

Velkommen til

Kvasshyllveien 65, 7290 Støren

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kvasshyllveien 65
7290 Støren

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 090 000,-
Omkostninger	kr	53 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 143 340,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 143 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1984
BRA/BRA-i	223 / 175 m²
Soverom	2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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!



Albin Leo Bakkemo
Eiendomsmegler

+47 984 67 584
albin.bakkemo@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kvasshyllveien 65, 7290 Støren

Registerbetegnelse
Gnr. 45, Bnr. 260 og Gnr. 45, Bnr. 263, Midtre Gauldal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 090 000,-
Omkostninger	kr	53 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 143 340,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 143 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 158 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 52 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 53 340,- 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
Eiendomsskatt kr 1.977,- pr 2024

Det betales kr 3.250 pr. år til ReMidt for renovasjon. Det er 4 terminer pr. år. Slam kr 1.468,-

I tillegg betales kr 668,- pr. år til Gauldal Brann og redning.

oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 175 m²
BRA - e: 48 m²
BRA totalt: 223 m²

Kommentar til areal:
Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Det er tilgjengelig kott på loftet som ikke er fullt måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde det er 0,7kvm måleverdig areal inne på kott.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.
Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.
Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje samt oppstillingsplass på egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er 880 m² på eiet tomt. gnr 3 bnr 224: 483 kvm og gnr 45 bnr 263: 397 kvm

Byggeår
1984 ifølge takstmann

Innhold
Primærrom:
Kjeller: gang, vaskerom
1. etasje: stue, kjøkken, entre, gang, bad, toalettrom
Loft: gang, bad, soverom 1, soverom 2

Sekundærrom:
Kjeller: bod 1, bod 2, bod 3
Loft: kott

Standard
1. etasje:
Stue:
Laminatgulv. Malte panelplater på vegg. Malte plater på innvendig tak. Ildsted for ved og pellets fyring. Utgang til terrasse. Varmepumpe luft/luft.

Kjøkken:
Gulvbelegg. Malte panelplater og malte slette vegger. Malte plater i innvendig tak. kjøkkeninnredning med malte glatte fronter. Laminatbenkeplate med nedfelt vask. Flis på vegg over vask. Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin.

Gang:
Laminatgulv. Malte slette vegger. Malte plater på innvendig tak.

Entre:
Laminatgulv. Malte slette vegger. Malte plater på innvendig tak.

Bad:
Flisgulv med varmekabel. Baderomsplater på vegg. Malte plater i innvendig tak. Innredet med dusjkabinett og toalett.

Toalett:
Gulvbelegg. Malte slette vegger. Malte plater i innvendig tak. Innredet med toalett og servant.

Loft:
Gang:
Laminatgulv. Malte slette vegger. Malte plater på innvendig tak.

Soverom 1:
Laminatgulv. Malte slette vegger. Malte plater på innvendig tak.

Soverom 2:
Laminatgulv. Malte slette vegger. Malte plater på innvendig tak.

Bad:
Våtromsbelegg på gulv. Baderomsplater på vegg. Malte plater i innvendig tak. Panelovn som varmekilde.

Kjeller:
Gang:
Betonggulv. Malte plater på vegg. Panel i innvendig tak.

Bod 1:
Betonggulv. Betong vegger. Panel i innvendig tak. Sotluke.

Bod 2:
Betonggulv. Utforende vegger/betong. Panel i innvendig tak.

Bod 3:
Betonggulv. Betong vegger. Panel i innvendig tak.

Vaskekjeller:
Malt betonggulv. Betong vegger. Panel i innvendig tak.

Beliggenhet
På Støren finnes flotte tur- og friluftsområder innover i marka. Her finnes flere turstier og fjellvann. Det er kort kjørevei til Frøsetmarka Skianlegg med lysløype og kilometervis med oppkjørte løyper vinterstid.
Området har gode forhold for jakt og fiske, der Gaula er kjent som en meget god lakseelv.

Kiwi, Rema 1000 og Coop Extra er nærmeste dagligvarer. Det finnes også ytterligere servicetilbud som restauranter og kafe, Bjørgen treningssenter og et vidt spekter av butikker innen gangavstand fra boligen.

Støren ligger sentralt og er knutepunkt for vei, jernbane, elver og dalfører. Herfra er det enkel adkomst til E6 som tar deg nordover til Trondheim, østover mot Røros og sørover mot Oppdal.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Enebolig med kjeller, 1. etasje og loft.
Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, trekonstruksjon av bindingsvekskonstruksjon i vegg med utvendig stående kledning. 3 og

2-lags vinduer. Saltak med stålplatetekking. Tak-renner med avløp ført til terreng.
Dette ihht. 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 eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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 bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør 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 byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 11.07.1983
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Midtre Gauldal kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Midtre Gauldal kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Garasje: Det finnes ingen godkjente tegninger, eller ferdigattest Midtre Gauldal kommune sine arkiver.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet dette.

Oppvarming
Elektrisk og varmepumpe.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, parkering, jernbane forretningindustri, kjørevei, gang-/sykkelveg/fortau og industri. 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 tilknyttet privat vei. Eier må påberegne kostnader knyttet til brøyting, strøing og vedlikehold av veien.

Eiendommen er tilknyttet privat vann som benyttes av 7 eiendommer. Kostnader knyttet til drift av pumpehus må påregnes.

Tømming av avløp gjøres av Remidt. Slam 1.468 kr per 2023.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 402 843,- for 2021
Sekundærverdi kr 1 450 236,-.

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

Meglers 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 dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig 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 mistenkelig. 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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Roger Eklo Kristiansen

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 5923
Dato: 20.10.1983
Bestemmelse om veg

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 5924
Dato: 20.10.1983
Med flere bestemmelser
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.

Andre relevante opplysninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

Tilstandsrapporter er over 12 mnd gammel og gyldigheten på denne er utløpt

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 600,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 250,- (inkl. mva).
Kopi tinglyste erklæringer kr 200,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 15 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (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).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 23-05-2024 av Stein Finstad i Midt Norsk Takst AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Våtrom - Loft - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører

- Utvendig - Balkonger 2 etasje
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendig - Innvendige trapper
- Innvendig - Innvendige dører
- Våtrom - Loft - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - Loft - Bad - Ventilasjon
- Våtrom - 1 Etasje - Bad - Overflater Gulv
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Varmesentral
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Takstmanns kommentar til lovlighet:
Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 11.07.1983. Det er utført endringer av bruken iht. det som er tegnet inn, soverom i 1 etg er bygd om til bad. I kjeller er det ikke opprettet kjellerdør som inntegnet på byggetegninger. Delingsvegg på tegninger mellom rom nevnte klær og mat eksisterer ikke.
Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

Info:
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.
Garasje og carport:
Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke tilsendt tegninger og opplysninger slik at eiendommen ikke er kontrollert med tanke på lovlighet. I fremvist matrikkelføring er det registert BRA på 31kvm. Carport er ikke regnet inn i matrikkelen.

Konklusjon takstmann:
Enebolig med kjeller, 1. etasje og loft.
Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, trekonstruksjon av bindingsverkskonstruksjon i vegg med utvendig stående kledning. 3 og 2-lags vinduer. Saltak med stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til terreng.
Info:
Meld fra til kommunen når du er ferdig med å bygge. Dersom tiltaket er unntatt søknadsplikt etter plan og bygningsloven § 20-5, må du sende inn «melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen når du er ferdig med å bygge. Meldingen skal også inneholde målsatt situasjonsplan der tiltaket er inntegnet.

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

Boligselgerforsikring
Selger opplyser i sin egenerklæring:

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: Nytt bad 2019 byttet et soverom med et bad i 1. etg. Faglært arbeid utført av BBS snekker firma. Rørlegger Løhre vvs. Elektrikker Midt Elektro Støren. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller
tidligere eiere?
Ja: Lagt opp el i kjeller. Faglært arbeid utført av Elektriker Midt Elektro Støren. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja: Kontroll på elanlegg når jeg hadde flyttet inn ca. 2016. Faglært arbeid utført av husker ikke.. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?
Ja: Sand/Grus tak.

