

Velkommen til

Snøan-Strinde 678, 7288 Soknedal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Snøan-Strinde 678
7288 Soknedal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	800 000,-
Omkostninger	kr	21 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	821 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1920
BRA/BRA-i	310 / 263 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Albin Leo Bakkemo
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Snøan-Strinde 678, 7288 Soknedal

Registerbetegnelse
Gnr. 80, Bnr. 22, Midtre Gauldal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	800 000,-
Omkostninger	kr	21 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	821 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	839 390,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 20 000,-

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

Sum omkostninger kr 21 090,- 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 Kr 11 810.3,- pr. år 2025 samt eiendomsskatt: kr 847,- pr år 2025

Det betales kr 4.450 pr. år til ReMidt for renovasjon. Det er 4 terminer pr. år.

Det betales kr 3.846 pr. år til ReMidt for slam. Det er 4 terminer pr. år.
.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 263 m²
BRA - e: 47 m²
BRA totalt: 310 m²
TBA: 16 m²
GUA: 86.00 m²

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

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger ingen tegninger på boligen så megler har ikke klart og kontrollere dagens bruk.
Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

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
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje samt oppstillingsplass på egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er 2 044 m² på eiet tomt.
Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Kjøper må signere egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøpet.

Byggeår
1920 ifølge takstmann.

Innhold
Primærrom:
2. etasje: Gang, 2 soverom, stue og bad.
1. etasje: Entre, 2 stuer, kjøkken, bad, gang og soverom.

Standard
2. etasje
Gang: Tregulv og panel på vegger. Panel og luke til kaldloft i himling. Trapp.

Soverom 1: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv og panel på vegger. Malt overflate og panel i himling.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.

Bad: Flis på gulv og vegger. Malt overflate og downlights i himling. Utstyrt med bereder, dusjkabinett og servantskap. Ingen ventilering.

1. etasje
Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Stue 1: Parkett på gulv og panel på vegger. Panel og downlights i himling.

Kjøkken: Flis på gulv. Flis på vegg over benkeplate og panel på vegger. Panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn og platetopp.

Bad: Flis på gulv og vegger. Malt overflate og downlights i himling. Utstyrt med dusjkabinett, wc, servantskap og naturlig avtrekk.

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Trapp.

Stue 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Panel og downlights i himling.

Soverom: Laminat på gulv, og malt overflate og panel på vegger. Panel og downlights i himling.

Beliggenhet
Enebolig med to uthus og stabbur, beliggende i rolige og landlige omgivelser i Soknedal. Eiendommen har en stor eiertomt på ca. 2 mål og byr på flott utsikt samt gode solforhold. Her bor man tett på naturen, med fine turområder like utenfor døra.

Det er ca. 2 km til Soknedal sentrum, hvor man finner det meste av servicetilbud som dagligvarebutikk, bensinstasjon, restaurant og bakeri. Skole og barnehage ligger også i kort avstand. Til Støren sentrum er det ca. 20 minutters kjøretur.

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

Byggemåte
Enebolig som er oppført med kjeller, 2 etasjer og ett kaldloft. Boligens Hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket er et saltak og er tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.
Dette iht. takstmann.

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Midtre Gauldal kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1920, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

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

Oppvarming
Elektrisk 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
G - Rød
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 ligger i et område regulert til bolig i Kommunens arealdel 2019-2031- planid 5027 2019 001. Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og vann via private stikkanlegg.
Det er privat septikk som tømmes av ReMidt.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 246 210,- for 2023

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Grzegorz Pawel Palka

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 804
Dato: 30.04.1953
Registrering av grunn

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 805
Dato: 30.04.1953
Bestemmelse om gjerde
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 60 000 (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 3 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 200,-
Fotograf kr. 4 250,-
Tilstandsrapport kr. 19 500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

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 03-10-2025 av Gjermund Vist Ekren i Takst-Forum Trøndelag AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
Rom under terreng
Loft (konstruksjonsoppbygging)
Taktekking
Utstyr på tak
Etasjeskille og gulv på grunn
Elektrisk
Våtrom: Bad 2. etasje

TG2:
Drenering
Balkong, terrasse, platting
Vinduer og dører
Yttervegger
Renner og nedløp
Takkonstruksjon
Ildsted/Skorstein
Trapp
Ventilasjon
Våtrom: Bad 2. etasje
Våtrom: Bad 1. etasje
Øvrig: Vann og avløpsrør

Takstmanns kommentar til areal:
Det foreligger ikke tegninger i dokumenter forevist fra kommunalt arkiv. Rombenevnelse er i henhold til dagens bruk.

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

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

Selger opplyser i sin egenerklæring:
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. gammelt tak, lekkasjer nær skorsteinen

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2019. Beskrivelse av arbeidet: vindusutskifting

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2020. Beskrivelse av arbeidet: terrasse

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja. gamle sprukne fundamenter, skjevt gulv
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2018. Beskrivelse av arbeidet: forsterkning av gulv og fundamenter med
metallbjelker.

