

Velkommen til

Skyttarveien 2, 7290 Støren

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skyttarveien 2
7290 Støren

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2007
BRA/BRA-i	194 / 130 m²
Soverom	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Stian Konstad
Eiendomsmegler

+47 926 99 857
stian.konstad@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skyttarveien 2, 7290 Støren

Registerbetegnelse
Gnr. 46, Bnr. 79, Midtre Gauldal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 110 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 99 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 100 840,- 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
Kommunale avgifter og eiendomsskatt er kr 14.812,-.Det er 4 terminer pr. år

Eiendomsskatt: kr 3 360,-

Det betales kr 5.913 pr. år til ReMidt for renovasjon. Det er 4 terminer pr. år..

Feiegebyr per 2025 er på kr 675,-. Betales til Gauldal Brann og redning.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Velforeningskontigent: kr 300,- pr år.

Areal
BRA - i: 130 m²
BRA - e: 64 m²
BRA totalt: 194 m²
TBA: 39 m²
GUA: 136.00 m²
ALH: 6.00 m²

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

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger byggemeldte og byggegodkjente tegninger men det er avvik fra disse.
- Bod er omgjort til vaskerom.

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
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Boligen disponere egen garasje samt rikelig med plass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 805 m² på eiet tomt.
Tomten er pent opparbeidet med plen.

Byggeår
2007 ifølge takstmann.

Innhold
1. etsaje - BRA-i: 89 m2 - Vindfang, entré, gang m/trapp, stue, kjøkken, to soverom, bad og teknisk rom/vaskerom.

2. etasje/loft - BRA-i: 41 m. etasje m2 - Loftstue, to soverom og bad.

BRA-e: 63 m2 - Frittstående garasje

Åpent - TBA: 39 m2 - Altaner/terrasser

2. etasje/loft i hovedbygning og garasje er utført med skråtak, hvor de lavere delene ikke er målbare. Ikke målbart areal er oppgitt som ALH/GUA (areal med lav himlingshøyde/gulvareal).

Standard
Vindfang:
Flis på støpt gulv med varmekabler. Panel på vegger. Panel i tak.
Plassbygget graderobeløsning og skap.

Entré:
Flis på støpt gulv med varmekabler. Malt glassfiberstrie vegger. Malt overflate i tak med downlights.
Skyvedørsgarderobe med speildører. Sikringsskap.

Gang m/trapp:
Parkett på støpt gulv. Malt glassfiberstrie vegger. Malt overflate i tak med downlights.

Stue:
Parkett på støpt gulv. Malt glassfiberstrie vegger. Malt overflate i tak med downlights.
Vedovn og luft til luft varmepumpe.

Soverom 1:
Parkett på støpt gulv. Malt glassfiberstrie vegger. Malt overflate i tak.
Garderobeskap.

Soverom 2:
Parkett på støpt gulv. Malt glassfiberstrie vegger. Malt overflate i tak.

Kjøkken:
Parkett på støpt gulv. Malte overflater på vegger, flis over benker. Malt overfalte i tak med downlights.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i heltre utførelse. Oppvaskbenk med oppvaskkummer helstøpt plate i kompositttmateriale. Øvrige benkeplater i laminat utførelse. Opplegg til oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran på blandebatteriet. Mekanisk avtrekk via avtrekkshette over kokesonen. Panelovn.

Bad:
Flis på støpt gulv med gulvvarme og sluk. Flis på vegger. Malte overflate i tak med downights.
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med nisjevegger i glassbyggestein. Vegghengt innredning/servantskap med profilerte fronter i heltre og med helstøpt servantplate med nedsenket servant. Overskap og speil over servanten. Gulvmontert toalettskål. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom/teknisk rom:
Belegg på støpt gulv. Malt glassfiberstrie vegger. Malt overflate i tak.
Vegghengt skyllekar med veggmontert blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Vanninntak med stoppekran og rørfordelingsskap. 200 liters varmvannsbereder. Ventilasjonsaggregat. Sentralstøvsuger. Mekanisk avtrekk.

Loftstue m/trapp:
Laminat på gulv. Malt glassfiberstrie vegger. Malt overflate i tak.

Soverom 1:
Laminat på gulv. Malt glassfiberstrie vegger. Malt overflate i tak.
Garderobeskap. Adkomst til kneloft.

Soverom 2:
Laminat på gulv. Malt glassfiberstrie vegger. Malt overflate i tak.
Garderobeskap. Adkomst til kneloft.

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme og sluk. Flis på vegger. Malte overflate i tak.
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med dusjdører/-vegger på gulvskinne (dusjhjørne). Vegg-/søylemontert servant. Gulvmontert toalettskål. Speilskap over servanten. Gulvmontert toalettskål. Mekanisk avtrekk.

Beliggenhet
Skyttarveien 2 ligger i et trygt og populært boligområde sentralt på Støren. Fra boligen er det gangavstand til barnehage, skoler, kultursenter og idrettsanlegg, samt offentlig kommunikasjon og servicetilbud.

Servicetilbud: Fra boligen er det kun en liten kjøretur til Støren sentrum med de fleste forretninger og servicetilbud. Her finner du blant annet: Apotek 1,Vinmonopolet, flere restauranter og kaféer, kino, blomsterforretning og sports- og klesbutikker. Dagligvarehandelen kan enten gjøres unna på Kiwi Støren, Rema 1000 eller Coop Extra.

Kollektivtilbud: Støren ligger sentralt og er et knutepunkt for vei, jernbane, elver og dalfører. Herfra tar du deg enkelt nordover til Trondheim, østover mot Røros og sørover mot Oppdal.

Ellers er det gode kollektivforbindelser med buss og tog. Buss tar deg både i sørgående og nordgående retning fra Støren samt tog med avganger mot Trondheim/Værnes, Røros og Oppdal/Oslo.

Tur-, trening- og rekreasjonsmuligheter: Boligen ligger i nærheten av flotte friluftsområder og flere rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Frøsetmarka Skianlegg med lysløype og kilometervis av oppkjørte løyper på vinterstid. I tillegg har området gode forhold for jakt og fiske, der Gaula er kjent som en meget godlakseelv. Det er også gode muligheter for å holde seg i form gjennom flere aktivitetstilbud som Bjørgen Treningssenter, Støren Idrettshall med svømmehall, innendørsbane og treningslabb og Støren Idrettspark med fotballbaner og fridrettsanlegg.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen er en enebolig oppført av Block Watne i 2007. Boligen er oppført på 2. plan: 1. etasje og 2. etasje/loft. Bygningen er oppført over støpt ringmur og støpt dekke. Etasjeskille og øvrige veggkonstruksjon er oppført i tre. Takkonstruksjon i tre som saltak.

Utvendige fasader er med liggende trekledning.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Taket er tekket med betongstein.
Dette iht. takstmann

Velforening
Soknesmoen Velforening
Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening. Kjøper må påregne at det kan tilkomme årlige kostnader for medlemskap i velforening.

Velforeningskontigenten er kr 300 per år i 2025.

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 er utstedt ferdigattest den 20.07.2007 for boligen og 15.09.2008 for garasjen.

Oppvarming
Elektrisitet, Varmepumpe og vedfyring.
Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
C - Lys grønn
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for Soknesmoen II samt kommunedelplan Støren 2022-2034 og ligger i et område regulert til byggeområder, friområder, fellesarealer, trafikkområder, fareområder og fellesbestemmelser.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 920 994,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 683 976,-.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. 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
Brit Synnøve Hov

Heftelser og servitutter
Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 625937
Dato: 13.12.2006
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
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 gjøres oppmerksom på at boligen ligger på tidligere skytebane kommunen informerer at dette kan føre til grunnforurensning. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (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.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 567,-
Fotograf kr. 4 250,-
Tilstandsrapport kr. 17 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

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 17-02-2026 av Endre Kvistad i Obron Midt AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2)
TG2:
Utvendig - Taktekking - vindskier
Utvendig - Terrassedør
Innvendig - Overflater - parkett/laminat
Innvendig - Pipe og ildsted
Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner
Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Overflater - benkeplater
Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - 1. Etasje - Bad - Innredning/servant
Våtrom - 2. Etasje/loft - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - 2. Etasje/loft - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Takstmanns kommentar til lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Tidligere eier har etablert opplegg for vaskemaskin i et rom som i originale tegninger er beskrevet som bod.
Rommet er opprinnelig utstyrt med sluk og tekniske installasjoner. Etablering av opplegg for vaskemaskin i et rom hvor det allerede foreligger vann- og avløpsinstallasjoner, anses normalt ikke som et søknadspliktig tiltak.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Selger opplyser i sin egenerklæring:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja. Ikke tilfredsstillende fall mot sluk etter dagens krav på badet i 1. og 2. etasje. Har ikke selv erfart at det har vært noen problemer og alt fungerer som det skal.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja. Det kan trenge vann inn i garasjen i mildværsperioder om vinteren og i vårløsninga i følge tidligere eier. Har ikke erfart dette selv.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja. Bakerste bein på vedovn er knekt i festet, (kan løsne hvis ovnen flyttes.) Noen steiner inne i vedovnen har sprukket. Dette gir ingen problemer. Tidligere eier har brukt denne vedovnen siden 2009 og den fungerer helt fint. Ble utført kontroll av fyringsanlegget den 30.03.23 og det ble ikke funnet noen avvik.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Tilbygg av entre/vindfang i 2011.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja. Har dokumentasjon på at det er godtkjent av kommunen.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja. Det kan trenge vann inn i garasjen i mildværsperioder om vinteren og i vårløsninga i følge tidligere eier. Har ikke erfart dette selv.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja. Ble utført kontroll av det elektriske anlegget den 05.04.2024, er godkjent. Har dokumentasjon.