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

Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Vedlegg
Egenerklæring datert 19.09.2023
Takstrapport datert 23.05.2024
Tinglyste erklæringer 20.10.1983
Energiattest
Situasjonskart
Byggegodkjente tegninger

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
Albin Leo Bakkemo
Eiendomsmegler
Telefon: 984 67 584
Epost: albin.bakkemo@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Melhus
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim





















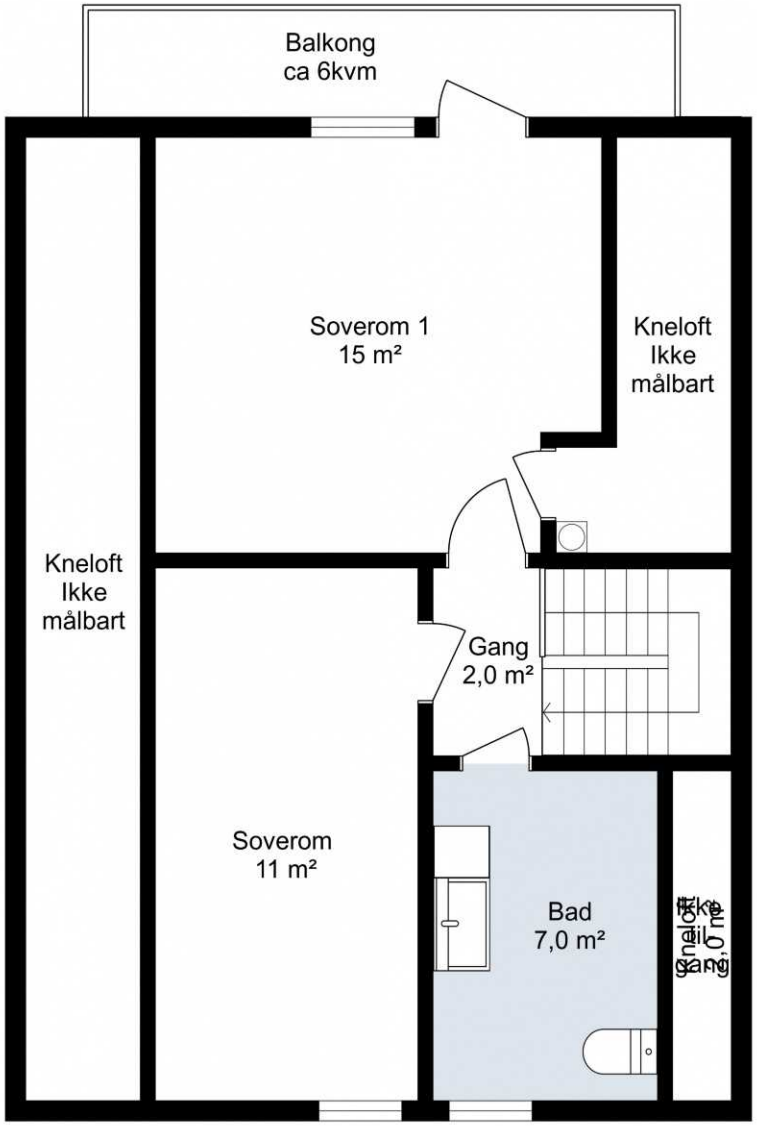








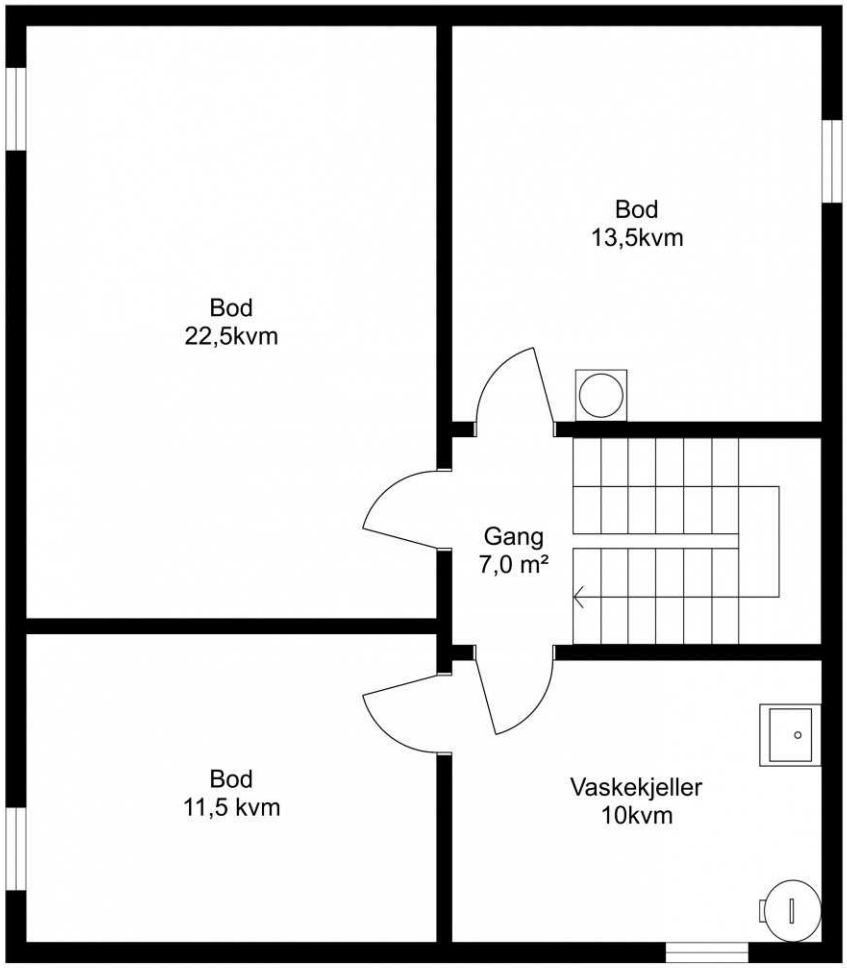
7290 Støren Kvasshyllveien 65
Loft



MIDT NORSK TAKST AS

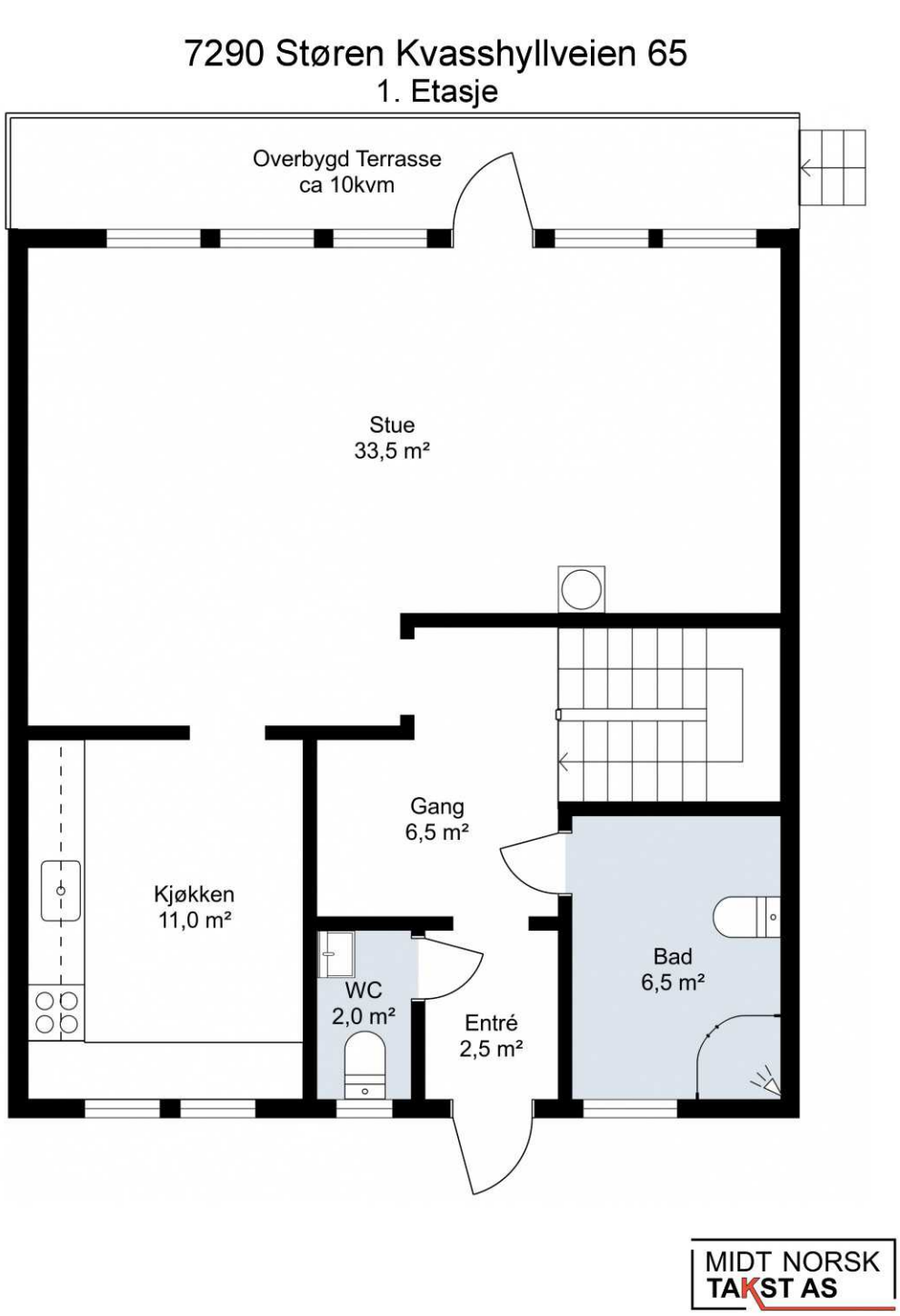
Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
Angitt kompasskurs er hentet fra SeEiendom.no og det forutsettes at bygningen er plassert rett i forhold til dette grunnlaget.