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

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2018. Beskrivelse av arbeidet: grus rundt huset. plastfolie for
fundamenter. Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Hele boligen.

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2019. Beskrivelse av arbeidet: kloakkrenseanlegg, kloakkrør

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

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2025. Firmanavn: Essence AS Hemnesveien 355, 1970 Hemnes, Norge
Beskrivelse av arbeidet: utskifting av måler

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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja. råtne

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 03.10.2025
- Egenerklæring datert 08.10.2025
- Tinglyst erklæring datert 10.04.1953, 30.04.1953
- Situasjonskart
- Energiattest
- 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
Albin Leo Bakkemo
Eiendomsmegler
Telefon: 984 67 584
Epost: albin.bakkemo@em1.no

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















































Snøan-Strinde 678

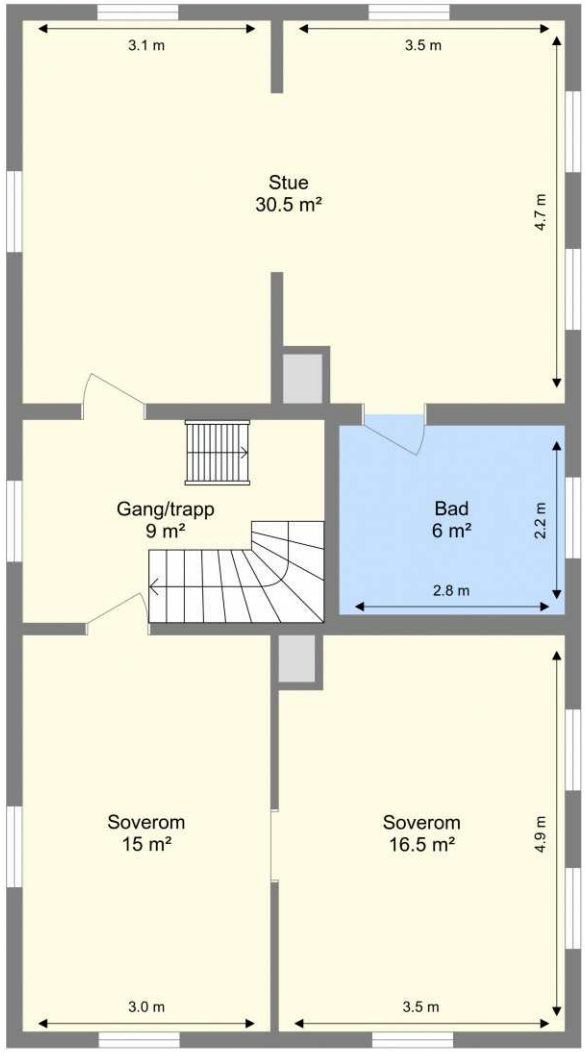
1. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Snøan-Strinde 678

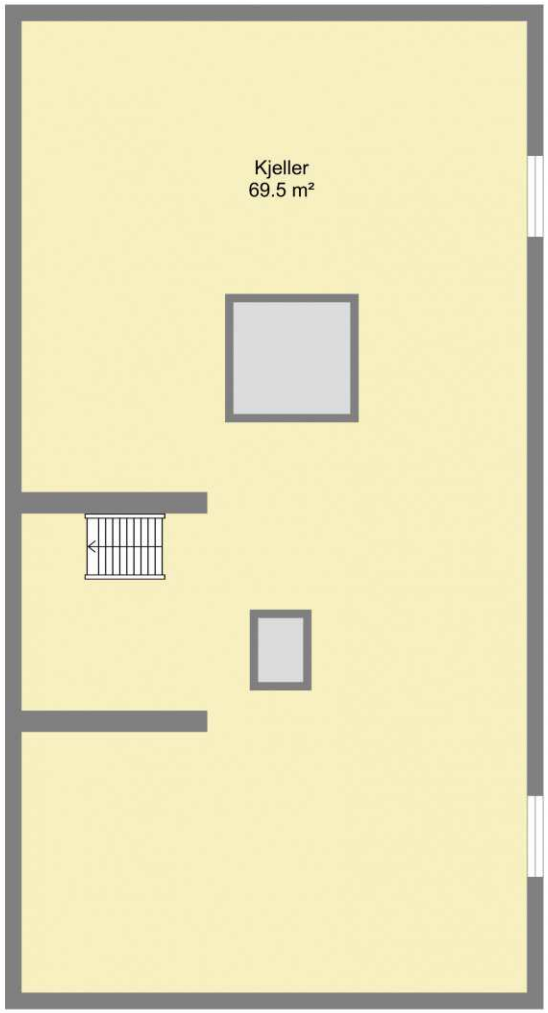
2. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Snøan-Strinde 678

