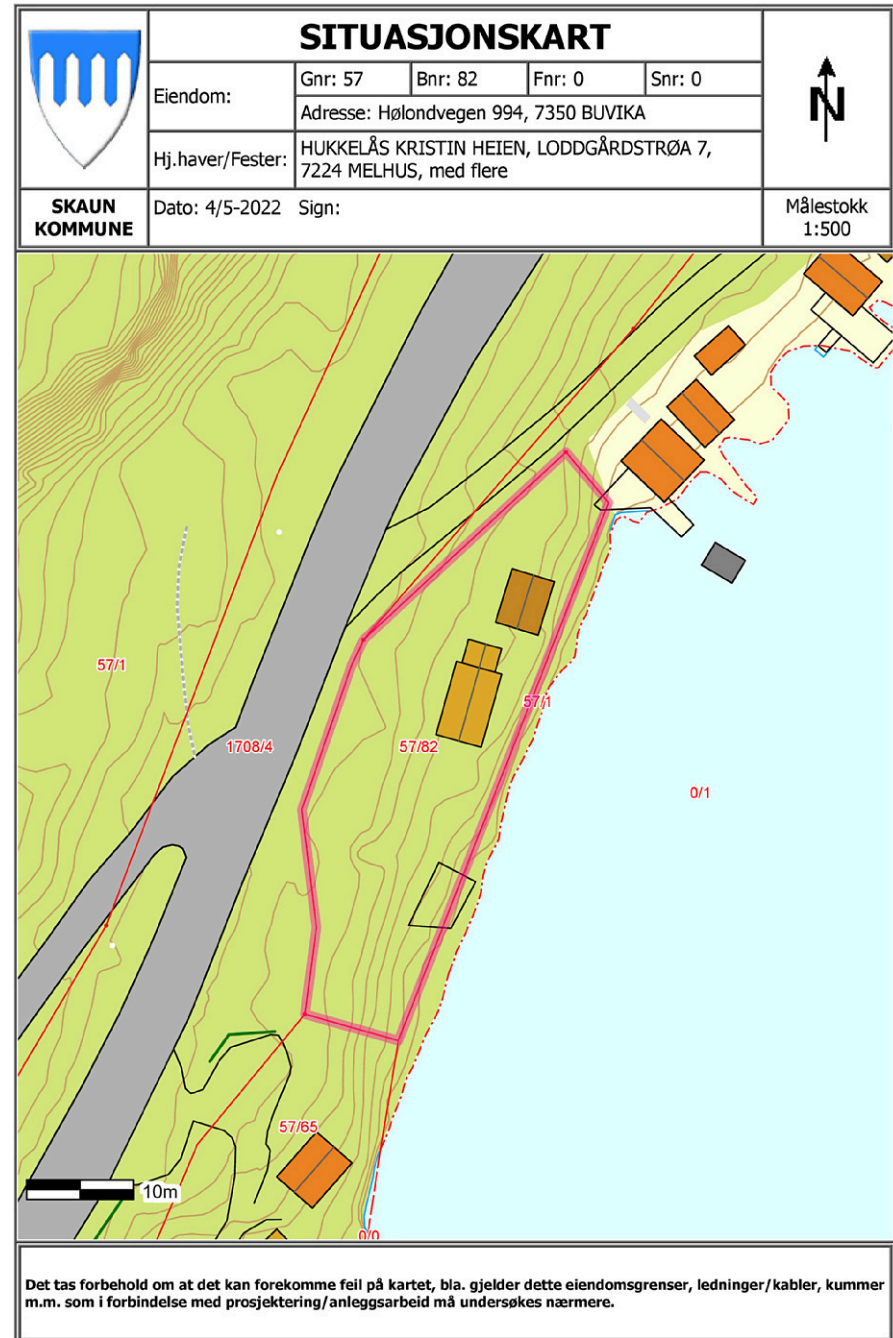
**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