7290 Støren Kvasshyllveien 65
Kjeller



MIDT NORSK TAKST AS

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
Angitt kompasskurs er hentet fra SeEiendom.no og det forutsettes at bygningen er plassert rett i forhold til dette grunnlaget.



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
Angitt kompasskurs er hentet fra SeEiendom.no og det forutsettes at bygningen er plassert rett i forhold til dette grunnlaget.

bankID SIGNERT 19.09.2023
Kristiansen, Roger Eklo

Selgers egenerklæring

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

Kvasshyllveien 65,
7290 STØREN

- Utfylt av: Roger Eklo Kristiansen
- Utfylt dato: 19.09.2023 kl. 10:22
- Selger har ikke bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2015

Utført arbeid

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

Ja: Nytt bad 2019 byttet et soverom med et bad i 1 etg.

Faglært arbeid utført av BBS snekker firma. Rørlegger Løhre vvs. Elektrikker Midt Elektro Støren.. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

Ja: Lagt opp el i kjeller

Faglært arbeid utført av Elektrikker Midt Elektro Støren.. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.

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

Ja: Kontroll på elanlegg når jeg hadde flyttet inn ca 2016.

Faglært arbeid utført av Husker ikke.. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Er det problematisk å installere el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Ja: Sand/Grus tak.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Enebolig
Kvasshyllveien 65 , 7290 STØREN
MIDTRE GAULDAL kommune
gnr. 45, bnr. 260

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 21.09.2023 **Rapportdato:** 23.05.2024 **Oppdragsnr.:** 20784-1094 **Referansenummer:** AF7341

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Ove Finstad

Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Melhus og Heim Kommune.
Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.
Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.
Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Stein Ove Finstad
Uavhengig Takstingeniør
stein.ove@mntakst.no
909 38 035

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Kvasshyllveien 65 , 7290 STØREN
Gnr 45 - Bnr 260
5027 MIDTRE GAULDAL

Midt Norsk Takst AS
Røskattvegen 12
7340 OPPDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

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

Enebolig med kjeller, 1. etasje og loft.
Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, trekonstruksjon av bindingsvekskonstruksjon i vegg med utvendig stående kledning. 3 og 2-lags vinduer. Saltak med stålplatetekking.
Takrenner med avløp ført til terreng.

Enebolig - Byggeår: 1984

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Sorte aluminiums takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstol med tilgang til deler av knekott via luke inne på soverom.
Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak. Det er ikke tilgang til hele konstruksjonen som er lukket. Det er foretatt en innvendig kontroll av overflater.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og to malte balkongdør i tre.
Veranda opplagret på betong søyler og dragere i front med tregulvdekke.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 81cm
Balkong opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med tregulvdekke.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 82cm
Trapp ved inngangsparti opprettet i tre med tregulv. Stående rekkverk.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er utført kontroll med krysslaser på stue og kjøkken i 1 etg.
I 2 etg. er gang og et soverom kontrollert.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe. Det er to ildsteder på stue.
Sotluke er plassert i kjeller.

Kjeller rom- Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Yttervegger er ikke tildekket helt. Yttervegger fremstår med delvis åpne muroverfalter og enkelte vegger med ferdig utlekting uten platekledning. Kjelleren er ventilert med veggventiler.
Boligen har åpen malt tretrapp med reppoer fra kjeller og opp til loft.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vaskekjeller:
Støpt gulv med lokalt fall rundt gulvsluk av plast.
Malte vegger av mur og malte plater i himling.
Naturlig ventilering. Opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ikke vurdert som ett fullverdig våtrom men som enkel vaskekjeller ut fra overflater av mur og bruk. Skal rommet benyttes som fullverdig våtrom må rommet totalrenoveres.

Gå til side

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1 etg.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Fallforholde er kontrollert med krysslaser. Det er målt -10mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Dette vil si motfall fra sluk til dør. Det er opprettet membran/tettesjikt opp mot underside dørterskel(målt til 40mm)
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er ikke kontrollerbar under befaringen i sluk. Det er synlig smurt membran fra gulv og opp på vegg i dørhull. (manglende utforing)
Rommet har toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via flat dørterskel
Våtrommet er av nyere dato. Det er ikke ferdigstilt omramming rundt dør. Det er her mulighet for fuktkontroll i veggstender som grenser til dør. Det er vurdert til at hulltaking da ikke er hensiktmessig å utføre da resultatet vill bli det samme.

Bad loft.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fallforhold er kontrollerte med krysslaser. Det er målt 35mm høydeforskjell fra topp gulvbelegg underkant dørterskel til topp slukrist. Gulvet er utover dette tilnærmet flatt (har ikke motfall), vannsikkerheten er ivaretatt med overhøyde på membran.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk plassert under badekar.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk tilkoblett loftsvifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom.

Vaskekjeller.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Malte betong vegger og panel i innvendig tak.
Gulvet har malt/behandlet betong. Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall) Lokalt fall rundt sluk.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Vegger er av betong, det er fuktskader på vegger som form av saltutslag og avskalinger av maling.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte malte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er flis på vegg over vask. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Det er plassert vifte på kneloft.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom innredet med gulvbelegg og malte slette vegger. Rommet er innredet med toalett og servant.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)-
Dette tilhører bad i 1 etg. Kjøkken, bad loft og vaskekjeller er av kobber rør fra byggeår.
Rør kolbe for rør i rør er plassert i vaskekjeller.
Det er avløpsrør av plast synlig inne i boligen.
Boligen har mekanisk avtreksvifte på loft. Denne kjører avtrek fra bad i loftetasje og kjøkken. Tilluft via vindus ventieler og klaffventiler.
Det er installert varmepumpe på stue. Ikke gitt opplysning om service intervall.
Varmtvannstanken er på 198 liter. Plassert i vaskekjeller.
Sikringsskap er plassert i kjellerbod med automatsikringer og AMS Strømmåler.
Det ble påvist brannmeldere og 6 kg pulverapparat i 1 etasje.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Det er synlig bruk av drensplast mot grunnmur. Denne er klemt i topp med lekter. Det er ikke synlig drensplast på kjellervegg under terrasse.
Det er ikke foretatt kontroll av rør under terreng.
Dreneringen er vurdert ihht. alder.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Flat og skrånet tomt som er beplantet med plen, busker og gjerde. Gruset i innkjørsel.
Utvendige avløpsrør er antatt av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er antatt av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1984. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke gitt opplysning er fra selger om at det er avvik på anlegget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 11.07.1983. Det er utført endringer av bruken ihht det som er tegnet inn, soverom i 1 etg er bygd om til bad. I kjeller er det ikke opprettet kjellerdør som inntegnet på byggetegninger. Delingsvegg på tegninger mellom rom nevnte klær og mat eksisterer ikke.

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
Info:
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Garasje og carport

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tilsendt tegninger og opplysninger slik at eiendommen ikke er kontrollert med tanke på lovlighet. I fremvist matrikkelføring er det registert BRA på 31kvm. Carport er ikke regnet inn i matrikkelen.

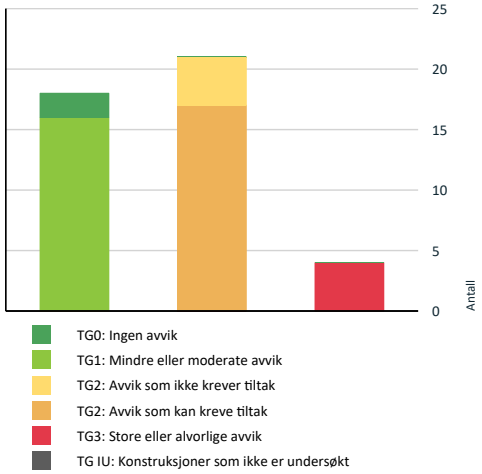
Info:
Meld fra til kommunen når du er ferdig med å bygge. Dersom tiltaket er unntatt søknadsplikt etter plan og bygningsloven § 20-5, må du sende inn «melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen når du er ferdig med å bygge. Meldingen skal også inneholde målsatt situasjonsplan der tiltaket er inntegnet.