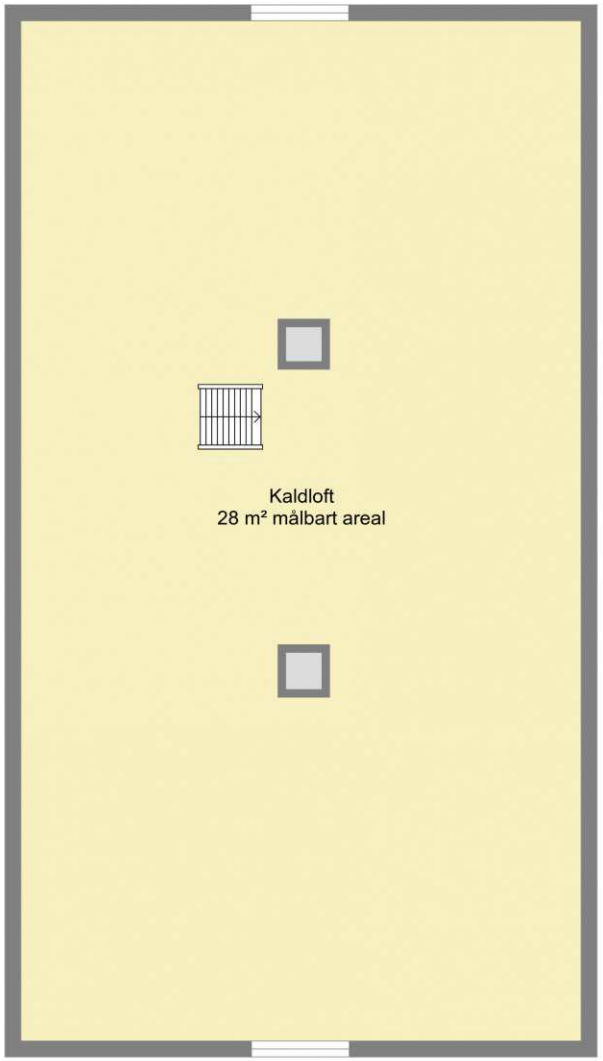
Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Snøan-Strinde 678

Kaldloft



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Snøan-Strinde 678
7288 SOKNEDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1920
BRA: 263 m^2
BRA-i: 263 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	17	7	2

Supertakst
GNR: 80 BNR: 22
Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS
ge@tft.no
47294356
Snøan-Strinde 678
7288 Soknedal

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35982

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Rom under terreng

Oppsummering

Innvendig utforet yttervegg under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt. Det bemerkes også at boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble fuktsikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunnen

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i at det er ved hulltaking i utforet yttervegg under bakkenivå registrert fuktverdier over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser må påregnes. Det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader.

Kostnadsberegning gjelder for ytterligere undersøkelser, og det kan ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og ytterligere kostnader må da påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er registrert fuktmerker på taktro og åpninger ved takgjennomføringer. Det vil være en risiko for skadeutvikling ved snøsmelting og nedbør.

Anbefalte tiltak

Utbedringer er påregnelig.

Dette punktet må ses i sammenheng med punkt - takkonstruksjon og taktekking.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i forhold registrert under punkt - loft. Det er åpninger i konstruksjonen ved takgjennomføringer og vannsikkerheten er dermed kompromittert. Utover dette bemerkes at det er en eldre taktekking og undertak med begrenset restlevetid.

Anbefalte tiltak

Oppgradering er påregnelig.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det mangler snøfanger og adkomst for feier.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Kontrollen gjennomføres på relevante rom.

Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare tiltak anbefales fordi dette vil være avhengig av personlig preferanse og møblering/bruk. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kan være opprettingsbehov ved legging av nytt gulv.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er registrert ledninger med berøringsfare. Videre bemerkes at anlegget fremstår som under oppgradering og det må påregnes arbeid for å ferdigstille anlegget.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagpersonell som kan kalkulere hvor mye arbeid som gjenstår og kostnadsberegne arbeidet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad 2. etasje

Oppsummering av ventilasjon

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i manglende ventilering.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på utvendig fuktsikring. Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd og det vil være større risiko for nedsatt funksjon i tiden som kommer. Det bemerkes også at boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble fuktsikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunnen

For ytterligere informasjon se punkt - rom under terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering av utvendig fuktsikring. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at en eventuell redrenering får bukt med eventuelle problemer tilknyttet fuktopptrekk fra grunn.

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det mangler rekkverk på deler av terrassen og deler av terrasse foran entre har rekkverk lavere enn 90 cm.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre personsikkerhet er påregnelig.

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er er registrert slitasje på eldre dører/vinduer og nyere vinduer er ikke innvendig ferdigstilt med foringer og listverk.

Anbefalte tiltak

I påvente av utskiftninger anbefales overflatebehandling som skadeforebyggende tiltak. Ferdigstilling av påbegynt arbeid er påregnelig.

Yttervegger

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at det er registrert aldrings- og værslitasje på utvendig kledning. Påvirkning over tid har medført sprekker i treverket og slitasje på overflatebehandlingen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, noe som igjen kan føre til råtedannelser og forkortet levetid på konstruksjonen dersom nødvendig vedlikehold uteblir.