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





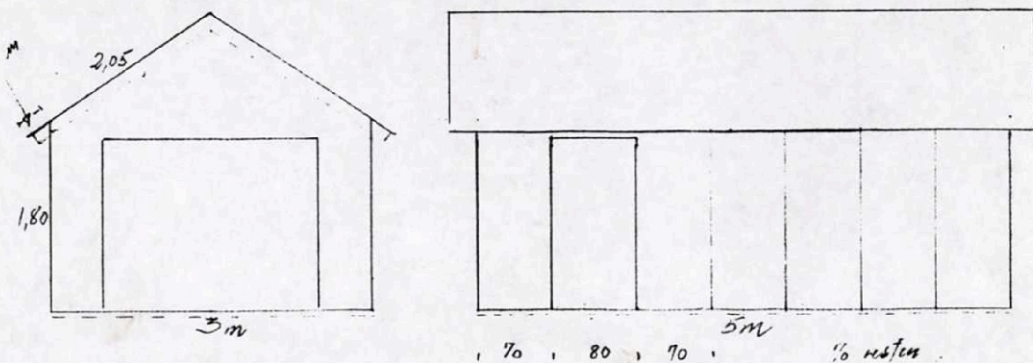
04.05.2022 12:40

Matrikelbrev for 5029 - 57 / 82

Side 4 av 6

Båthus

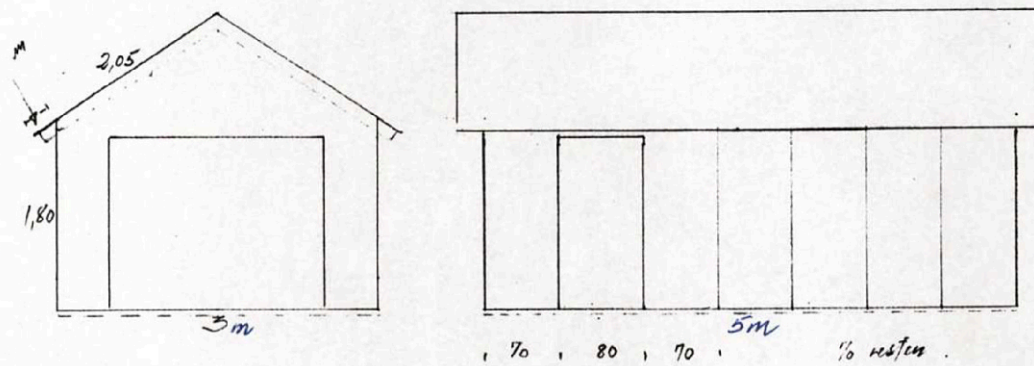
SKAUN BYGNINGSRÅD  
Godkjent u/ anmerkninger  
Sak nr. 1995/199 Dato 3.8.95  
R.K. Larsen  
e/f



Reisverk 2" x 4"

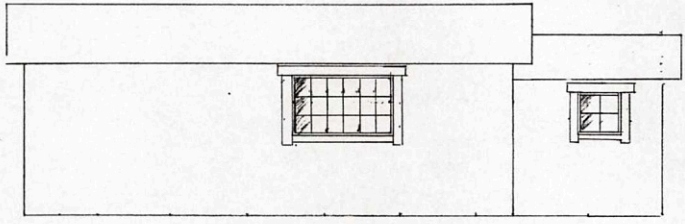
Båthus

SKAUN BYGNINGSRÅD  
Godkjent u/ anmerkninger  
Sak nr. 1995/199 Dato 3.8.95  
R.K. Larsen  
e/f



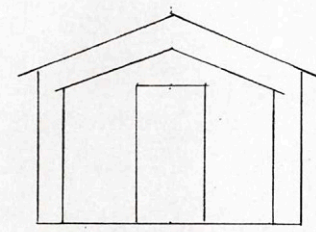
Reisverk 2" x 4"

SKAUN BYGNINGSRÅD  
Godkjent <sup>u/</sup>anmerkninger  
Sak nr. 1995/229 Dato. 3.8.95.....  
...A.K. Ege sen...  
e.f.