Kvasshyllveien 65 , 7290 STØREN
Gnr 45 - Bnr 260
5027 MIDTRE GAULDAL

Midt Norsk Takst AS
Røskattvegen 12
7340 OPPDAL

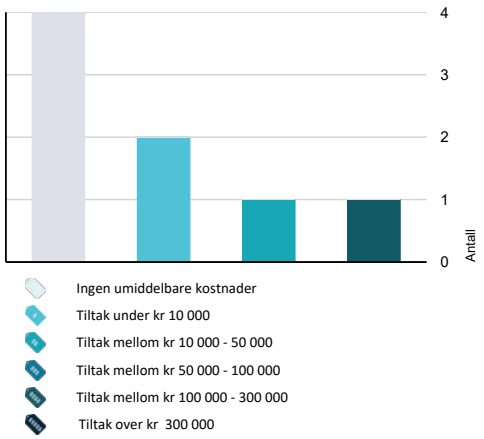
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

- Tilstandsrapporten er en oppgradering av tidligere tilstandsrapport. Egenerklæring og meglerpakke er derfor ikke innhentet på nytt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Brannteknikse forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger 2 etasje	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Kvasshyllveien 65 , 7290 STØREN
Gnr 45 - Bnr 260
5027 MIDTRE GAULDAL

Midt Norsk Takst AS
Røskattvegen 12
7340 OPPDAL

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Tatt i bruk (GAB) 01/04-1984

Standard
Bygget har gjennomgående norma standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har et mormalt vedlikeholdt. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2019	Nytt bad i 1 etg.	Faglært arbeid utført av BBS snekker firma. Rørlegger Løhre vvs. Elektrikker Midt Elektro Støren. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019. (Opprinelig soverom er omgjort til bad)
2019	Opprettet El-anlegg i kjeller.	Faglært arbeid utført av Elektrikker Midt Elektro Støren. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.
2024	Modernisering	Selger har utført modernisering og utbedring av enkelte avvik etter befaring. Dette gjelder blandt annet nye gulv og ny kjøkken innredning.
2024	Utbedring av el anlegg etter utført el kontroll DLE	Arbeidet er utført av Midt Elektro AS

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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



Oversiktsbilde

TG 3 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

- Det anbefales installert snøfangere. Det er krav til montering av snøfangere på byggeåret. Info er hentet fra Byggeforskrift 1969 kapitel 45. Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det bemerkes værslitt kledning.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende lufting på kledning, det må gjøres om det skal byttes kledning eller om bruk av bolig endres, så må dette holdes under oppsikt.
- Det vil være påregnelig med en overflatebehandling av kledningen.



Oversiktsbilde

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har A-takstol med tilgang til deler av knekott via luke inne på soverom. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak. Det er ikke tilgang til hele konstruksjonen som er lukket. Det er foretatt en innvendig kontroll av overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Deler av kaldloft/knekott er lukket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Anbefaler opprettet mulighet for kontroll av konstruksjon som er lukket.



Knekott

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Kjellervindu er fuget fast.
- Det er en generell slitasje på vinduer.
- TG2 er satt på grunn av alder og at de har aldringsmessige slitajser.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

- Det vil være påregnelig med en overflate behandling på vinduer.
- Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.





Kjellervindu

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og to malte balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

- Hovedytterdøren har tegn til fuktskader på utvendig overfalte.
- Det er løst håndtak på baklongdør i 1 etg.
- Balkongdører fremstår som slitte ihht. alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det vil være påregnelig med en utskifting av hovedytterdøren.
- Løst håndtak anbefales festet.
- Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.

Kvasshyllveien 65 , 7290 STØREN
Gnr 45 - Bnr 260
5027 MIDTRE GAULDAL

Midt Norsk Takst AS
Røskattvegen 12
7340 OPPDAL

Tilstandsrapport



Balkongdør 2 etg.



Hoveddør



Fuktskader på hoveddør



Balkongdør 1 etg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opplagret på betong søyler og dragere i front med tregulvdekke.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 81cm

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er benyttet uimpregnerte materialer.
- Overflater fremstår som slitte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Det vil være påregnelig med en overflate behandling. Uimpregnerte materialer krever hyppigere vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversiktsbilde befaring



Selgers bilde etter utbedring av trapp.

TG 2 Balkonger 2 etasje

Balkong opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med tregulvdekke.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 82cm

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er benyttet uimpregnerte materialer.
- Overflater fremstår som slitte.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Det vil være påregnelig med en overflate behandling. Uimpregnerte materialer krever hyppigere vedlikehold.



Oversiktsbilde

TG 1 Utvendige trapper

Trapp ved inngangsparti opprettet i tre med tregulv. Stående rekkverk.



Ved inngang

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Selger har utbedret enkelte mangler som lister etc etter befaring.



Oversiktsbilde tatt av selger etter utbedring av tidligere avvik

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er utført kontroll med krysslaser på stue og kjøkken i 1 etg. I 2 etg. er gang og et soverom kontrollert.



Stue

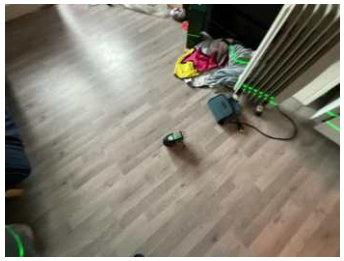


Kjøkken

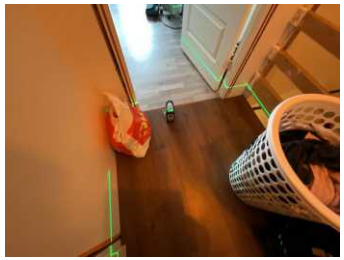
Kvasshyllveien 65 , 7290 STØREN
Gnr 45 - Bnr 260
5027 MIDTRE GAULDAL

Midt Norsk Takst AS
Røskattvegen 12
7340 OPPDAL

Tilstandsrapport



Soverom



Gang

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Eiendommen ligger i et område med, usikker forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.
- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er to ildsteder på stue. Et ildsted for ved og et for pellets.
Sotluke er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

- Bemerker at det mangler ubrennbar plate i front av ildsted. Tg3 settes iht forskrift krav.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sotluke



Bilde tatt av selger. Ovn er montert etter befaring

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Yttervegger er ikke tildekket helt.
Yttervegger fremstår med delvis åpne muroverfalter og enkelte vegger med ferdig utlekting uten platekledning. Kjelleren er ventilert med veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Det bemerkes at overfalter på mur har saltutslag.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Utifra påviste avvik og undersøkelser fremstår kjelleren som fuktig og er ikke anbefalt innredet før fuktproblematikken er løst.



Saltutslag på vegger

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har åpen malt tretrapp med repoer fra kjeller og opp til loft.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Oversiktsbilde

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Flere dører mangler belistning og beslag.
- Noen av dørene har slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det vil være påregnelig med kompletering av dørlister og beslag.
- Noe renhold og overflatebehandling på påregnes.



Kjellerdører



Slitte dørblad

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater.

Kvasshyllveien 65 , 7290 STØREN
Gnr 45 - Bnr 260
5027 MIDTRE GAULDAL

Midt Norsk Takst AS
Røskattvegen 12
7340 OPPDAL

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fallforhold er kontrollerte med krysslaser. Det er målt 35mm høydeforskjell fra topp gulvbelegg underkant dørterskel til topp slukrist. Gulvet er utover dette tilnærmet flatt (har ikke motfall), vannsikkerheten er ivaretatt med overhøyde på membran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Våtrommet benyttes med badekar og vil normalt ikke ha noe direkte vannpåvirkning på overflater. Badekaret anbefales ikke til brukt som dusj.



Målt ved dør



Målt nært sluk.

LOFT > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk plassert under badekar.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Badet har TG 3 på grunn av nådd alder for brukstid og usikker rest levetid på membran/vinylbelegg. Ved fortsatt bruk av dusjkabinett og ingen direkte vannbelastning på overflater, kan badet fortsatt benyttes på eget ansvar. (Beregnet levetid for banemembran er 40år)

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Fortsatt bruk av badekar anbefales.
- Anbefaler ikke direkte bruksvann på rommets overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Tilstandsrapport



Badekar og toalett



Servantskap

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk tilkoblett loftsvifte.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Det er avvik:

- Mangler deksel på ventil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom.



1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring



Oversiktsbilde

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fallforholde er kontrollert med krysslaser. Det er målt -10mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Dette vil si motfall fra sluk til dør. Det er opprettet membran/tettesjikt opp mot underside dørterskel (målt til 40mm)

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Kvasshyllveien 65 , 7290 STØREN
Gnr 45 - Bnr 260
5027 MIDTRE GAULDAL

Midt Norsk Takst AS
Røskattvegen 12
7340 OPPDAL

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Grunnet motfall på gulv vil ikke lakkasje vann kunne renne til sluk. Det er opprettet oppkant på membran ved dør så lekkasje vann skal ikke kunne renne ut av rommet.
- Tg2 settes med grunnlag i manglende fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Våtrommet benyttes med dusjkabinett og vil normalt ikke ha noe direkte vannpåvirkning på overflater.
- Anbefaler montert vannføler med stoppeventil for å oppdage eventuelle lekkasjer.



Målt fra gulv ved dør.



Målt fall pr. målte meter fra laser. 02mm.