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
- Tilstandsrapport datert 17.02.2026
- Egenerklæring datert 04.02.2026
- Pliktig medlemskap i velforening
- Ferdigattest garasje datert 15.09.2008
- Ferdigattest datert 20.07.2007
- Regulerinsplankart Soknesmoen
- Situasjonskart
- Energiattest
- Byggetegninger
- Planskisse

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Stian Konstad
Eiendomsmegler
Telefon: 926 99 857
Epost: stian.konstad@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Melhus
Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim













































SKYTTARVEIEN 2

Nabolaget Støren vestre/Engan - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Soknes	Linje 480	**10 min** 0.8 km
Støren stasjon	Linje F6, R60, R70	**3 min** 2 km
Trondheim Værnes		**1 t 7 min**

SKOLER

Støren barneskole (1-7 kl.)	253 elever, 14 klasser	**21 min** 2 km
Støren ungdomsskole (8-10 kl.)	209 elever, 9 klasser	**13 min** 1.1 km
Gauldal videregående skole	330 elever, 20 klasser	**12 min** 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Støren, Norway	**19 min**

> «Det er rolig og stilt og det ligger sentralt på Støren.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

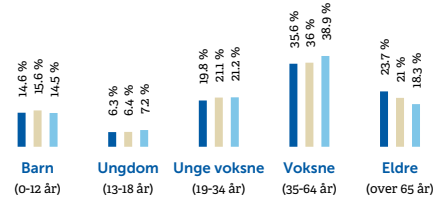
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Soknes barnehage (1-5 år)	40 barn	**16 min** 1.4 km
Støren barnehage (1-5 år)	45 barn	**20 min** 1.8 km
Liøya barnehage (1-5 år)	71 barn	**5 min** 2.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Støren	Post i butikk, PostNord	**18 min** 1.6 km
Kiwi Støren	PostNord	**19 min** 1.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

GATEPARKERING

Lett 88/100

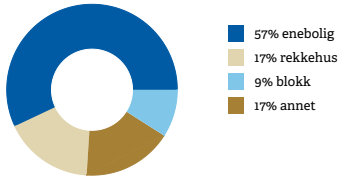
TRAFIKK

Lite trafikk 84/100

SPORT

Soknesmoen balløkke	Ballspill	**4 min** 0.3 km
Støren hallen - idrettshall	Aktivitetshall	**16 min** 1.5 km

BOLIGMASSE

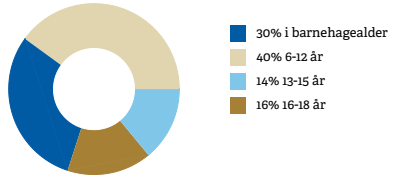


> «Sentralt og landlig»
>
> Sitat fra en lokalkjent

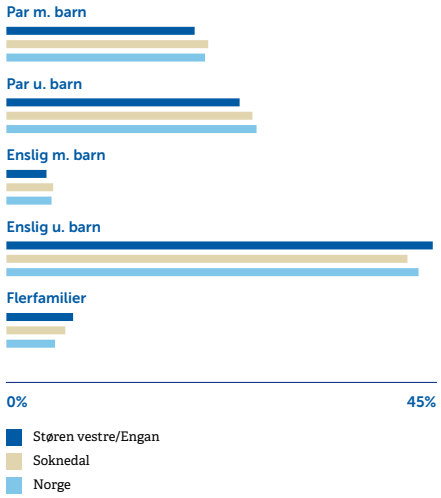
VARER/TJENESTER

Domus Senteret Støren	**17 min**
Apotek 1 Støren	**17 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