↑  
Bislag 2 m x 2,80 m

SKAUN BYGNINGSRÅD  
Godkjent <sup>u/</sup>anmerkninger  
Sak nr. 1995/229 Dato. 3.8.95.....  
...A.K. Ege sen...  
e.f.



Front.



Retureres til:  
HERMANN HUKKELÅS  
7084 MELTUS.

Skjøte<sup>1)</sup>  
TINGLYST  
29.01.91 000506  
SØRENSKRIVEREN I  
MIDT-TRØNDELAG

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)<sup>2)</sup>**  
Kommunenr. | Kommunnavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel  
1657 SKAUN 57 82

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn  Ja  Nei  
Beskaffenhets:  
 1 Bebyggd  2 Ubebyggd

Anvendelse av grunn:  
Bolig-eiendom  B Fritids-eiendom  F Forretning/kontor  V Industri  I Landbruk  L Off. vei  K Annet  A

Type bolig:  
Frittligg-enebolig  FB Tomanns-bolig  TB Rekkehus/kjede  RK Blokk-løilighet  BL Annet  AN

**2. Kjøpesum**  
Kr 14600,- Utlyst til salg på det frie marked  Ja  Nei  
Omsetningstype:  
 1 Fritt salg  2 Gave (helt eller delvis)  3 Ekspropriasjon  4 Tvangs-auksjon  5 Skifte-oppgjør  6 Annet  8

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup>**  
Kr

**4. Overdras fra**

Forstellers (Forstellersnr. (1172 eller 4))	Navn	Ideell andel
	NOROLF ØNSØIEN	
	ELI HUKKELÅS	1/3
	MARIT HUKKELÅS	1/3
	KRISTIN HUKKELÅS	1/3

**6. Særskilte avtaler<sup>5)</sup>**  
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

GNR 57 BNR 82 SKAL HA RETT TIL BIOPP-STILLINGS Plass PÅ GNR 57 BNR 1 PÅ MOT-SATT SIDE AV FYLKESVEG 708.

GNR 57 BNR 82 SKAL HA RETT TIL Å BYGGE BÅT HUS PÅ GNR 57 BNR 1 MELLOM ÅNØYA OG FYLKESVEG 708 ETTER AVTALE MED GRUNNEIER (HJEMMELSHAVER).

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon**  
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."  
Sted, dato  
Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v.<sup>6)</sup>**  
 Jeg/vi er ugift(e)  Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive  Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**  
Sted, dato  
HOVE 28/1-91  
Utsteders underskrift<sup>7)</sup> | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
Norolf Ønsøien NOROLF ØNSØIEN  
Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
Olav Kuvås OLAV KUVÅS  
Adresse 7353 BØRSA  
2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
Inger-Susanne Næbb Pettersen INGER-SUSANNE NÆBB PETERSEN  
Adresse Bimlev.3, 7033 Tr.heim  
Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen  
Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

MOTTATT  
29 JAN 1991  
MIDT-TRØNDELAS  
SØRENSKRIVEREMÅTTE

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.  
1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
Adresse  
2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
Adresse

# HØLONDVEGEN 994

## OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Trondheim Værnes	50 min	🚗
🚋 Melhus skystasjon	13 min	🚗
Linje 21, 25, 26	10.7 km	
🚋 Merket vest	2 min	🚶
Linje 504, 505	0.2 km	
🚋 Merket øst	7 min	🚶
Linje 504, 505	0.6 km	

## AVSTAND TIL BYER

Orkanger	27 min	🚗
Trondheim	32 min	🚗

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Extra Melhus	13 min	🚗
🚗 Coop Extra Melhus	13 min	🚗

## VINTERSPORT

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.3 km
- 166 km preparert løype innenfor 15 km