Målt fall ved dusjkabinett. -10mm

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er ikke kontrollerbar under befaringen i sluk. Det er synlig smurt membran fra gulv og opp på vegg i dørhull.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring



Sluk under dusjkabinett



Synlig membran ved dør. Bilde tatt før foringer ble montert.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har speilskap, baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring



Oversiktsbilde. Bilde tatt før selger monterte servantskap og speil.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via flat dørterskel

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring



Oversiktsbilde

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet er av nyere dato. Det er ikke ferdigstilt omramming rundt dør. Det er her mulighet for fuktkontroll i veggstender som grenser til dør. Det er vurdert til at hulltaking da ikke er hensiktmessig å utføre da resultatet vill bli det samme.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra Ikea med profilerte malte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er vannfast overflate på vegg over vask. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Bilde tatt av selger da kjøkken er byttet ut etter befaring.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert ny avtreksvifte ifb utskifting av kjøkkeninnredning.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom innredet med gulvbelegg og malte slette vegger. Rommet er innredet med toalett og servant.



Oversiktsbilde

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)- Dette tilhører bad i 1 etg. Kjøkken, bad loft og vaskekjeller er av kobber rør fra byggeår. Rør kolbe for rør i rør er plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Kvasshyllveien 65 , 7290 STØREN
Gnr 45 - Bnr 260
5027 MIDTRE GAULDAL

Midt Norsk Takst AS
Røskattvegen 12
7340 OPPDAL

Tilstandsrapport

- Stoppekran er ikke funskjonsprøvd grunnet alder og fare for lekkasje grunnet alder.
- Alder på koberrør fra byggeår har nådd over halve forventet brukstid.
- Rørkurser er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast synlig inne i boligen.



Oversiktsbilde

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtreksvifte på loft. Denne kjører avtrek fra bad i loftetasje og kjøkken. Tilluft via vindus ventieler og klaffventiler.



TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på stue. Ikke gitt opplysning om service intervall.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Varmepumpen er ikke koblet til egen kurs.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må opprettes egen kontakt/tilføresel for varmepumpen.



Oversiktsbilde



Varmepumpe tilkoblet med stikkontakt.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på 198 liter. Plassert i vaskekjeller.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Strømtilkobling til bereder er fra koblet og bereder er nå koblett til strøm via stikk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i kjellerbod med automatsikringer og AMS Strømmåler.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Opplysning før utført befaring
   Det er opplyst i egenerklæring om arbeid på el- anlegget ifbm. bad og kjeller.

   Utført arbeid etter befaring:
   - Stikk, lys og avtrekksvifte på kjøkken.
   - Bytte til jordfeilautomater i Sikringsskap.
   - Utbedring av DLE Tilssynsrapport Saksnr: 321768
   Arbeidet er utført av Midt elektro AS datert 29.04.2024.

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

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



Skadet stikkkontakt soverom



Sikringsskap



Wago kobling hengende løst.

Kvasshyllveien 65 , 7290 STØREN
Gnr 45 - Bnr 260
5027 MIDTRE GAULDAL

Midt Norsk Takst AS
Røskattvegen 12
7340 OPPDAL

Tilstandsrapport



Løse ledninger

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det ble påvist brannmeldere og 6 kg pulverapparat i 1 etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det bør være et slukkeraparat pr etasje.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det er kun observert røykvarsler på stue.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent Brannmeldere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Funksjon er derfor ukjent,

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 2 Drenering

Det er synlig bruk av drensplast mot grunnmur. Denne er klemt i topp med lekter. Det er ikke synlig drensplast på kjellervegg under terrasse. Det er ikke foretatt kontroll av rør under terreng. Dreneringen er vurdert ihht. alder.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Dreneringen har nådd over halve forventet brukstid. Tg2
- Det er i kjeller bemerket avvik med fukt og dette ses i sameheng med sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



Oversiktsbilde

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

- Bemerker enkelte sprekker i murpuss på utvendig grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

- Anbefaler sprekker musset over.



Oversiktsbilde

TG 1 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer er av betongstein.



Oversiktsbilde

TG 2 Terrengforhold

Flat og skrånet tomt som er beplantet med plen, busker og gjerde. Gruset i innkjørsel.

Vurdering av avvik:
• Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan.

- Aktsomhetsområder for jord- og flomskred er en nasjonalt dekkende kartserie som viser potensielt jord- og flomskredutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløpsområder for jord- og flomskred.

- Det bemerkes at eiendommen har vært utsatt for tilsig av overflatevann som har tatt med seg løsmasser. Det bemerkes mye løsmasser i overflaten på oversiden av bygget. Overliggende dyrket mar har tegn til oppståtte vilbekker. (det har vært store nedbørsmengder de siste månedene)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men ut ifra endring av klima og værforhold vil det kunne bli behov for tiltak. Evt. tiltakskostand må vurderes av fagkyndig personell.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde tatt av dyrkamark på oversiden av eiendommen.



Tilsig av løsmasser

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er antatt av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er antatt av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1984. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke gitt opplysning er fra selger om at det er avvik på anlegget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

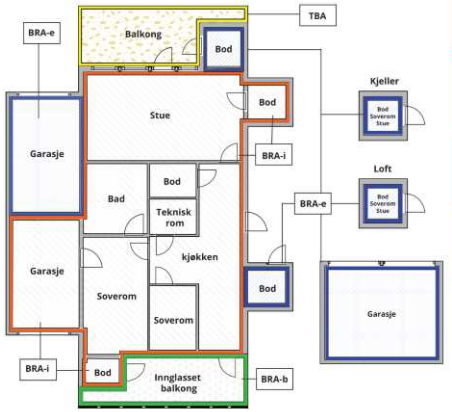
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 Etasje	72			72			72
Loft	36			36			36
Kjeller	67			67			67
SUM	**175**						**175**
SUM BRA	**175**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue , Kjøkken , Entré , Gang , Bad , Toalettrom		
Loft	Gang , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Kott		
Kjeller	Gang , Bod 1, Bod 2, Bod 3, Vaskekjeller		

Kommentar

Internt bruksareal (BRA-i)
Kjeller: Gang, Bod 1-2-3 og Vaskekjeller.
1. etasje: Stue, Kjøkken, Entré, Gang, Bad og Toalettrom.
Loft. etasje: Gang, Bad, Soverom 1-2 og Kott.

Åpent areal (TBA):
Terrasse/balkonger er ikke målt opp da oppdraget ble utført under eldre Areal standard.

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Det er tilgjengelig kott på loftet som ikke er fullt måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde det er 0,7kvm måleverdig areal inne på kott.
Vaskekjeller og gang i kjeller er beregnet som p-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 11.07.1983. Det er utført endringer av bruken ihht det som er tegnet inn, soverom i 1 etg er bygd om til bad. I kjeller er det ikke opprettet kjellerdør som inntegnet på byggetegninger. Delingsvegg på tegninger mellom rom nevnte klær og mat eksisterer ikke.

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
Info:
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Kvasshyllveien 65 , 7290 STØREN
Gnr 45 - Bnr 260
5027 MIDTRE GAULDAL

Midt Norsk Takst AS
Røskattvegen 12
7340 OPPDAL

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.
Selger har utbedret enkelte punkter anmerket i tilstandsvurderingen i ettertid av befaring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke opprettet rømningsvei fra kjeller uten om trapp opp til 1 etg.

- Vinduer for vaskekjeller klarer ikke å tilfredsstille kravet til 10% dagslysflate i henhold til dagens krav, men boliger oppført/byggemeldt før 1. juli 2011 kan bruke unntaksregel.
- Vindu som er godkjent som rømningsvei, oppfyller kravet til dagslys ved at hvert rom minst har ett vindu mot det fri .
For enkel rømning ut av vinduet bør avstand til gulv/fastmontert benk/skap til underkant
vindusåpning maksimalt være 1 meter.
Info:
Det er krav til godkjent rømningsvei for oppholdsrom eller soverom.
Et rømningsvindu må være så stort at summen av lengde og bredde på vinduet er minst 150 cm. I tillegg må det være minst 50 cm bredt og 60 cm høyt. Det må kunne åpnes og det må være praktisk mulig å komme seg ut gjennom vinduet.

Garasje og carport

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		48		48			48
SUM		**48**					**48**
SUM BRA	**48**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasjerom, Carport	

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e)
1. etasje: Garasjerom og carportrom.
Carport er medregnet da det er omsluttende vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke tilsendt tegninger og opplysninger slik at eiendommen ikke er kontrollert med tanke på lovlighet. I fremvist matrikkelføring er det registert BRA på 31kvm. Carport er ikke regnet inn i matrikkelen.