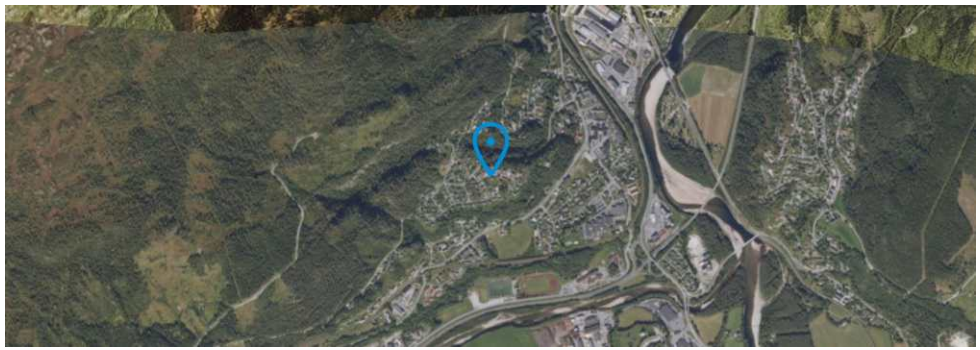


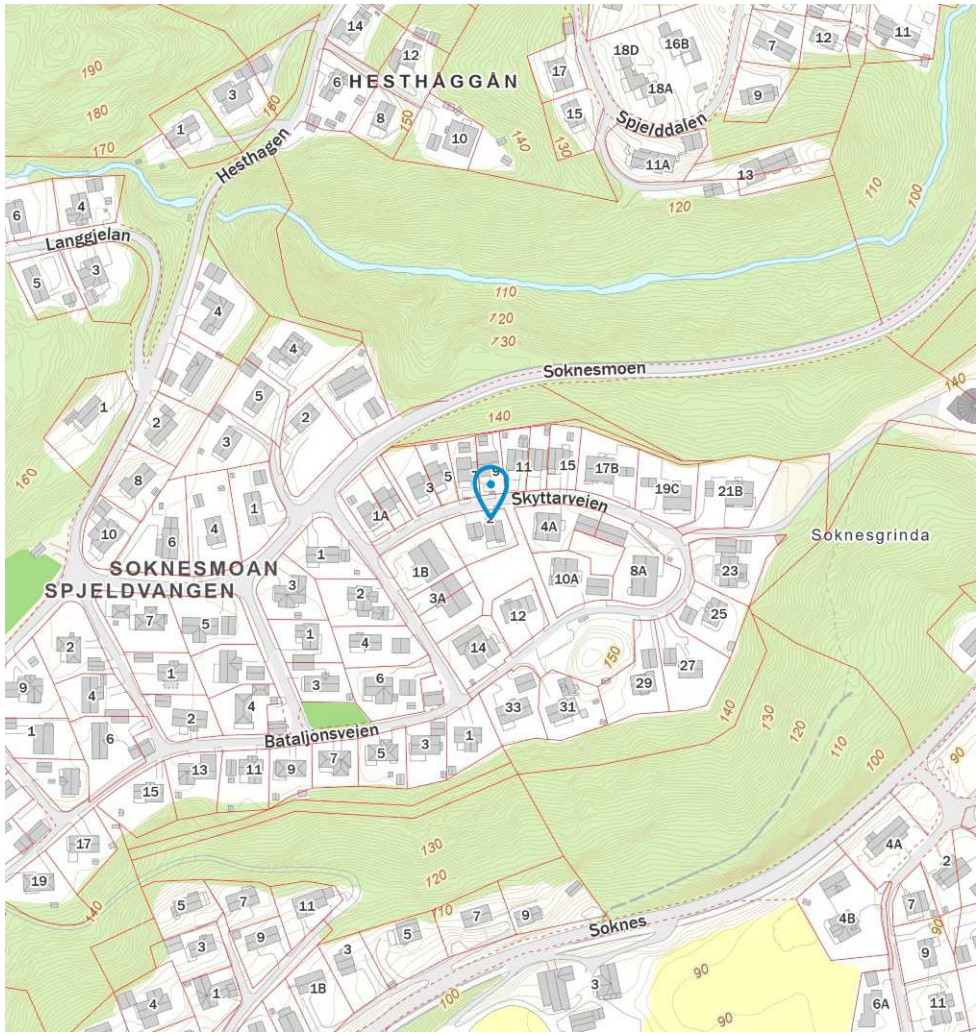
SIVILSTAND

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

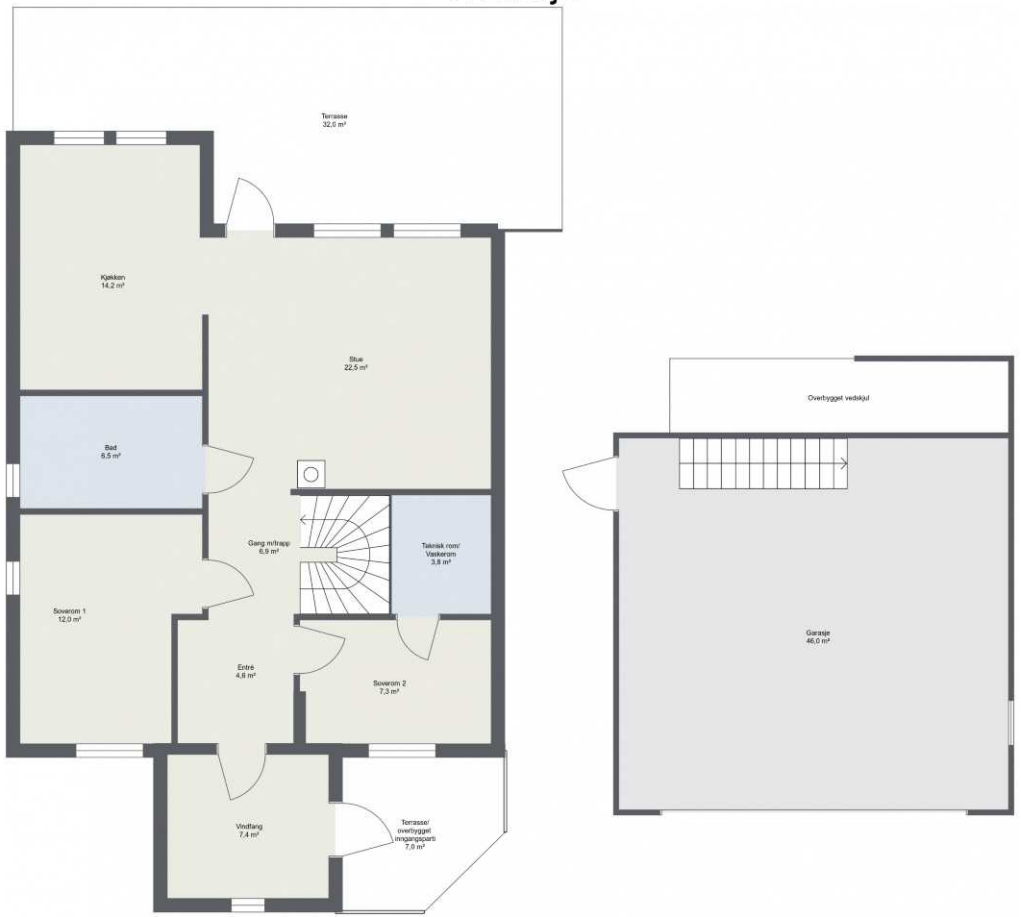
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Skyttarvegen 2





1. Etasje

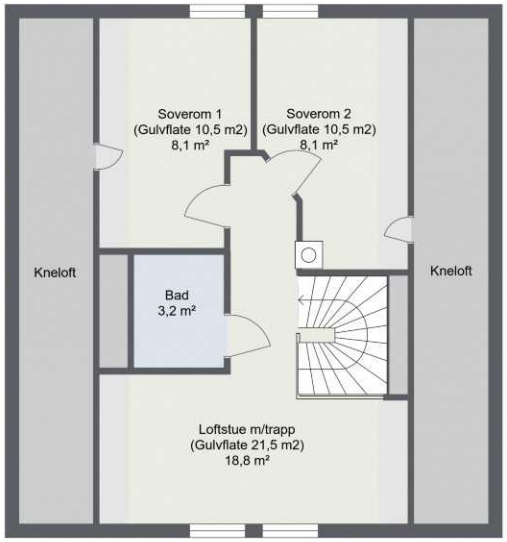


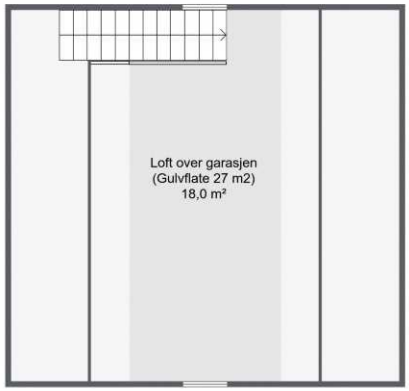
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

OBRON

Skyttarvegen 2

2. Etasje/loft





Tilstandsrapport

Skyttarveien 2 , 7290 STØREN
MIDTRE GAULDAL kommune
gnr. 46, bnr. 79

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 17.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18865-1619 **Referansenummer:** IF1824

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Endre Kvistad

OBRON

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

Rapportansvarlig

Endre Kvistad

endre.kvistad@obron.no
915 18 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Skyttarveien 2 , 7290 STØREN
Gnr 46 - Bnr 79
5027 MIDTRE GAULDAL

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er en enebolig oppført av Block Watne i 2007. Boligen er oppført på 2. plan: 1. etasje og 2. etasje/loft. Bygningen er oppført over støpt ringmur og støpt dekke. Etasjeskille og øvrige veggkonstruksjon er oppført i tre. Takkonstruksjon i tre som saltak.

Utover tilbygg som ble oppført rundt 2011, er det ikke registrert større tiltak utover ordinært vedlikehold etter byggeåret. Boligen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Disse forholdene er lagt til grunn ved vurdering og tilstandssetting av de enkelte bygningsdelene som er omtalt i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Utvendige fasader er med liggende trekledning.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Taket er tekket med betongstein.

INNVENDIG Gå til side

Flis, parkett og laminat på gulvene. Malte vegger og himlinger. Panel på vegger og mot taket i tilbygget.

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater til salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntak med hovedkran og vannmåler tilgjengelig fra bod/vaskerom. Åpne rørføringer i kobber i Rørfordelingskap med tilgjengelig fra vaskerom/teknisk rom• Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Innvendige vannledninger er av plast som rør i rør (vannrør med utenpåliggende varerør). Rørfordelingskap med tilgjengelig fra vaskerom/teknisk rom.
Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er skjult.
Mekanisk ventilasjon via balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Aggregatet er plassert i vaskerom/teknisk rom.
Luft til luft varmepumpe i 1. etasje. Det anbefales å ha service minst hvert 2. år. Dersom pumpen er eldre, brukt mye, eller det oppstår redusert effekt/lydproblemer, kan det være lurt å ha årlig service.
Varmtvannbereder på 198 liter. Berederen er plassert i rom med avrenning til sluk.
Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i entréen. Det er fremvist kontrollrapport fra DLE datert 05.04.2024.
Selger opplyser, og har vist fram dokumentasjon, som bekrefter at alle påpekte avvik er rettet opp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

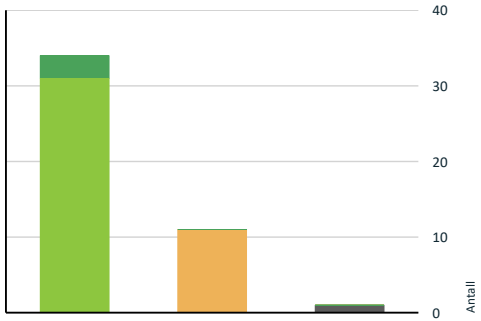
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tidligere eier har etablert opplegg for vaskemaskin i et rom som i originale tegninger er beskrevet som bod.

Rommet er opprinnelig utstyrt med sluk og tekniske installasjoner. Etablering av opplegg for vaskemaskin i et rom hvor det allerede foreligger vann- og avløpsinstallasjoner, anses normalt ikke som et søknadspliktig tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De vedlagte planskissene og rombeskrivelsene, utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik dette fremsto på befaringsdagen. Det kan derfor være inntegnet eller beskrevet innredning og elementer som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene er oppgitt som omtrentlige gulvarealer for de enkelte rom. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvareal i henhold til gjeldende måleregler og standarder. Planskissene er kun ment som illustrasjoner.

Videre legges normal og forventet elde samt bruksslitasje til grunn ved vurdering av bygningen og bygningsdelene, også der tilstandsgrad TG1 er benyttet. Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – eksempelvis hull etter tidligere innfestinger eller lignende – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG2), sett i forhold til byggets eller bygningsdelenes alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking - vindskier	Gå til side
Utvendig > Terrassedør	Gå til side
Innvendig > Overflater - parkett/laminat	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater - benkeplater	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Innredning/servant	Gå til side

Skyttarveien 2 , 7290 STØREN
Gnr 46 - Bnr 79
5027 MIDTRE GAULDAL

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje/loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje/loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er snødekt og er derfor kun vurdert ut fra alder.