## AKTIVITETER

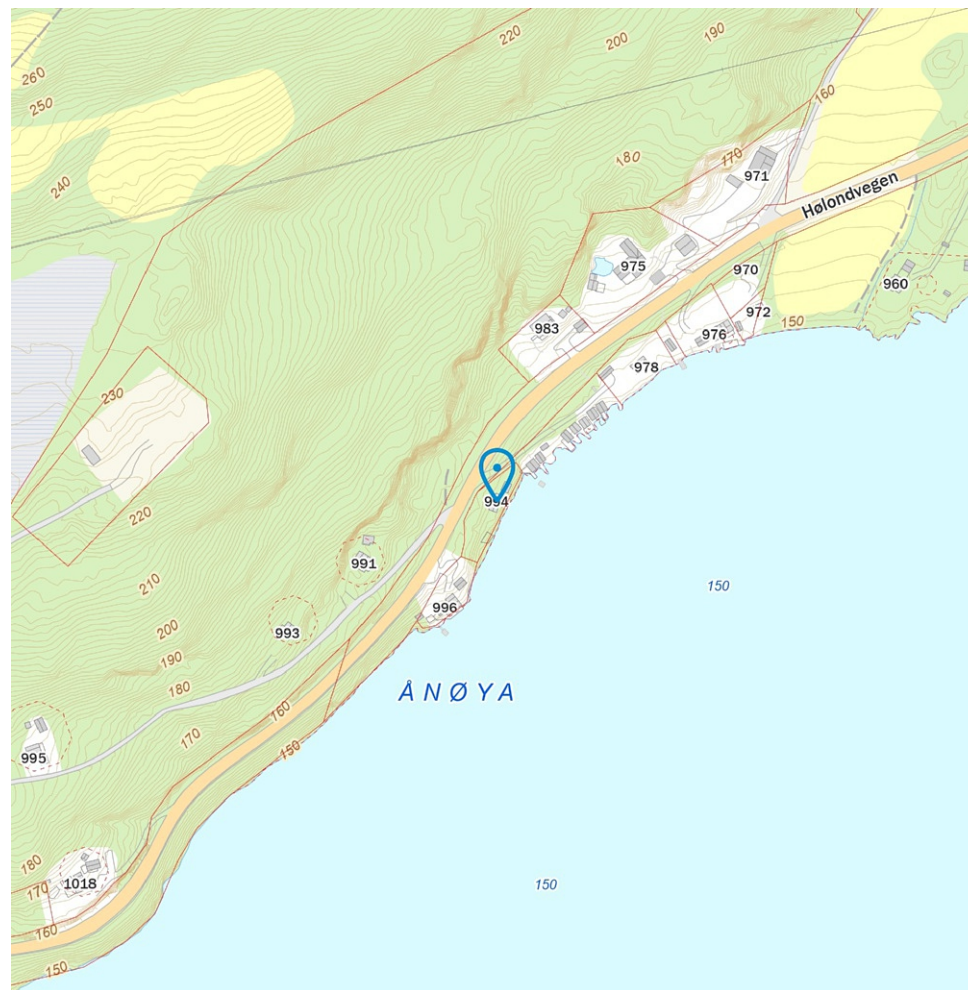
Snefugl Gård - Kristin og Erlends rike	15 min	🚗
Bowling1 Heimdal	18 min	🚗
Grøtan gård	25 min	🚗
Kvåles Kro og Ridesenter	29 min	🚗
Husebybadet	26 min	🚗
Granåsen Skisenter - Langrenn- og sk...	27 min	🚗
Hårstad Hestesenter	28 min	🚗
Laksefiske i Gaula	29 min	🚗

## SPORT

🏆 Grønneset friluftsområde - ballpla...	5 min	🚗
Ballspill	3.4 km	
🏆 Venn skole	8 min	🚗
Aktivitetshall, ballspill	6.3 km	
🚶 Max-gym Buvika	11 min	🚗
🚶 Impuls Treningssenter Melhus	12 min	🚗