Info:
Meld fra til kommunen når du er ferdig med å bygge.
Dersom tiltaket er unntatt søknadsplikt etter plan og bygningsloven § 20-5, må du sende inn «melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen når du er ferdig med å bygge. Meldingen skal også inneholde målsatt situasjonsplan der tiltaket er inntegnet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	124	51
Garasje og carport	0	48

Kommentar

Enebolig

Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
P-rom
Kjeller: Gang og Vaskekjeller.
1. etasje: Stue, Kjøkken, Entré, Gang, Bad og Toalettrom.
Loft. etasje: Gang, Bad og Soverom 1-2.

S-rom
Kjeller: Bod 1-2-3.
Loft. etasje: Kott.

Garasje og carport

Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

S-rom
1. etasje: Garasjerom og carportrom.

Kvasshyllveien 65 , 7290 STØREN
Gnr 45 - Bnr 260
5027 MIDTRE GAULDAL

Midt Norsk Takst AS
Røskattvegen 12
7340 OPPDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2023	Stein Ove Finstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5027 MIDTRE GAULDAL	45	260		0	483.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kvasshyllveien 65

Hjemmelshaver
Kristiansen Roger Eklo

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 975 000	2015

Bygninger på eiendommen

Garasje og carport



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.Tatt i bruk (GAB) 11/08-1985

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler.

Beskrivelse
Garasjen og carport er med støpt betonggulv mot grunn. Yttervegger er med bindingsverk kledd med stående kledning. Taket er med saltaksform og taktekking med stål plater.

Bygget fremstår med enklte vedlikeholds behov.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.09.2023		Fremvist	7	Nei
Plantegninger	19.09.2023		Ikke gjennomgått	6	Nei
Egenerklæringsskjema	19.09.2023		Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	19.09.2023		Fremvist	99	Nei
Standardtekst	22.09.2023		Fremvist	3	Nei
Rapport utkast	22.09.2023		Fremvist	33	Nei
Signert rapport	02.10.2023		Fremvist	33	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier 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 avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

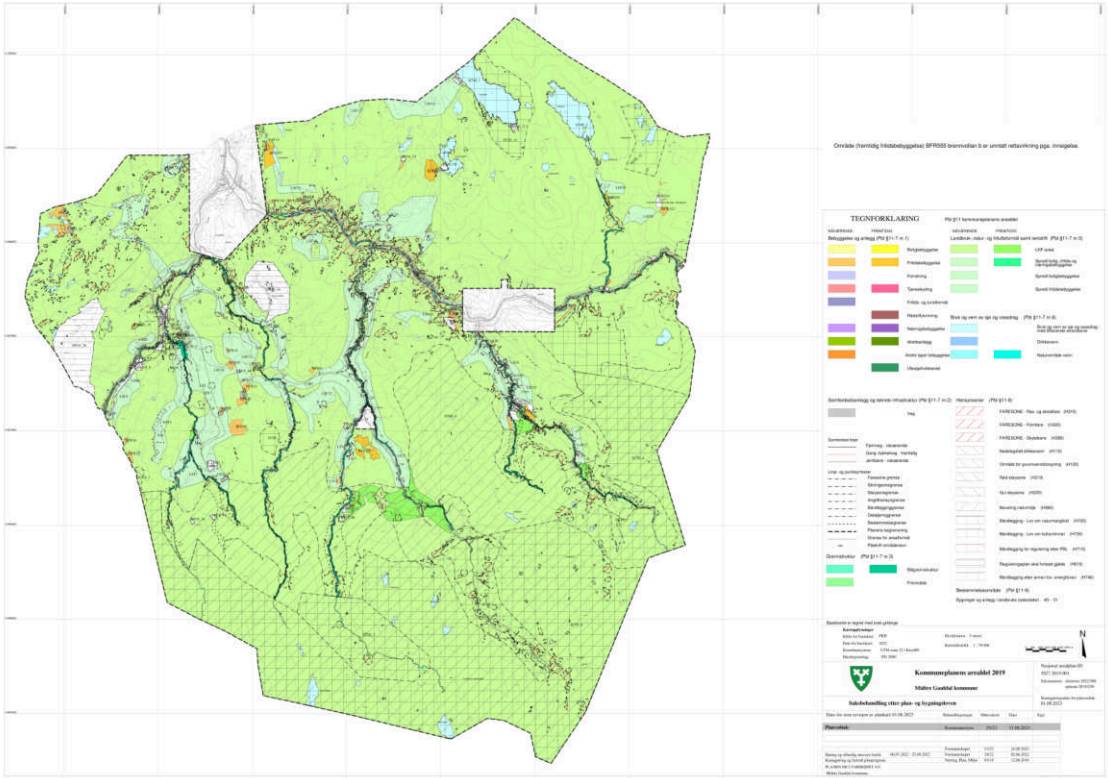
Tilstandsrapportens avgrensninger

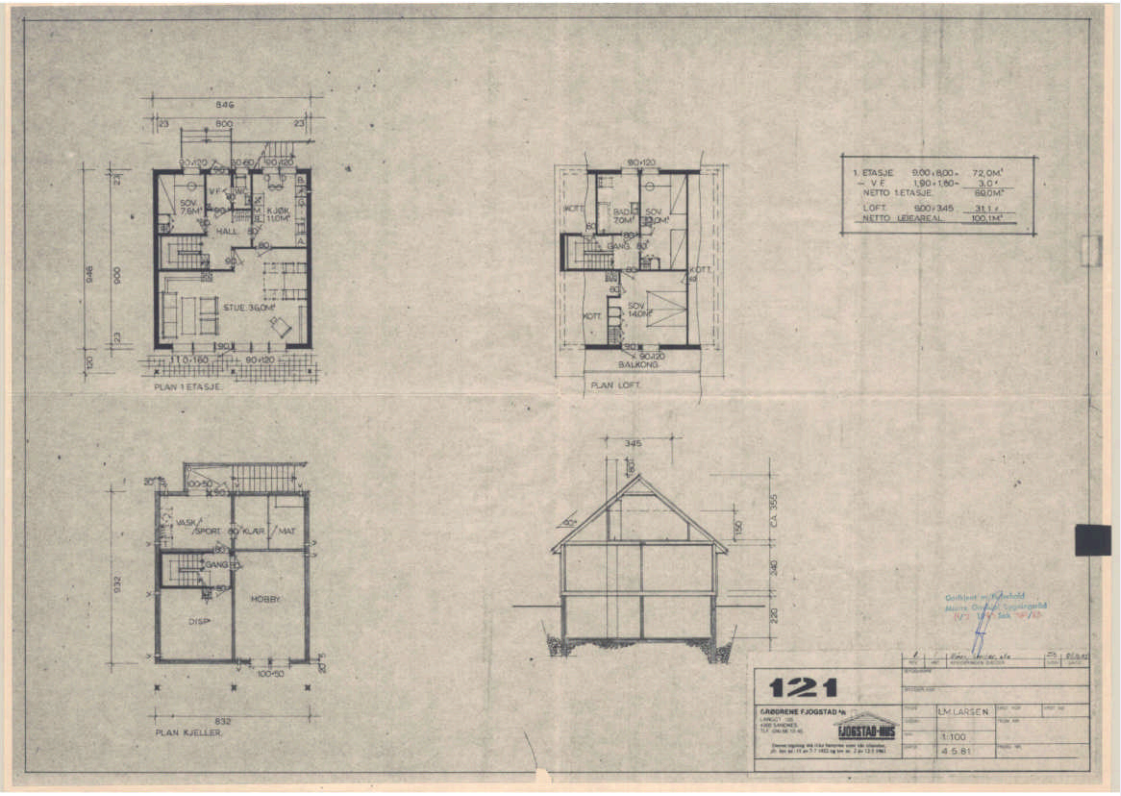
måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