Betongtakstein på opplekting over undertak av asfaltimregnerte porøsplater.

TG 2 Taktekking - vindskier

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vindskier og toppbord i tre med malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig slitasje og avflassing av maling på toppbordet (gjelder også garasjen)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold av toppbord og vindskier.
Dersom tiltak ikke gjennomføres inne rimelig tid, kan det medføre råteskader og redusert levetid på trekonstruksjonene.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og takbeslag generelt i foliebelagt stål/aluminium.

Det gjøres oppmerksom på at takrenner bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning og for å forebygge opphopning av løv, smuss og tilstopping ved nedløpsutløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Selve veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, noe som medfører begrensede muligheter for å vurdere tilstanden og oppbyggingen av de skjulte bygningsdelene. Tilstandsgraden (TG) vurderes derfor på bakgrunn av synlige forhold og det som kan inspiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger også på vanlig byggeskikk og praksis fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging.

Selv om det ikke er avdekket symptomer på skjulte skader under befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjoner. Denne usikkerheten bør tas i betraktning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Skyttarveien 2 , 7290 STØREN
Gnr 46 - Bnr 79
5027 MIDTRE GAULDAL

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Selve takkonstruksjonen er en lukket eller delvis lukket konstruksjon, hvilket innebærer at det er begrenset mulighet for inspeksjon av skjulte bygningsdeler. Tilstandsgraden er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige deler av konstruksjonen, uten fysiske inngrep.
Vurderingen tar også utgangspunkt i vanlige byggemetoder og materialbruk fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging eller oppgradering av konstruksjonen.

Selv om det ikke er avdekket symptomer på skjulte skader under befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjoner. Denne usikkerheten bør tas i betraktning.

A-takstoler/sperrekonstruksjon i tre med innredet loft hvor selve takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med svært begrenset mulighet for å vurdere oppbygging/tilstand på skjulte bygningsdeler. TG vurderes da ut fra det som er synlig og kontrollerbart uten fysiske inngrep, alder og normal byggeskikk som lå til grunn da bygningsdelen ble etablert, ev. ombygget.

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre og med 2-lags glass. Karmer/rammer i fabrikkmalt utførelse

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Ytterdør i malt/fabrikkmalt utførelse.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Terrassedør

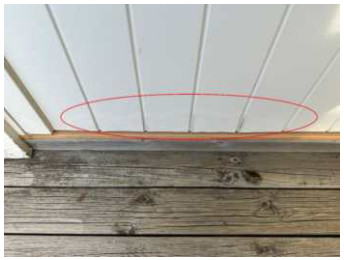
Balkongdør i tre i malt/fabrikkmalt utførelse og med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det påvises tilløp svelling/synlig slitasje i nedre del av døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene er i god stand med det bør foretas tiltak/vedlikehold for å hindre ytterligere utvikling som medfører redusert levetid på dørbladet som kan medføre behov for full utskifting.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon.

Begrenset kontroll grunnet snødekke. Selger opplyser at rekkverket ble vedlikeholdt i 2025 med ny overflatebehandling.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Flis, parkett og laminat på gulvene. Malte vegger og himlinger. Panel på vegger og mot taket i tilbygget.

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater til salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1). Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – for eksempel hull etter innfestinger o.l. – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG 2), sett i forhold til byggets/bygningsdelens alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

TG 2 Overflater - parkett/laminat

Laminat/parkett på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parketten har stedvis synlig slitasje, hakk/småskader, trykkskader o.l. Gjelder i hovedsak typisk utsatte gangsoner. Det er også enkelt fuktsjolder i skjøter på kjøkkent.
Det er glippe i skjøt i laminatgulvet i loftstuen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket/avvikene har ingen videre bygningsmessig konsekvens (betraktes som kosmetisk), men for å få TG 0/1, må det foretas vedlikehold/utbedring eller utskiftinger. Vær likevel obs på ev. videre utvikling som kan medføre behov for tiltak ev. utskiftinger.

Tilstandsrapport



Stue/kjøkken



Loftstue

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet i 1. etasje er støpt dekke/plate på mark. Etasjeskiller er i trekonstruksjon.

Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Det anføres også at det på grunn av innredninger/møbler o.l. kan være vanskelig å nivellere et rom i alle retninger.

Kontrollerte rom: Stue og kjøkken. Soverom 1 og loftstue.

Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes forventbart/normalt ut byggets konstruksjon og alder.

TG 2 Pipe og ildsted

Det utføres kun en visuell kontroll av de synlige delene av pipevanger og ildsteder. Dersom ytterligere informasjon og/eller nærmere undersøkelser ønskes, anbefales det å kontakte det lokale feiervesenet.

Elementpipe fra byggeåret. Vedovn av nyere type (rentbrennende).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Ifølge opplysninger fra tidligere eiere er bakerste bein knekt, og det kan løsne dersom ovnen flyttes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avviket utgjør ingen umiddelbar fare, men ildfaste steiner med sprekker eller skader bør byttes ut for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for nedsatt funksjon eller sikkerhetsfare ved bruk av ovnen.



TG 1 Innvendige trapper

Trapper i tre med malte overflater. Trinn i heltre med beiset overflare.

Merk at normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (TG 2).

TG 1 Innvendige dører

Dørkarmer og dørblader i tre og i fabrikkmalt utførelse.

Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1). Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – for eksempel hull etter innfestinger o.l. – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG 2), sett i forhold til byggets/bygningsdelens alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er ikke endret siden byggeåret.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Platekledde vegger. Alle vegger er flislagte. Taket er platekledd (gipsplater) med malt overflate og er med downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Skyttarveien 2 , 7290 STØREN
Gnr 46 - Bnr 79
5027 MIDTRE GAULDAL

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Gulvet er over støpt plate på mark med påstøp med gulvvarme og flis. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

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

Gulvet har fall til sluk, men fallforholdene er noe begrenset. Det er en liten oppkant ved dør, men det er ikke mulig å se om tettesjiktet er ført opp mot terskel/dørkarm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut fra plassering av utstyr og installasjoner vurderes avviket i fallforholdene ikke å medføre vesentlig risiko for lekkasje eller overrenning til tilstøtende rom. Bruksvann i dusjsonen ledes til sluket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i plastmateriale hvor membran/slukmanskjett er synlig tilsluttet sluket med klemring. Bruk av membran/mansjetter på vegger er synlig ved rørgjennomføringer under vasken. Videre utførelse av membran og tettesjikt er ikke kjent eller dokumentert. Ved boligens byggeår forelå det heller ikke spesifikke krav til dokumentasjon av skjulte tettesjikt. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i sannsynlig alder, samt at det ikke ble avdekket symptomer på utilsiktet fukt (jfr. post for hulltaking).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG2 skal benyttes når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Innredning/servant

Vegghengt innredning/servantskap med helstøpt servantplate med nedsenket servant.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med nisjevegger i glassbyggestein. Vegghengt innredning/servantskap med profilerte fronter i heltre og med helstøpt servantplate med nedsenket servant. Overskap og speil over servanten. Gulvmontert toalettskål. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i boligen. Tilluft/sirkulasjon via spalte mellom dørterskel og dørblad. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (kjøkken). Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjon ble utført i vegg bak det som defineres som våt sone (rett bak eller i nærhet til området der det dusjes).

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Tilstandsrapport

Rommer opprinnelig bod/teknisk rom. Rommet har våtromsbelegg på gulvet og sluk.
Tidligere eiere har etetrbyggåret satt inn skyllekar og etablert eget opplegg for vaskemaskin.

Med utgangspunkt i tiltenkt bruk er rommet vurdert som våtrom. Rommet er ikke eksponert for bruksvann (dusjvann) på samme måte som et ordinært bad.

Selv om eksponeringsnivået er lavere, regnes et vaskerom fortsatt som et våtrom.
Gulv og andre utsatte flater skal derfor være utført med vanntett sjikt, slik at konstruksjonene tåler vannsøl og fukt. Dette gjelder spesielt hele gulvflaten, som skal ha tilfredsstillende fall og mulighet for trygg avrenning til sluk ved eventuelle lekkasjer.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er plate kledd med gipsplater i malt utførels. Taket er platekledd (gipsplater) med malt overflate.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er over støpt plate på mark med våtromsbelegg. Gulvet har fall til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i plastmateriale og synlige tettesjikt, da som våtromsbelegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Gulvbelegget er med oppbrett mot vegger og dørterskel med sveisede skjøter/hjørner og tilsluttet sluket med klemring.



1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert skyllekar i stål med veggmontert blandebatteri med tilkobling for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Tilluft/sirkulasjon via spalte mellom dørterskel og dørblad.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er ansett hensiktsmessig siden det er åpne rørføringer, samt at rommet ikke belastes med bruksvann og har synlige tettesjikt. Det ble utført visuell kontroll i sammenheng med overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.