Videre bemerkes at det er begrenset luftingen bak kledningen. Avhengig av klimatiske forhold kan dette være ugunstig, da inntrenging av nedbør eller kondensering vil få sen uttørking, med påfølgende fare for skader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold samt utskifting av enkelte kledningsbord ved behov, slik at konstruksjonens funksjon og levetid opprettholdes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert vær- og aldringsslitasje på renner og nedløp. Påvirkning over tid har ført til begynnende falmet og slitt overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Utskiftninger ses ofte i sammenheng med utskiftning av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at luftingen av takkonstruksjonen er vurdert som mangelfull eller begrenset og det er registrert enkelte nedbøyninger/svanker i takflaten. Dette er ikke uvanlig for eldre konstruksjoner og medfører ikke nødvendigvis problemer per dags dato, men bør følges opp da det over tid kan øke risikoen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge med på utviklingen og ta kontakt med fagperson ved behov.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at eldre teglsteinspiper har ofte behov for rehabilitering grunnet alder og slitasje. Vanlige problemer er sprekker, forvitring, dårlig trekk og mangelfull eller utdatert foring. Montering av moderne ildsteder kan også medføre kondensproblemer.
Kontrollen av skorstein over tak er til opplysning utført fra bakkenivå og er dermed begrenset. Se punkt - loft og taktekking for ytterligere informasjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at pipe/ildsted kontrolleres av fagpersonell og eventuelle tiltak vurderes deretter.

Trapp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at trappene er bratte og mangler stedvis håndløper/rekkverk og det er rekkverk som er lavere enn 90 cm. Det bemerkes også at det er åpninger over 10 cm i opptrinn og rekkverk.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre personsikkerhet må påregnes.

Ventilasjon

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at ventileringen i stor grad baseres kun på åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering anbefales.

Våtrom: Bad 2. etasje

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør og gulvet er tilnærmet flatt. Dette medfører en fare for at fukt kan trenge ut via døråpning ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Tilstadsgrad 2 settes med bakgrunn i at alderen og utførelsen på badet er ukjent. Dette gjør det vanskelig å vurdere gjenværende brukstid. Det anmerkes også at det er registrert en boks for skjult elektrisk anlegg i område definert som våtsone og vannsikkerheten er dermed påvirket. Det er ikke sluk under dusjkabinett og vann fra dusjing ledes i eget rør som går inn i veggen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt bruk forutsetter bruk av dusjkabinett. Hvis dusjkabinettet fjernes så vil badet oppnå en TG-3.

Det må påregnes jevnlig tilsyn.

Oppsummering av sanitærutstyr

Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i en utradisjonell tilkobling av avløpsrør under servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales at forholdet kontrolleres av fagpersonell.

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør og gulvet er tilnærmet flatt. Dette medfører en fare for at fukt kan trenge ut via døråpning ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Tilstadsgrad 2 settes med bakgrunn i at alderen og utførelsen på badet er ukjent. Dette gjør det vanskelig å vurdere gjenværende brukstid. Det er ikke sluk under dusjkabinett og det er ukjent om vann fra dusjing renner til sluk eller i eget rør.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales at det fortsatt brukes et dusjkabinett. Det må påregnes jevnlig tilsyn.

Oppsummering av ventilasjon

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er naturlig ventilering. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning i henhold til standarden.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilering anbefales.

Oppsummering av fukt

Det er foretatt hulltaking fra kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at det er registrert bruk av plastfolie i veggen. Dette kan være en uheldig med tanke på en eventuell kondensdannelse.

Anbefalte tiltak fukt

Jevnlig tilsyn anbefales.

Øvrig: Vann og avløpsrør

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at alder og utførelse på anlegget er ukjent. Det anmerkes også at boligen er under renovering og det er usikkert hvor mye av arbeidet som gjenstår.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagpersonell. Eventuelle tiltak og kostnader beregnes deretter.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Selv om grunnmuren i boligen ikke er tilgjengelig for visuell kontroll grunnet terreng utvendig og innvendig kledning, er det på befaringsdagen ikke registrert tegn som indikerer svikt av konstruksjonsmessig betydning. Det tas forbehold om skjulte forhold som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser er påregelig. Dette kan for eksempel gjøres ved en oppgradering av utvendig fuktsikring.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er en vegghengt bereder på badet i 2. etasje. Det ble ikke lokalisert flere beredere i boligen på befaringsdag.
Berederen er av ukjent alder og det usikkert hvor mye vann den rommer.