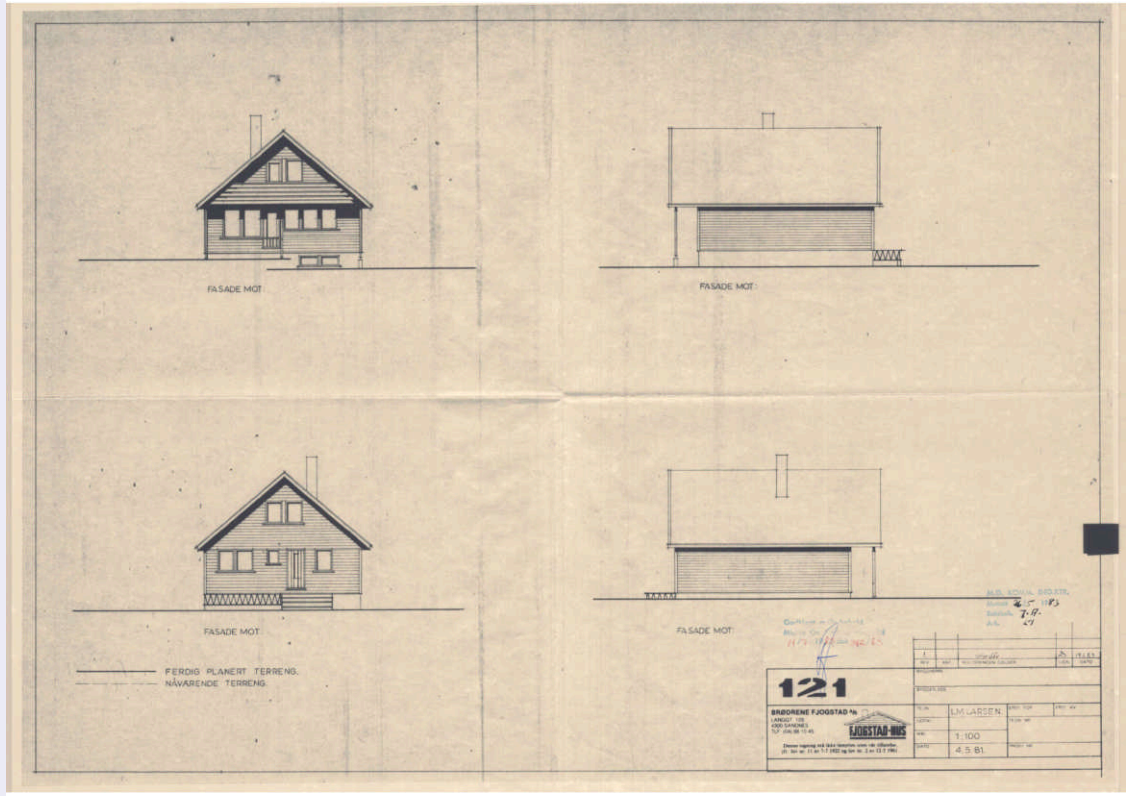
PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

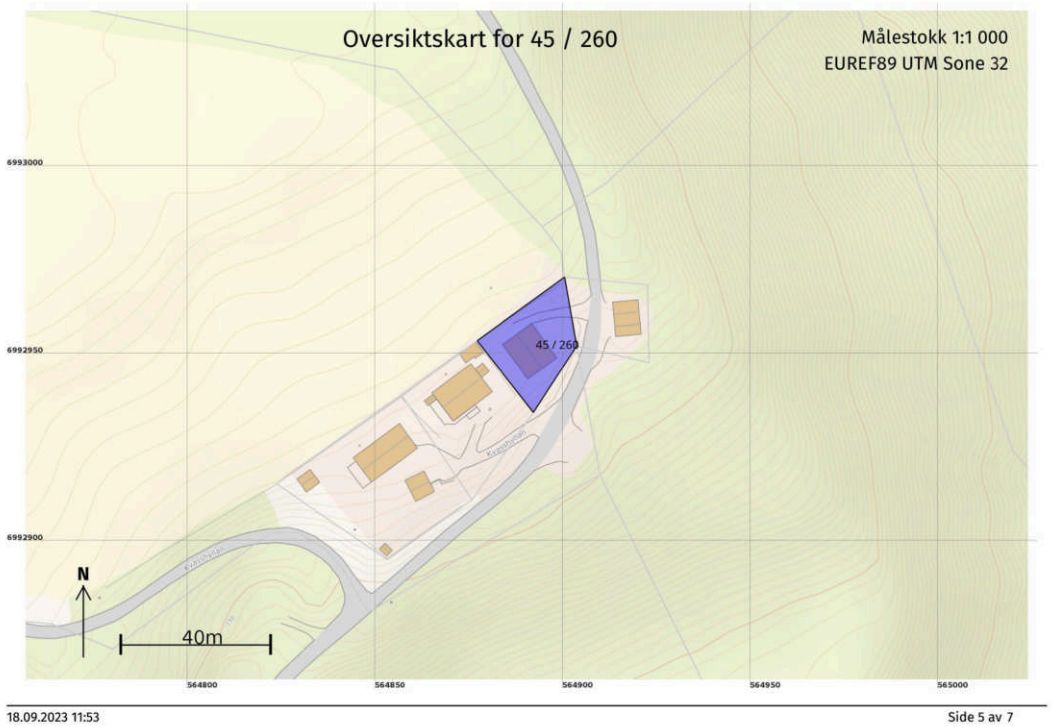
Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.




PLAN 1 ETASJE
PLAN LOFT
PLAN KJELLER
1. ETASJE 9,00 x 8,00 = 72,0M²
– V.F 1,90 x 1,60 = 3,0 »
NETTO 1.ETASJE 69,0M²
LOFT 9,00 x 3,45 31,1 »
NETTO GEBÆRAL 100,1M²
121
BRØDRENE FJØSTAD A/S
FJØSTAD-HUS
LM LARSEN
1:100
4.5.81


FASADE MOT
FASADE MOT
FASADE MOT
FASADE MOT
FERDIG PLANERT TERRENG.
NÅVARENDE TERRENG.
121
BRØDRENE FJØSTAD A/S
FJØSTAD-HUS
LM LARSEN
1:100
4.5.81



SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 260	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Kvasshyllveien 65, 7290 STØREN			
Hj.haver/Fester:	KRISTIANSEN ROGER EKLO, Myrsnipevegen 68, 7082 KATTEM			
MIDTRE GAULDAL KOMMUNE	Dato: 18/9-2023 Sign:			Målestokk 1:1000



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

Matrikkelenhet 5027 - 45/263/0/0

Midtre Gauldal kommune

Eiendomsinformasjon

Kommune	Midtre Gauldal kommune	Seksjonert	Nei	Areal oppgitt	384	Registrert jordskifte krevd	Nei
Kommunenr	5027	Tinglyst	Ja	Areal beregnet	397,7	Registrert grunnerverv	Nei
Gårdsnr	45	Kulturminner registrert	Nei	Arealkilde	Målebrev	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	263	Grunnforurensing registrert	Nei	Etablert dato	19.12.1984	Inngår i samla fast eiendom	Nei
Festenr	0	Aktive festegrunner	Nei	Bruk av grunn	Bolig	Mangel ved matrikkelføringskrav	Nei
Seksjonsnr	0	Punktfeste	Nei	Under sammenføyning utgår	Nei		
Bruksnavn		Utgått	Nei	Under sammenføyning består	Nei		
Koordinat	Øst: 564912,93 Nord: 6992959,86 EPSG:25832	Nymatrikulert	Nei	Oppmåling ikke fullført	Nei		
Grunnboksutskrift	Bestill bekreftet Vis ubekreftet						

Eiere (1)

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Navn	Adresse	Dato fra	Andel
				Hjemmelshaver	Bosatt	KRISTIANSEN ROGER EKLO	Myrsnipevegen 68, 7082 KATTEM	7.9.2015	1/1

Bygninger (1)

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Kulturminne	Næringsgruppe
⊞ 10721482-0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring

Forretninger (2)

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Tinglysningsstatus (endret)	Komm.saksref	Annen referanse	Signatur	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	1.1.2018	1.1.2018	Tinglyst (2.1.2018)			smatmynd_nnriap645_1		45/263	0
Kart- og delingsforretning	19.12.1984						Avgiver	45/22	-384
							Mottaker	45/263	384

Referanser

Type	Referanse
Journalnummer	1983/78

Kulturminner (0)

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

Grunnforurensing (0)

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

Teiger (1)

Koordinat	Areal	Hovedteig	Har flere matrikkelenheter	Arealmerknader
Øst: 564912,92999921 Nord: 6992959,85996611 EPSG:32632	397,7	Ja	Nei	

Anleggsprojeksjonsflater (0)

Koordinat	Areal	Hovedflate

Støren, den 28/7-83.

DAGBOKFØRT
83
28 OKT 83 05924
SORENSKRIVEREN I
GAULDAL

ERKLÆRING

Undertegnende Sigmund Engen, som eier av gnr.45
bnr 263 i Midtre Gauldal gir Helge Myhre som
eier av gnr.45 bnr .... i Midtre Gauldal
tillatelse til å oppføre boligbygg på sin
eiendom i en avstand av inntil 2m fra felles
eiendomsgrense.
Samtidig forplikter jeg meg til å ikke bygge
nærmere ovennevnte bygg enn hva bygningsloven
tilsier (8m).
Likeledes gis tillatelse til at adkomstvegen
flyttes ca. vegbredden østover og at
innfiltrasjonsgrøfter kan anlegges på min
eiendom øst for adkomstvegen.