2. ETASJE/LOFT > BAD

Generell

Våtrommet er ikke endret siden byggeåret.

2. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Platekledde vegger. Alle vegger er flislagte. Taket er platekledd (gipsplater) med malt overflate.

2. ETASJE/LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er over etasjeskille i tre med påstøp med gulvvarme og flis. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet har fall til sluk, men fallforholdene er noe begrenset. Det er en liten oppkant ved dør, men det er ikke mulig å se om tettesjiktet er ført opp mot terskel/dørkarm.

Gulvet har fall til sluk, men det er tett skinne (dusjhjørne) som hindrer fri avrenning til sluket fra gulvet utenfor selve dusjhjørnet. Hindringen er høyere enn tettesjikt/oppkant ved dør. I en lekkasjesituasjon vil det da være stor risiko for overrenning til tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Skyttarveien 2 , 7290 STØREN
Gnr 46 - Bnr 79
5027 MIDTRE GAULDAL

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Avviket kan lukkes ved å etableres tilfredsstillende drensåpning i/under hindringen. Alternativt kan dushjørnet erstattes med dusjdører uten skinne eller lukket dusjkabinett.

Det er for øvrig ingen vanninstallasjoner utenfor selve dusjnisjen som i seg selv krever avrenning til sluk. Likevel stilles det krav til at hele gulvflaten i våtrom skal ha fall og mulighet for fri avrenning til sluk, i henhold til gjeldende forskrifter. Det finnes imidlertid også tekniske løsninger som kan redusere risikoen, som for eksempel installasjon av lekkasjesensor og automatisk avstenging av vanntilførsel ved deteksjon av vannlekkasje



2. ETASJE/LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i plastmateriale hvor det ikke er mulig visuelt å påvise bruk av membran/slukmansjett. Videre utførelse av membran og tettesjikt er ikke kjent eller dokumentert. Ved boligens byggeår forelå det heller ikke spesifikke krav til dokumentasjon av skjulte tettesjikt.

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i sannsynlig alder, samt at det ikke ble avdekket symptomer på utilsiktet fukt (jfr. post for hulltaking).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG2 skal benyttes når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år.



2. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med dusjdører/-vegger på gulvskinne (dusjhjørne). Vegg -/søylemontert servant. Gulvmontert toalettskål. Speilskap over servanten.

2. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Tilluft/sirkulasjon via spalte mellom dørterskel og dørblad.

2. ETASJE/LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom 1). Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjon ble utført i vegg bak det som defineres som våt sone (rett bak eller i nærhet til området der det dusjes).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulvet er støpt plate på mark med parkett. Vegger med malt glassfiberstrie. Flis over benker. Himling er med malt overflate og med downlights.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i heltre utførelse.
Oppvaskbenk med oppvaskkummer helstøpt plate i kompositttmateriale.
Øvrige benkeplater i laminat utførelse. Opplegg til oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran på blandebatteriet.

Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 0/1). Det kan derfor forekomme synlig slitasje og mindre skader/avvik uten at dette vurderes som vesentlige forhold, men som normale, kosmetiske avvik som følger av alder og bruk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater - benkeplater

Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er skader/avflasset laminat ved oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Avviket/skaden(e) vurderes per dags dato å være av kosmetisk betydning, men det bør følges med på eventuell videre utvikling.

For å oppnå TG 0/1 må det foretas utskifting av benkeplaten. Forebyggende tiltak i påvente av utskifting av benkeplater kan være overflatebehandling eller forsegling av synlig trevirke, for å hindre fuktopptak og ytterligere skade.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette med kanal ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanninntak med hovedkran tilgjengelig fra bod/vaskerom. Åpne rørføringer i kobber i Rørfordelingskap med tilgjengelig fra vaskerom/teknisk rom. Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Innvendige vannledninger er av plast som rør i rør (vannrør med utenpåliggende varerør). Rørfordelingskap med tilgjengelig fra vaskerom/teknisk rom.

Kun synlige vannledninger inne i boligen er besiktiget. Vurderingen baseres på alder, funksjon og opplysninger fra eier.

TG 1 Avløpsrør

Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon via balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Aggregatet er plassert i vaskerom/teknisk rom.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Kontroll av tekniske installasjoner er begrenset til visuell vurdering og kontroll av om installasjonen fungerer.

Selv om man ikke opplever problemer eller har grunn til å tro at det er noe galt med varmepumpa, så gjelder følgende anbefalinger:

Filter bør rengjøres ca. hver 4.–6. uke i fyringssesongen (høst–vinter) eller når anlegget er mye i bruk. Resten av året holder det ofte å rengjøre hver 2.–3. måned.

Det anbefales å ha service minst hvert 2. år.
Dersom pumpen er eldre, brukt mye, eller det oppstår redusert effekt/lydproblemer, kan det være lurt å ha årlig service.

Servicen bør utføres av autorisert fagperson, som da sjekker kjølekrets, trykk, tetthet, elektronikk og generell funksjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

TG 2 - det er ikke kjent når varmepumpen ble installert eller når det sist ble utført service på varmepumpen. Det anbefales at service på varmepumper utføres hvert 2. år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannbereder på 198 liter. Berederen er plassert i rom med avrenning til sluk.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Tilstanden 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 med automatsikringer (vippebrytere) plassert i entréen.

Det er fremvist kontrollrapport fra DLE datert 05.04.2024. Selger opplyser, og har vist fram dokumentasjon, som bekrefter at alle påpekte avvik er rettet opp.

Siden det foreligger kontrollrapport/dokumentasjon som er nyere en 5 år på anlegget, bortfaller videre kontroll av elektrisk anlegg.

Skyttarveien 2 , 7290 STØREN
Gnr 46 - Bnr 79
5027 MIDTRE GAULDAL

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

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

Generell kommentar

Det er kun registrerte elektrovirksomheter har kompetanse og myndighet til å gjennomføre fulstendig kontroll av elektriske installasjoner.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke gjort kjent. Det ble ikke påvist forhold som indikerer svikt i grunn/fundamenteringen eller bevegelser i grunnen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringssystemet består av flere elementer, herunder drensrør, tilbakefylte masser og fuktsikring mot grunnmur. Systemet er i hovedsak skjult under bakken og lar seg derfor ikke kontrollere visuelt. Det kan imidlertid oppnås visse indikasjoner på funksjon gjennom kontroll på innsiden, herunder hulltaking, fuktsøk m.m.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/ringmur i betong og støpt plate på mark.

Fundamentene er under bakken og kan ikke besiktiges, men det er ingen forhold som indikerer ustabile grunnforhold eller svekkelser i grunn/fundamenteringer.

TG IU Terrengforhold

Tomten er snødekt og ikke videre vurdert. Tomten er tilnærmet flat.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

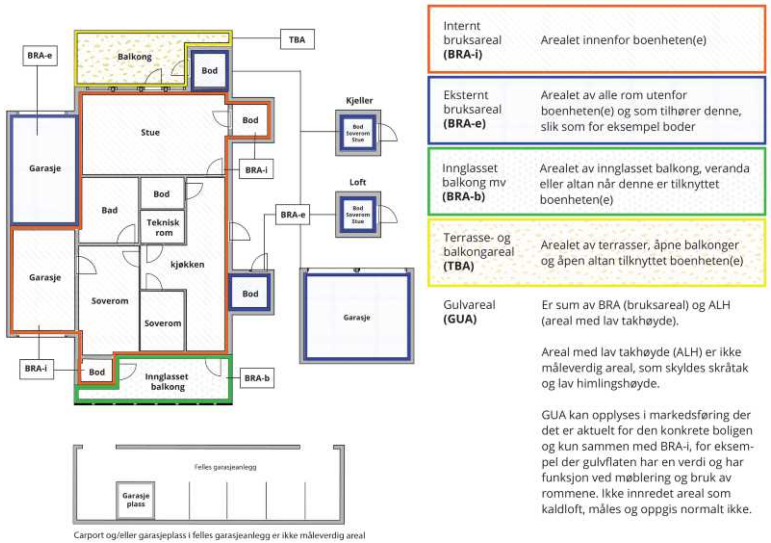
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Skyttarveien 2 , 7290 STØREN
Gnr 46 - Bnr 79
5027 MIDTRE GAULDAL

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Arealer

Enebolig

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	89			89	39		89
2. Etasje/loft	41			41		6	47
SUM	**130**				**39**	**6**	**136**
SUM BRA	**130**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, entré m/trapp, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad, vaskerom/teknisk rom		
2. Etasje/loft	Loftstue /trapp, soverom, soverom 2, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tidligere eier har etablert opplegg for vaskemaskin i et rom som i originale tegninger er beskrevet som bod.

Rommet er opprinnelig utstyrt med sluk og tekniske installasjoner. Etablering av opplegg for vaskemaskin i et rom hvor det allerede foreligger vann- og avløpsinstallasjoner, anses normalt ikke som et søknadspliktig tiltak.