Anbefalte tiltak

Ytterligere informasjon anbefales.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.9.2025	**3.10.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Grzegorz Pawel Palka**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Gjermund Ekren**	Telefon:	**47294356**
Firma:	**Takst-forum Trøndelag AS**	Epost:	**ge@tft.no**
Adresse:	**Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**		

Informasjon om boligen

Adresse: **Snøan-Strinde 678, 7288 Soknedal**

Kommunenr:	**5027**	Gårdsnr:	**80**	Bruksnr:	**22**	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: **1920** - Årstall hentet fra tidligere salgsannonse.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig som er oppført med kjeller, 2 etasjer og ett kaldloft. Boligens Hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket er et saltak og er tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	263	263	0	0	16
Garasje	20	0	20	0	0
Uthus	20	0	20	0	0
Uthus	7	0	7	0	0
Totalt m²	**310**	**263**	**47**	**0**	**16**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	73	73	0	0	0
1. etasje	80	80	0	0	16
2. etasje	82	82	0	0	0
Kaldloft	28	28	0	0	0
Totalt m²	**263**	**263**	**0**	**0**	**16**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kaldloft	86	28	58
Totalt m²	**86**	**28**	**58**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	73	0	73		Kjeller.
1. etasje	80	80	0	Entre, 2 stuer, kjøkken, bad, gang og soverom.	
2. etasje	82	82	0	Gang, 2 soverom, stue og bad.	
Kaldloft	28	0	28		Kaldloft.
Totalt m²	**263**	**162**	**101**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	20	0	20	0	0
Totalt m²	**20**	**0**	**20**	**0**	**0**

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	20	0	20	0	0
Totalt m²	**20**	**0**	**20**	**0**	**0**

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	**7**	**0**	**7**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på utvendig fuktsikring. Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd og det vil være større risiko for nedsatt funksjon i tiden som kommer. Det bemerkes også at boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble fuktsikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunnen

For ytterligere informasjon se punkt - rom under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering av utvendig fuktsikring. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at en eventuell redrenering får bukt med eventuelle problemer tilknyttet fuktopptrekk fra grunn.

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Annet

Grunnmuren fremstår av støpt utførelse. Eksakt hvordan grunnmuren er støpt er vanskelig å stadfeste da store deler av grunnmuren er skjult.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-IU**

Selv om grunnmuren i boligen ikke er tilgjengelig for visuell kontroll grunnet terreng utvendig og innvendig kledning, er det på befaringsdagen ikke registrert tegn som indikerer svikt av konstruksjonsmessig betydning. Det tas forbehold om skjulte forhold som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser er påregelig. Dette kan for eksempel gjøres ved en oppgradering av utvendig fuktsikring.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemurer oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-1**

Støttemurer fremstår uten vesentlige tegn til svikt.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Innvendig utforet yttervegg under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt. Det bemerkes også at boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble fuktsikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunnen

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i at det er ved hulltaking i utforet yttervegg under bakkenivå registrert fuktverdier over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser må påregnes. Det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader.

Kostnadsberegning gjelder for ytterligere undersøkelser, og det kan ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og ytterligere kostnader må da påregnes.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Terrasse fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det mangler rekkverk på deler av terrassen og deler av terrasse foran entre har rekkverk lavere enn 90 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å bedre personsikkerhet er påregnelig.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Store deler av boligens vinduer er skiftet i nyere tid. Øvrige vinduer og dører fremstår av eldre dato.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er er registrert slitasje på eldre dører/vinduer og nyere vinduer er ikke innvendig ferdigstilt med foringer og listverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I påvente av utskiftninger anbefales overflatebehandling som skadeforebyggende tiltak.
Ferdigstilling av påbegynt arbeid er påregnelig.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at det er registrert aldrings- og værslitasje på utvendig kledning. Påvirkning over tid har medført sprekker i treverket og slitasje på overflatebehandlingen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, noe som igjen kan føre til råtedannelser og forkortet levetid på konstruksjonen dersom nødvendig vedlikehold uteblir.

Videre bemerkes at det er begrenset luftingen bak kledningen. Avhengig av klimatiske forhold kan dette være ugunstig, da inntrenging av nedbør eller kondensering vil få sen uttørking, med påfølgende fare for skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig vedlikehold samt utskifting av enkelte kledningsbord ved behov, slik at konstruksjonens funksjon og levetid opprettholdes.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-3**

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er registrert fuktmerker på taktro og åpninger ved takgjennomføringer. Det vil være en risiko for skadeutvikling ved snøsmelting og nedbør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utbedringer er påregnelig. Dette punktet må ses i sammenheng med punkt - takkonstruksjon og taktekking.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert vær- og aldringsslitasje på renner og nedløp. Påvirkning over tid har ført til begynnende falmet og slitt overflatebehandling.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utskiftninger ses ofte i sammenheng med utskiftning av taktekking.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at luftingen av takkonstruksjonen er vurdert som mangelfull eller begrenset og det er registrert enkelte nedbøyninger/svanker i takflaten. Dette er ikke uvanlig for eldre konstruksjoner og medfører ikke nødvendigvis problemer per dags dato, men bør følges opp da det over tid kan øke risikoen for utvikling av skader.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å følge med på utviklingen og ta kontakt med fagperson ved behov.