Støren, den 28/7-83

Sigmund Engen

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
83 5923
20 OKT 83 05923
SORENSKRIVEREN I GAULDAL

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2] | Kommune

Skjønblikk gnr. 45, bnr. 260 | Midtre Gauldal

OVERDRAS FRA

Navn | Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr

Hilmar Myhre 7090 Støren

TIL

Navn | Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr

Helge Myhre 7090 Støren

KJØPESUMMEN KR. 3.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Eiendommen Blåsenborg gnr. 45, bnr. 208 skal ha bruksrett til veg over den fradelte tomt.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

Sted	Dato
Støren den 220783	22. juli 1983
Hilmar Myhre	Henny Myhre
Utstederens underskrift	Ektefellens underskrift[5]
	Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift	Vitneunderskrift
Ole John Sæther	Arvid Krogstad
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

SITUASJONSKART

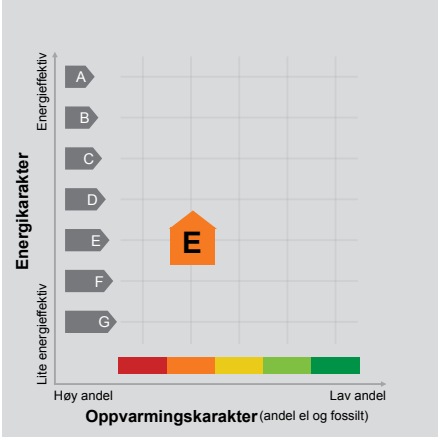
Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 263	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:	KRISTIANSEN ROGER EKLO, Myrsnipevegen 68, 7082 KATTEM			
MIDTRE GAULDAL KOMMUNE	Dato: 25/9-2023 Sign:			Målestokk 1:1000



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

ENERGIATTEST

Adresse	Kvasshyllveien 65
Postnummer	7290
Sted	STØREN
Kommunenavn	Midtre Gauldal
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	260
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184422425
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f4abc216-3c31-4c31-b445-a993c9fa22b7
Dato	22.09.2023



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 varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se 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 innetemperaturen
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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning
- Redusér innetemperaturen

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 med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	175
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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 energimerkeordingen. 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).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kvasshyllveien 65
Postnummer: 7290
Sted: STØREN
Kommune: Midtre Gauldal
Bolignummer: H0101
Dato: 22.09.2023 9:13:47
Energimerkenummer: f4abc216-3c31-4c31-b445-a993c9fa22b7

Kommunenummer: 5027
Gårdsnummer: 45
Bruksnummer: 260
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 184422425

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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.

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

KVASSHYLLVEIEN 65

Nabolaget Støren vestre/Engan - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Engan	Linje 340, 440, 480	15 min, 1.1 km
Støren stasjon	Linje F6, R60, R70	21 min, 1.6 km
Trondheim Værnes		1 t 5 min

SKOLER

Støren barneskole (1-7 kl.)	259 elever, 14 klasser	6 min, 2.6 km
Støren ungdomsskole (8-10 kl.)	212 elever, 18 klasser	7 min, 3.1 km
Gauldal videregående skole	330 elever, 20 klasser	7 min, 3.1 km
Øya videregående skole	160 elever	26 min, 24.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Støren stasjon, Midtre Gauldal	21 min

«Det er rolig og stilt og det ligger sentralt på Støren.»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

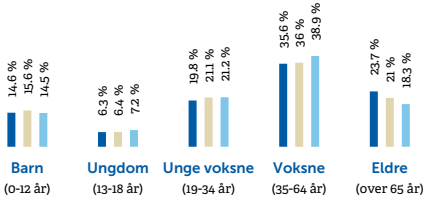
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Støren vestre/Engan	1 723	837
Soknedal	2 488	1 180
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Støren barnehage (0-5 år)	57 barn	8 min, 3.6 km
Soknes barnehage (1-5 år)	44 barn	9 min, 4.4 km
Liøya barnehage (0-5 år)	76 barn	9 min, 4.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Støren	Post i butikk, PostNord	22 min, 1.7 km
Rema 1000 Støren	PostNord	7 min, 3.4 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Melhus kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

GATEPARKERING

Lett 88/100

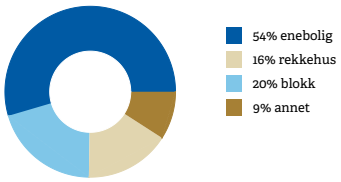
TRAFIKK

Lite trafikk 84/100

SPORT

Størenhallen - idrettshall	Aktivitetshall	7 min 3.4 km
Soknesmoen balløkke	Ballspill	7 min 3.7 km

BOLIGMASSE

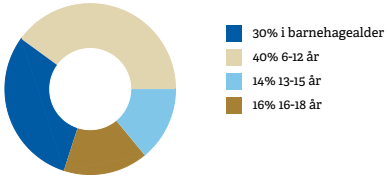


> «Sentralt og landlig»
>
> Sitat fra en lokalkjent

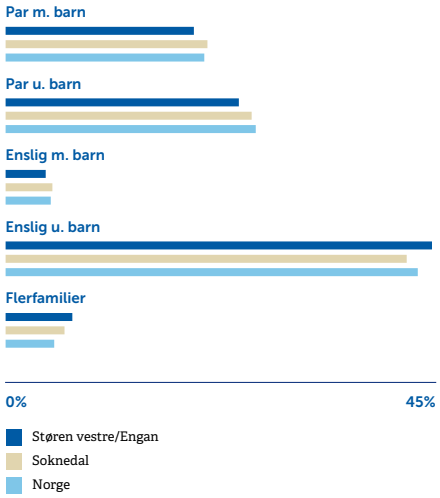
VARER/TJENESTER

Domus Senteret Støren	22 min
Apotek 1 Støren	22 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

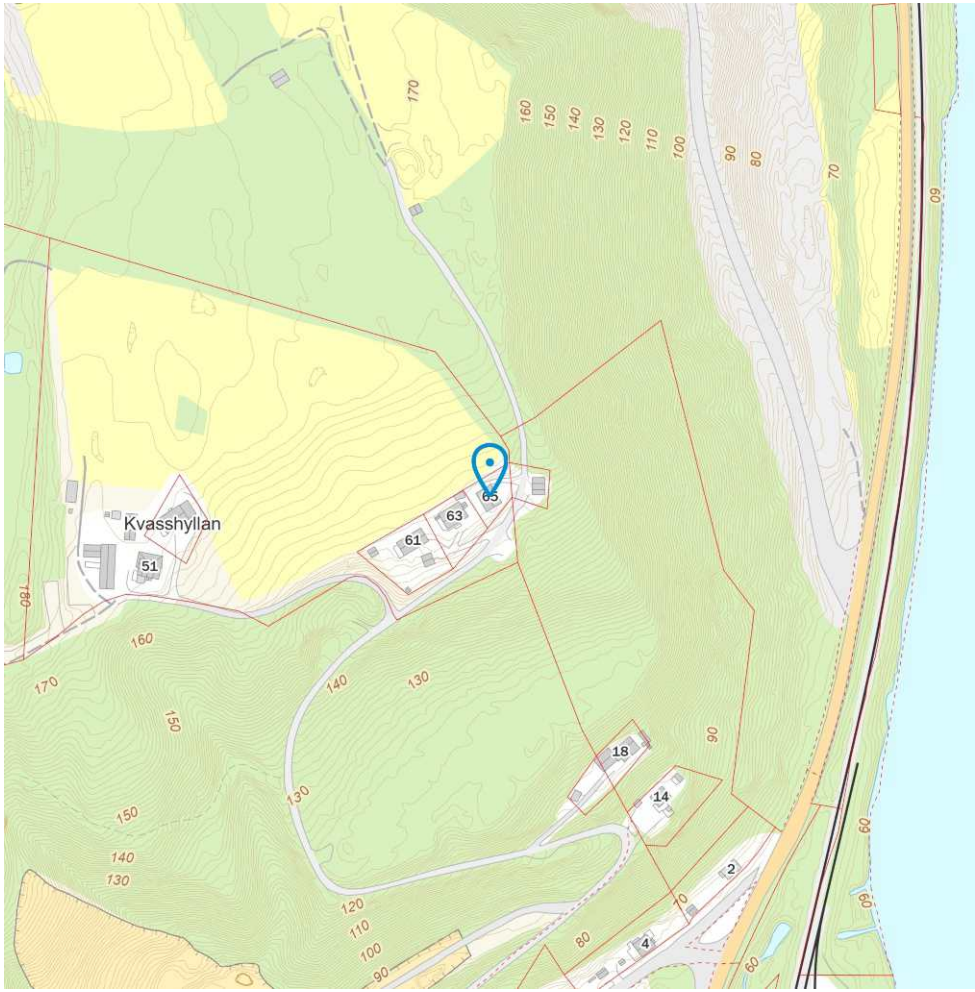


SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Melhus kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Melhus kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til 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.

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- 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 PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- 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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

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 budgiving
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 budgiving

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41230187 / Albin Leo Bakkemo, tlf. 984 67 584
Kvasshyllveien 65, 7290 Støren.
Gnr. 45, Bnr. 260 og Gnr. 45, Bnr. 263, Midtre Gauldal 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 ◯

HJELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 13 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Oppdragsnr: 41230187
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.02.2025

Albin Leo Bakkemo
Eiendomsmegler

984 67 584
albin.bakkemo@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no