Garasje

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		46		46			46
Loft		18		18		9	27
SUM		**64**				**9**	**73**
SUM BRA	**64**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Loft		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Endre Kvistad	Takstingeniør
	Brit Synnøve Hov	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5027 MIDTRE GAULDAL	46	79		0	804.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skyttarveien 2

Hjemmelshaver
Hov Brit Synnøve

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Støpte fundamenter/ringmur og støpt plate på mark. Vegger i tre med stående panel. Takkonstruksjon med A-takstoler og lagringsloft med sponplategulv. Taktekking med betongstein.
Motordrevet port i aluminium. Garasjen har også adkomst via dør.

Garasjen er normalt vedlikehold og fremstår i normal god stand.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Skyttarveien 2 , 7290 STØREN
Gnr 46 - Bnr 79
5027 MIDTRE GAULDAL

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	03.02.2026		Innhentet		Nei
Plantegninger	03.02.2026	Medfølgende planskisser, utarbeidet av takstmannen, er ment å illustrere dagens planløsning og bruk av rommene, og kan derfor avvike fra byggemeldte og godkjente tegninger.	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	03.02.2026	Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er omtalt i rapporten eller som ikke omfattes av rapportens kontrollpunkter, og som kan ha betydning.	Fremvist		Nei
Fra Infoland	03.02.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest

Adresse	
Skyttarveien 2, 7290 STØREN	
Dato for energimerking **13.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259318**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **24441342**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **79**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **130,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **130,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
133,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
147,97 kWh/m²	**20 167 kWh**



Skyttarveien 2, 7290 STØREN

Detaljering

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



Skyttarveien 2, 7290 STØREN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

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: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

bankID SIGNERT 04.02.2026
Hov, Brit Synnøve

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Brit Synnøve Hov

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skyttarveien 2
7290 Støren

5027-46/79/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Ikke tilfredsstillende fall mot sluk etter dagens krav på badet i 1. og 2. etasje. Har ikke selv erfart at det har vært noen problemer og alt fungerer som det skal.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Det kan trenge vann inn i garasjen i mildværsperioder om vinteren og i vårløsninga i følge tidligere eier. Har ikke erfart dette selv.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Bakerste bein på vedovn er knekt i festet, (kan løsne hvis ovnen flyttes.) Noen steiner inne i vedovnen har sprukket. Dette gir ingen problemer. Tidligere eier har brukt denne vedovnen siden 2009 og den fungerer helt fint. Ble utført kontroll av fyringsanlegget den 30.03.23 og det ble ikke funnet noen avvik.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Tilbygg av entre/vindfang i 2011.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Har dokumentasjon på at det er godtkjent av kommunen.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Ja**

Det kan trenge vann inn i garasjen i mildværsperioder om vinteren og i vårløsninga i følge tidligere eier. Har ikke erfart dette selv.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Ja**

Ble utført kontroll av det elektriske anlegget den 05.04.2024, er godkjent. Har dokumentasjon.

Bolig selges med boligselgerforsikring

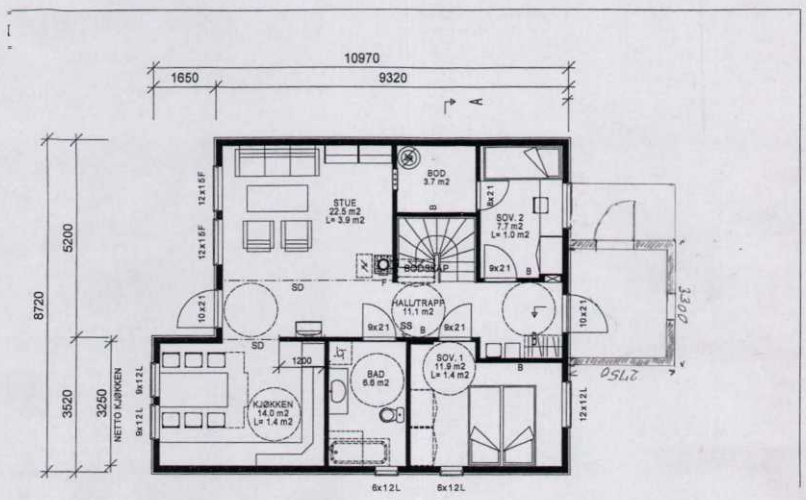
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

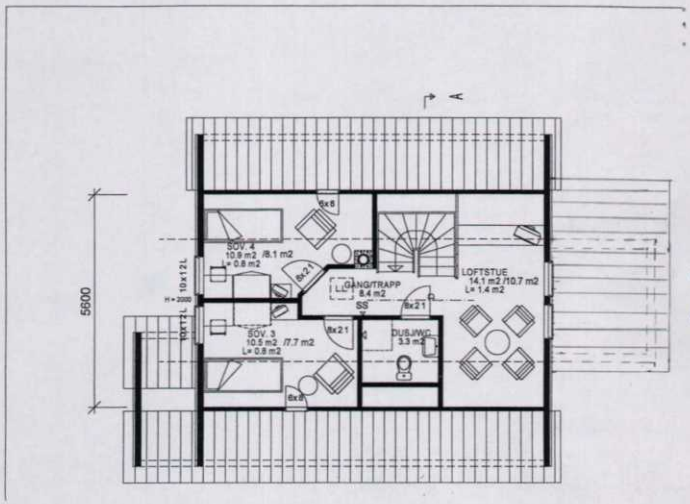
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