6.11 Taktekking

Type tekking	Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-3
Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i forhold registrert under punkt - loft. Det er åpninger i konstruksjonen ved takgjennomføringer og vannsikkerheten er dermed kompromittert. Utover dette bemerkes at det er en eldre taktekking og undertak med begrenset restlevetid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Oppgradering er påregnelig.

Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det mangler snøfanger og adkomst for feier.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Kontrollen gjennomføres på relevante rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen umiddelbare tiltak anbefales fordi dette vil være avhengig av personlig preferanse og møblering/bruk. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kan være opprettingsbehov ved legging av nytt gulv.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at eldre teglsteinspiper har ofte behov for rehabilitering grunnet alder og slitasje. Vanlige problemer er sprekker, forvitring, dårlig trekk og mangelfull eller utdatert foring. Montering av moderne ildsteder kan også medføre kondensproblemer.
Kontrollen av skorstein over tak er til opplysning utført fra bakkenivå og er dermed begrenset. Se punkt - loft og taktekking for ytterligere informasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at pipe/ildsted kontrolleres av fagpersonell og eventuelle tiltak vurderes deretter.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredningen fremstår uten skader som vurderes å forringe kjøkkenets funksjon i særlig grad. Det gjøres likevel oppmerksom på at det er registrert enkelte fuktmerker og sår, men ingenting som vurderes å være uvanlig sett opp i mot alder på innredningen.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det foreligger ikke tegninger i dokumenter forevist fra kommunalt arkiv. Rombenevnelse er i henhold til dagens bruk.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp

Beskrivelse

Det er etablert en L-formet tretrapp fra 1. etasje opp til 2. etasje. Trapp opp til loft er en enkel loftstrapp og det samme gjelder trapp ned til kjeller.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at trappene er bratte og mangler stedvis håndløper/rekkverk og det er rekkverk som er lavere enn 90 cm. Det bemerkes også at det er åpninger over 10 cm i opptrinn og rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å bedre personsikkerhet må påregnes.

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-3**

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er registrert ledninger med berøringsfare. Videre bemerkes at anlegget fremstår som under oppgradering og det må påregnes arbeid for å ferdigstille anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagpersonell som kan kalkulere hvor mye arbeid som gjenstår og kostnadsberegne arbeidet.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.19 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er en vegghengt bereder på badet i 2. etasje. Det ble ikke lokalisert flere beredere i boligen på befaringsdag.
Berederen er av ukjent alder og det usikkert hvor mye vann den rommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere informasjon anbefales.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at ventileringen i stor grad baseres kun på åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering anbefales.

6.21 Våtrom: Bad 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Årstall og omfang er ukjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør og gulvet er tilnærmet flatt. Dette medfører en fare for at fukt kan trenge ut via døråpning ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Tilstadsgrad 2 settes med bakgrunn i at alderen og utførelsen på badet er ukjent. Dette gjør det vanskelig å vurdere gjenværende brukstid. Det anmerkes også at det er registrert en boks for skjult elektrisk anlegg i område definert som våtsone og vannsikkerheten er dermed påvirket. Det er ikke sluk under dusjkabinett og vann fra dusjing ledes i eget rør som går inn i veggen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt bruk forutsetter bruk av dusjkabinett. Hvis dusjkabinettet fjernes så vil badet oppnå en TG-3.

Det må påregnes jevnlig tilsyn.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i en utradisjonell tilkobling av avløpsrør under servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales at forholdet kontrolleres av fagpersonell.

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering

Oppsummering av ventilasjon **TG-3**

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i manglende ventilering.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon	**Under 10 000**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra soverom uten at det er påvist unormale forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.22 Våtrom: Bad 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Årstall og omfang er ukjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør og gulvet er tilnærmet flatt. Dette medfører en fare for at fukt kan trenge ut via døråpning ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Tilstadsgrad 2 settes med bakgrunn i at alderen og utførelsen på badet er ukjent. Dette gjør det vanskelig å vurdere gjenværende brukstid. Det er ikke sluk under dusjkabinett og det er ukjent om vann fra dusjing renner til sluk eller i eget rør.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales at det fortsatt brukes et dusjkabinett. Det må påregnes jevnlig tilsyn.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er naturlig ventilering. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning i henhold til standarden.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilering anbefales.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-2**

Det er foretatt hulltaking fra kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at det er registrert bruk av plastfolie i veggen. Dette kan være en uheldig med tanke på en eventuell kondensdannelse.

Anbefalte tiltak fukt

Jevnlig tilsyn anbefales.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.23 Øvrig: Vann og avløpsrør

Beskrivelse

Det er vannledninger av kobber og avløpsrør av plast i boligen. Hvordan boligen blir forsynt med vann og hvor avløpsvann renner er ukjent. Vannet fremstod også som avskrudd på befaringsdag og kontrollen er dermed begrenset.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at alder og utførelse på anlegget er ukjent. Det anmerkes også at boligen er under renovering og det er usikkert hvor mye av arbeidet som gjenstår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagpersonell. Eventuelle tiltak og kostnader beregnes deretter.