## DAGLIGVARE

Coop Marked Skaun	7 min	🚗
Post i butikk, PostNord	6.2 km	
Coop Extra Buvika	11 min	🚗
Post i butikk, PostNord	9.5 km	



# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **Heldekkende TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndklesholdere, 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, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



Økonomisk **TRYGGHET**  
ved **BOLIGBYTTE**

## Slik får du økonomisk trygghet ved boligbytte

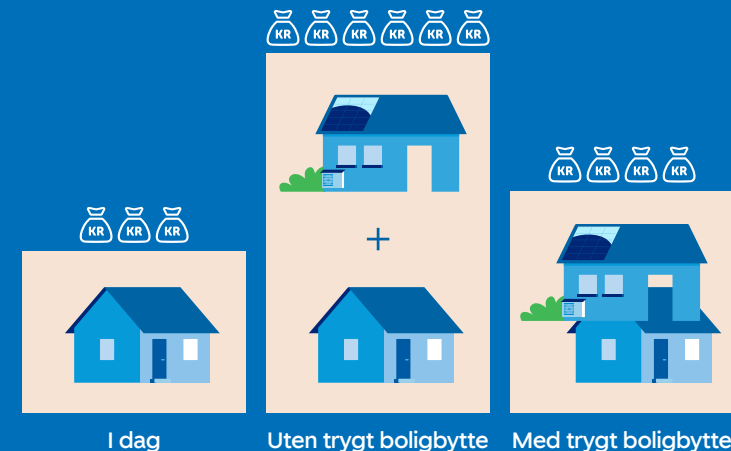
Å kjøpe ny bolig før du har solgt din gamle kan være kostbart. Noen ønsker å selge før de kjøper nytt for å unngå kostnadene på to lån samtidig, mens andre synes det er best å kjøpe den nye boligen først.

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi nå mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig. Det betyr at utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke blir stort høyere enn det du til slutt ender opp med å betale på det nye lånet etter at den gamle boligen er solgt.

Hvordan blir den økonomiske situasjonen hvis du eier to boliger i en periode?\*

### Eksempel:

- Har du et lån på 2 millioner på boligen du har i dag og tar opp et lån på 4 millioner på ny bolig vil du i en periode betale på begge lånene.
- Med gunstig rente på begge lånene, og avdragsfrihet på lånet til den nye boligen, vil den totale kostnaden for begge boliglånene være 17.700 kroner per måned.
- Når den gamle boligen er solgt sitter du kun igjen med det nye lånet. Kostnaden per måned blir da 13.500 kroner på lånet til din nye bolig. Da betaler du både renter og avdrag.



\* Priseksempel per april 2022: Effektiv rente er beregnet ut fra et annuitetslån på kr 2 millioner. Nom. rente 3,8 %. Eff. rente 4,05 %. 2 års nedbetaling. Kostnad kr 85.570. Tot kr 2.085.570.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så vet du om du kan kjøpe ny bolig før du har solgt den gamle. Ring oss på 915 07300, eller søk finansiering på smn.no.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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](http://help.no)

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no)



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.


# Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

**EiendomsMegler 1**



Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

# Forbrukerinformasjon om budgivning

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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



# Budskjema

**Bindende bud på eiendommen**

Oppdragsnr: 41220048 / Aleksander Riseth, tlf. 482 09 214  
Hølundvegen 994, 7350 BUVIKA. Gnr. 57, Bnr. 82, Skaun kommune.

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

**Finansieringsplan**

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no.

Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

**Budgiver 1**

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

**Budgiver 2**

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)





Oppdragsnr: 41220048  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.06.2022

Aleksander Riseth  
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

482 09 214  
aleksander.riseth@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus  
Melhusvegen 505, Thoragården, 7224 Melhus