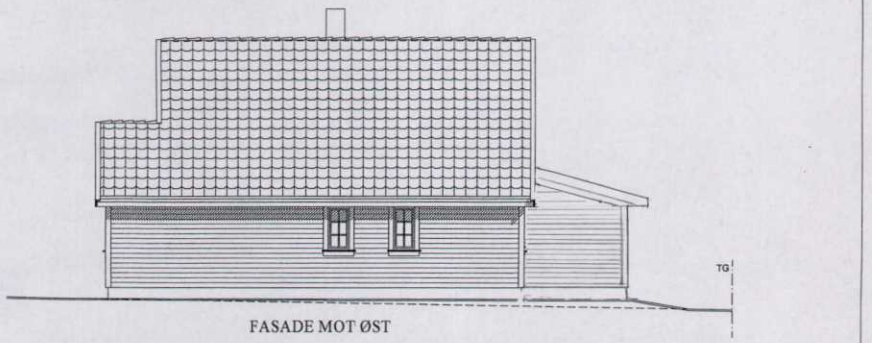
Vedlegg 2



Vedlegg 3

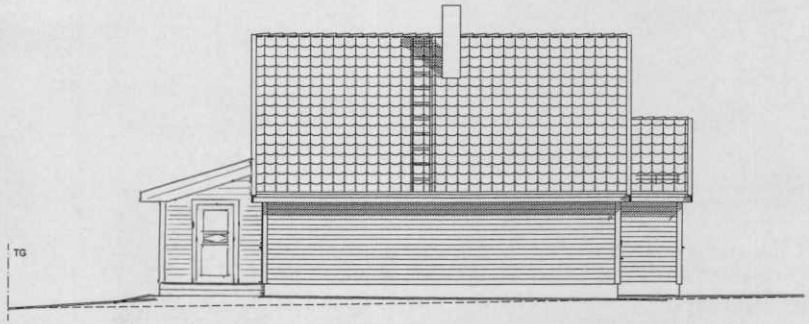


Vedlegg 4



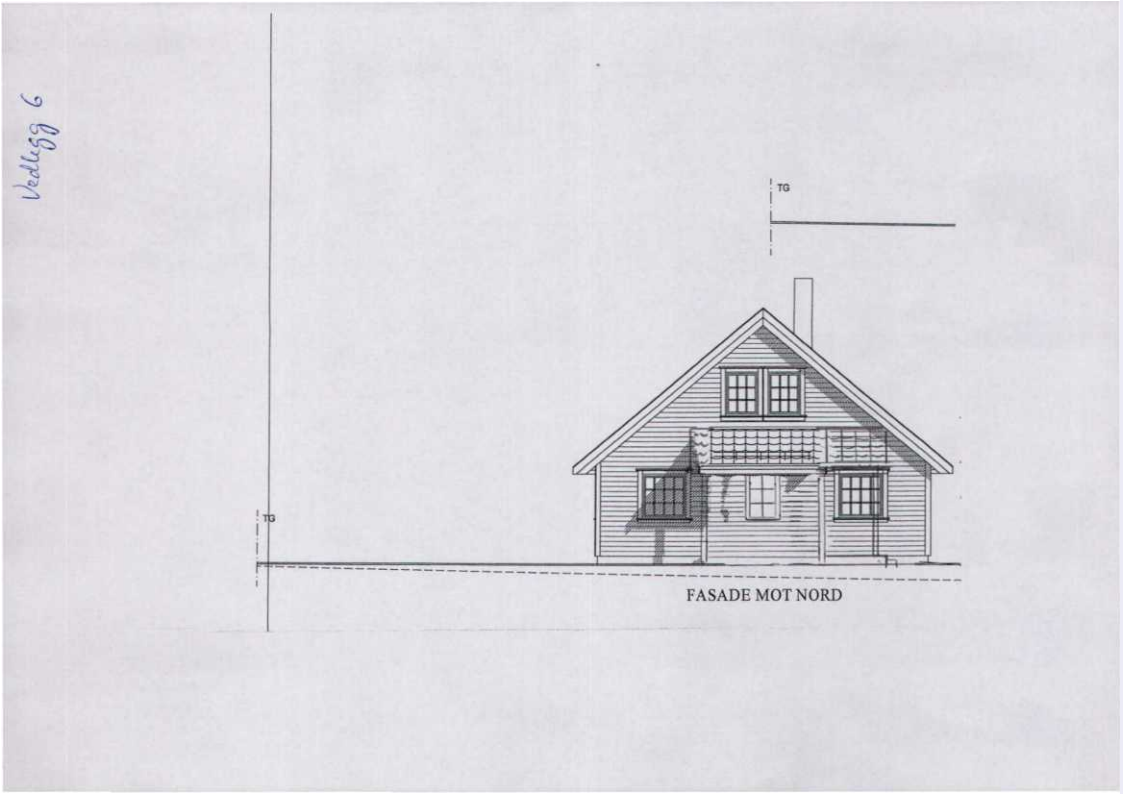
FASADE MOT ØST

Vedlegg 5



FASADE MOT VEST

Vedlegg 6



MIDTRE GAULDAL KOMMUNE

Bakhtiar Baban
Skyttarveien 2
7290 Støren

Deres ref:	Vår ref	Dato
	2007/2424-6	20.07.2007

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Block Watne AS	Bakhtiar Baban

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Seksjonsnr.
Skyttarveien 6	46	79		

Deres søknad	Dato: 25.10.06
Arbeidets art	Nybygg
Byggets art	Bolig
Behandl./ vedtak	LNT-utvalget/sektorsjefen, den sak .
Merknader	Kommunen er bedt om å utstede ferdigattest, jfr. Pbl § 99. Kontrollplan fra ansvarlig søker er vedlagt. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning. Ferdigattesten er utferdiget med bakgrunn i innsendte dokumenter og kontrollerklæringer, samt befaring på stedet.

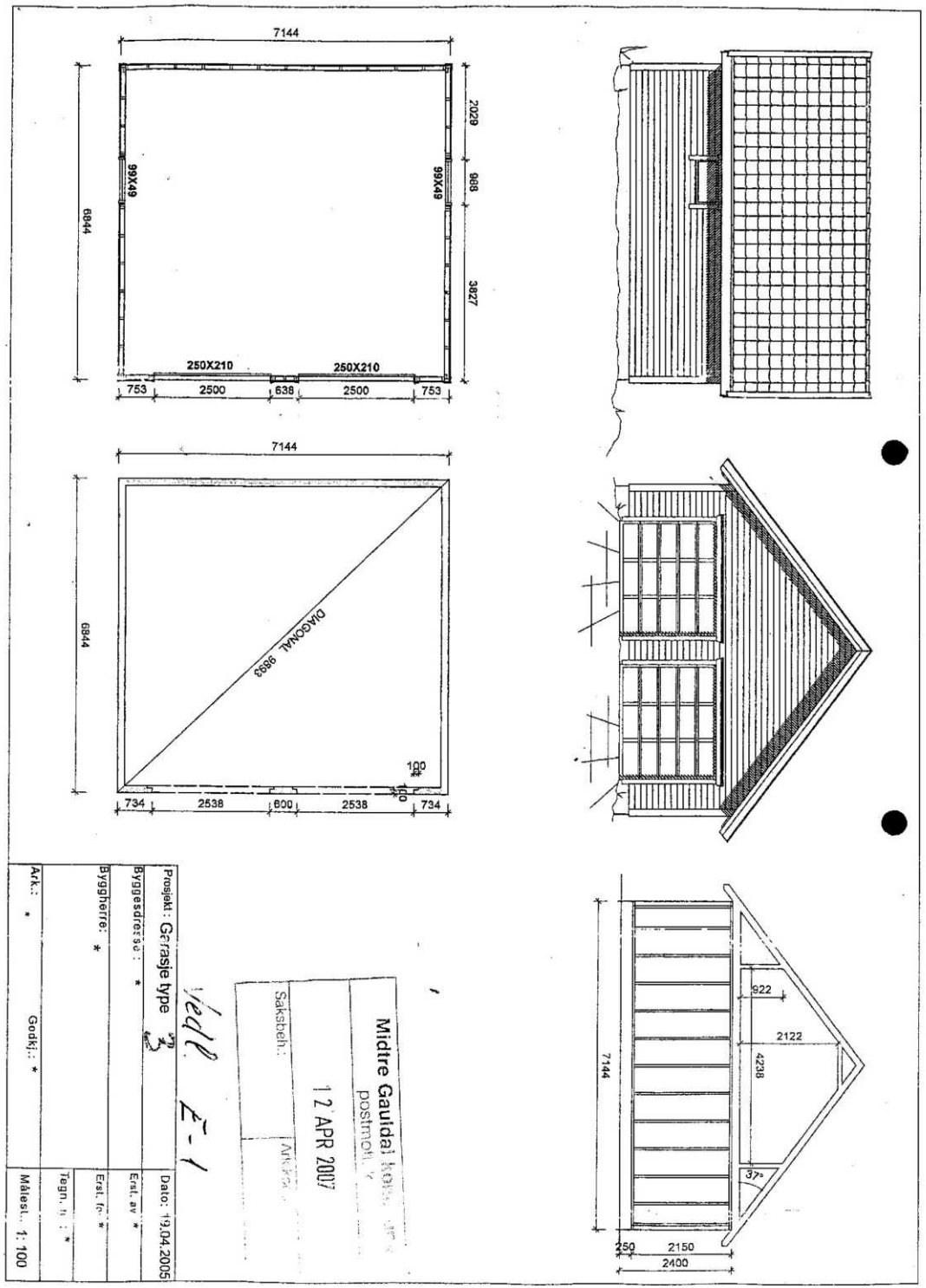
UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Signa/Stempel	
Støren	20.07.07	Øyvind Aundal Fagleder Plan- og byggesak	Odd Wilhelmsen byggesaksbehandler

Postadresse	Telefon	Telefaks	Bank	Org.nr
7290 STØREN	72 40 30 00	72 40 30 01	4342.06.00101	970187715

E-post: postmottak@midtre-gauldal.kommune.no www.midtre-gauldal.kommune.no

Kopi til:
Block Watne AS 7075 Tiller



Side 2 av 2

MIDTRE GAULDAL KOMMUNE

Baktiar Baban
Skyttarveien 2
7290 Støren

Deres ref:	Vår ref	Dato
	2007/1272-4	15.09.2008

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Baktiar Baban	Baktiar Baban

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Seksjonsnr.
Støren	46	79		

Deres søknad	Dato: 25.04.07
Arbeidets art	Nybygg
Byggets art	Garasje
Behandl./ vedtak	LNT-utvalget/sektorsjefen, den 09.05.07, sak 74/07
Merknader	Kommunen er bedt om å utstede ferdigattest, jfr. Pbl § 99. Kontrollplan fra ansvarlig søker er vedlagt. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning. Ferdigattesten er utferdiget med bakgrunn i innsendte dokumenter og kontrollerklæringer.