6.24 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Det er oppført en frittstående garasje på eiendommen. Garasjen er oppført med en hovedkonstruksjon av tre og er utvendig kledd med trekledning. Garasjen fremstår med et vanlig vedlikeholdsbehov og er kun inspisert utvendig. Garasjen er utover dette ikke videre vurdert.

6.25 Øvrig: 2 uthus og stabbur.

Beskrivelse

Det er oppført eldre uthus på eiendommen og et stabbur. Disse bygningene fremstår med et vesentlig vedlikeholdsbehov.

Bygningene er utover dette ikke videre vurdert.

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Avløpsrør

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Vannledninger

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

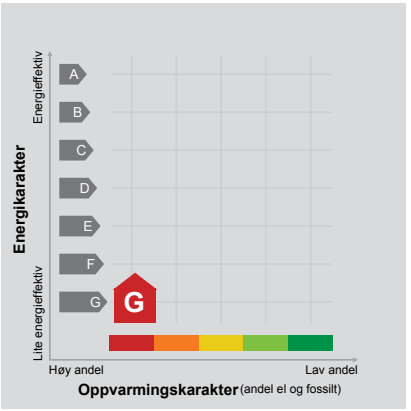
6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Snøan-Strinde 678
Postnummer	7288
Sted	SOKNEDAL
Kommunenavn	Midtre Gauldal
Gårdsnummer	80
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184398699
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-174959
Dato	30.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1920
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	263
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 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: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 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 utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

bankID SIGNERT 08.10.2025
Palka, Grzegorz Pawel

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

Grzegorz Pawel Palka

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Snøan-Stringe 678
7288 Soknedal

5027-80/22/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

gammelt tak, lekkasjer nær skorsteinen

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?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Beskrivelse av arbeidet: vindusutskifting

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: terrasse

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

gamle sprukne fundamenter, skjevt gulv

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: forsterkning av gulv og fundamenter med metallbjelker.

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?
• Ja

litt fuktighet i kjelleren

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

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: grus rundt huset. plastfolie for fundamenter

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• Hele boligen

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

kjeller

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: kloakkrenseanlegg, kloakkrør

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• 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?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Essence AS Hemnesveien 355, 1970 Hemnes, Norge

   Beskrivelse av arbeidet: utskifting av måler

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**

liten garasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller 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 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 øke 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**

råtne

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 80	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Snøan-Strinde 678, 7288 SOKNEDAL			
Hj.haver/Fester:	PALKA GRZEGORZ PAWEL, TILSETVEIEN 95, 7295 ROGNES			

MIDTRE GAULDAL KOMMUNE

Dato: 25/9-2025 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. 1953/804/65
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 10:28

- 334 -

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
12—46.

Finansdepartementets formular.

DAGBOK NR. 804 1953. 30/4
GAULDAL SORENSKRIVEREMBETE.

SKYLDDELINGSFORRETNING

Ons- dag den 7 / 11 1951 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skyldelingsforretning over gården Berg g.nr. 9, br.nr. 4, av skyld 6 mark 35 øre i Soknedal herred. Forretningen er forlangt av enke Kjersti Berg, i anledning salg av en parsell til Arnt Granum.

~~som har~~ Kjersti Berg grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1]

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2] som skjønnsmenn Otto Øien og Arnfinn Solem.

For Arne Gynnild vedlegges forsikring.

Ved forretningen møtte:[3] For Kjersti Berg v/ Ola Ertshus
Kjøperen Arnt Granum,

De opnevnte: Otto Øien, Arnfinn Solem og Arne Gynnild.

De tilgrensende naboer Alfred Nyberg og M.Nordbak var varslet men møtte ikke.

Mennene valgte til formann Arnfinn Solem, Berg.

Over de(n) del(er) av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse:[4]

Over den fraskildte del Kveldheim:

Mot syd og vest grense mot Alfred Nybergs eiendom gårdsnr 9, br. 1. Mot nord til Martin Nodbaks " og mot øst til bygdavegen. Mot naboeiendommer og vegen er gjerde med solide jernstolper opsett av kjøperen Arnt Granum. Tomtens areal er 1.9 mål.

---

[1] Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedkommende før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[4] Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

-335-

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei.

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja.

4. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Nei.

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen? Ikke forelagt.

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed? Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? Nei.

Det bevitnes:

a. At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarka

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1]

b. At hvert bruk har fått en for fredning og nytte så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de(n) fraskilte del(er) ble satt til 7,sju øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør skyllm. 6,28

De(n) fraskilte del(er) er gitt bruksnavn[2] Kveldheim.

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3]

Skylddelingen og tinglysing betales av kjøperen Arnt Granum.

[1] Det som ikke passer strykes.

[2] Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).

[3] Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påståes å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

- 336 -

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marka foretatte deling, og at begjæring herom må være lagt fram til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at kjøperen Arnt Granum skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Hmsjum Solem. Ottr Gjon
Arne S. Gjønnild

Antatt til tinglysing 30/11 1953

Tinglyst ved

De(n) fraskilte del(er) har fått g.nr. 9 br.nr. 22

Kf.