UNDERSKRIFT

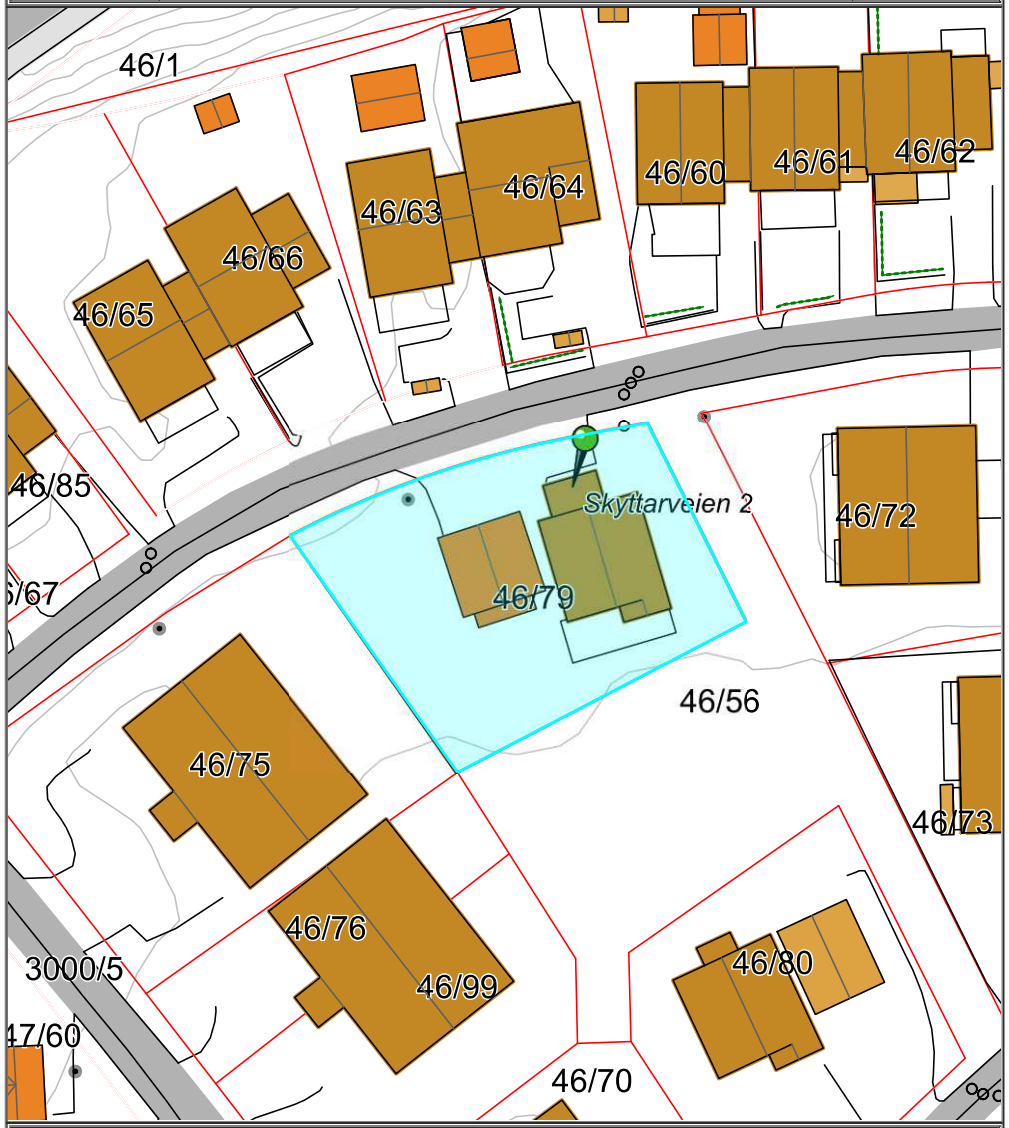
Sted	Dato	Signa/Stempel	
Støren	15.09.08	Øyvind Aundal Fagleder Plan- og byggesak	Odd Wilhelmsen Avd.ingeniør

Postadresse	Telefon	Telefaks	Bank	Org.nr
7290 STØREN	72 40 30 00	72 40 30 01	4342.06.00101	970187715
E-post: postmottak@midtre-gauldal.kommune.no			www.midtre-gauldal.kommune.no	



SITUASJONSKART

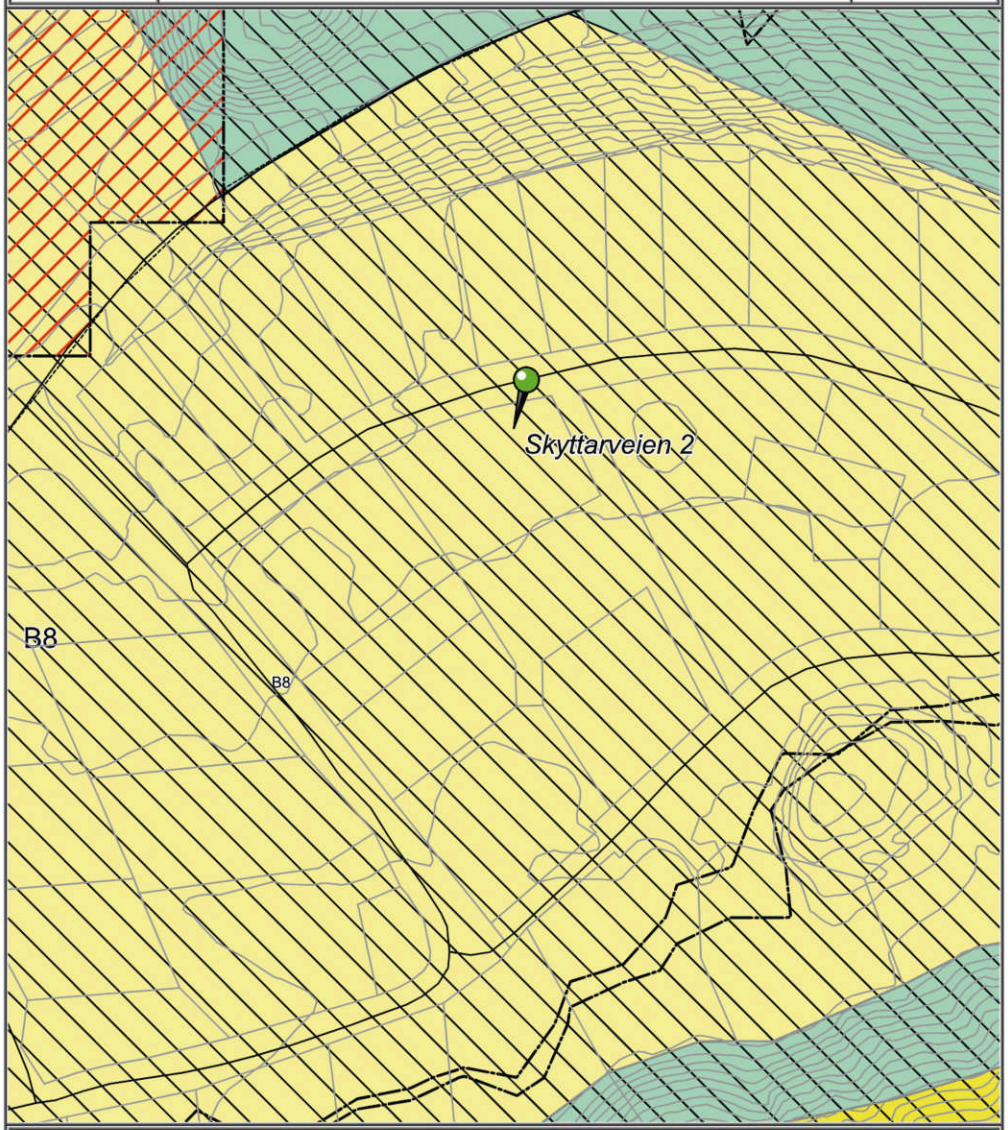
Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 79	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Skyttarveien 2, 7290 STØREN			
Hj.haver/Fester:	HOV BRIT SYNNØVE, Skyttarveien 2, 7290 STØREN			
MIDTRE GAULDAL KOMMUNE	Dato: 5/2-2026 Sign:			Målestokk 1:500



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

SITUASJONSKART

MIDTRE GAULDAL KOMMUNE	Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 79	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Skyttarveien 2, 7290 STØREN			
	Hj.haver/Fester:	HOV BRIT SYNNØVE, Skyttarveien 2, 7290 STØREN			
	Dato: 5/2-2026 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.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2006/625937/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-03 14:02

Nordea Bank Norge ASA
Depot BM U | Nomann
Postboks 1166 Sentrum
0107 Oslo
Org.nr.911044110.Ref.nr.: 220
"Søknesmoen"

TINGLYST
DAGBOKNR. 625937
13 DES. 2006
STATENS KARTVERK

Skjøte [1]

Kommunenr.	Kommune	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1648	Midtre Gauldal	46	79			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [x] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [x] 2 Ubebygd

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

Type bolig: [x] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 157.500,00

Utlyst til salg på det frie marked: [x] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [x] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 157.500,00

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
	Midre Gauldal kommune	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
021159[redacted]	Bakhtiyar Ahmed Baban	[x] Ja [ ] Nei	1/2
040760[redacted]	Dolbar Ghareb Rashed	[x] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Pliktig medlemskap i områdets velforening

Doknr: 625937 Tinglyst: 13.12.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Utstederens underskrift

Vi samtykker i tinglysning av nærværende dokument.
for Nordea Bank Norge ASA
iflg spesialfullmakt

Rett kopi/gjenpart bekreftes
for Nordea Bank Norge ASA

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3.ledd.

Sted	Dato
Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) / registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
Utsteders underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver
Midtre Gauldal kommune	

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Dato	Utstederens underskrift

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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

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 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 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: 41260019 / Stian Konstad, tlf. 926 99 857
Skyttarveien 2, 7290 Støren.
Gnr. 46, Bnr. 79, 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 ◯

HELP 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 15 500,- 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: 41260019
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.02.2026

Stian Konstad
Eiendomsmegler

926 99 857
stian.konstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no