Stpl. kr. 25.-. - 337 -

Nr. 41. a
Forlagt av SEM & STEMERSEN A/S, Oslo
Enerett 9-51

DAGBOK NR. 805 1953. 30/4.
GAULDAL SORENSKRIVEREMBETE.

Skjøte.

Undertegnede O. J. Eriksen

født 8/7-1893.
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Arnt A. Granum

født 10/11-1876
(Datum og årstall)

min/vår eiendom "Kvildheim"

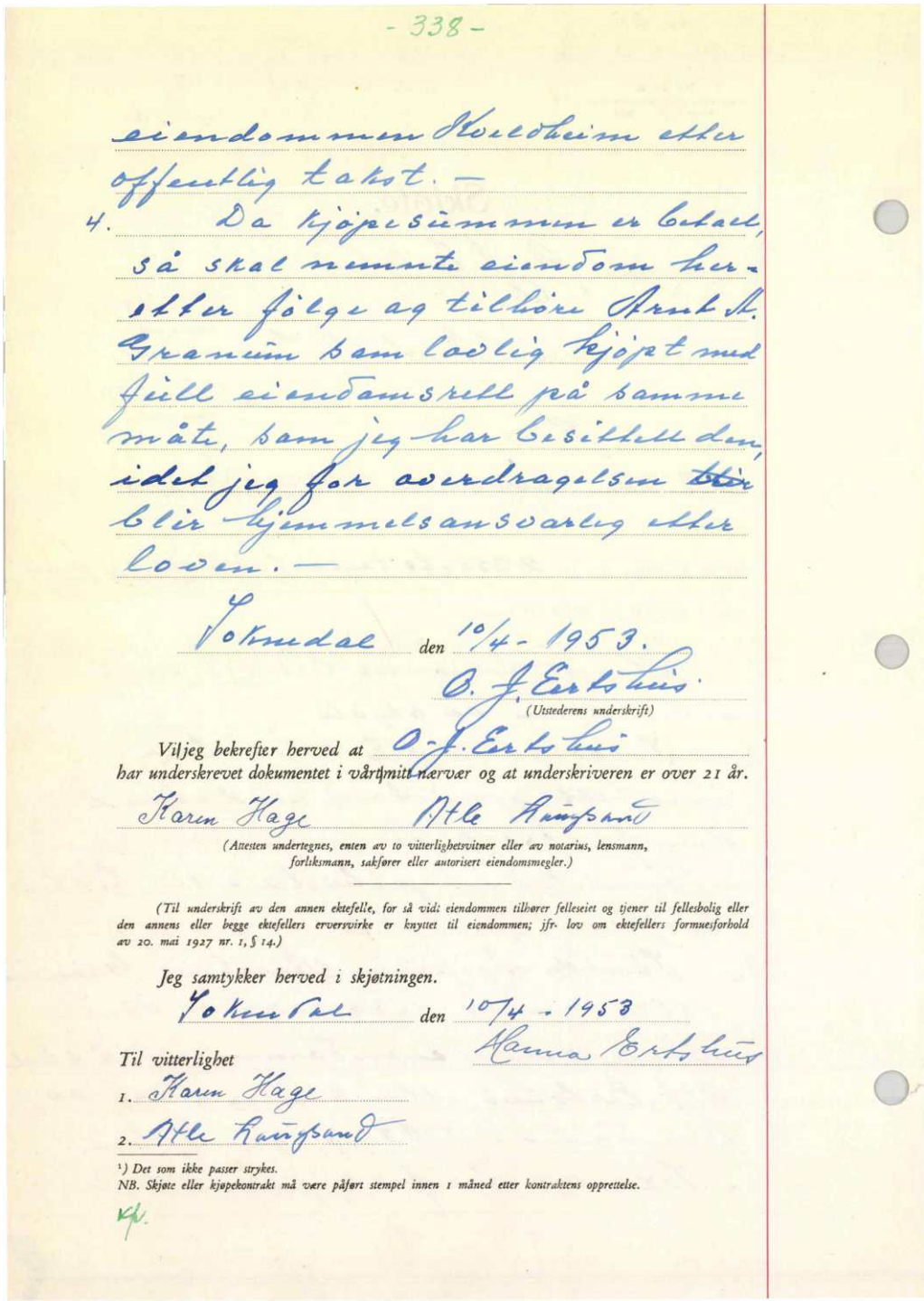
g.nr. 9 br.nr. av skyld mk. 7 øre i Soknedal herred[1])

matr.nr. i [1])

for en kjøpesum stor kr. 2250-to tusen tohundred og femti

som er avgjort på omforenet måte.

1. Kjøpesummen betales med utstedelse av skjøti
2. Tilgrunn O. J. Eriksen har inntatt gjældebrev vedrørende den frasolgte eiendom "Kvildheim" Gjældebrevet påhviler i sin helhet kjøperen Arnt A. Granum. –
3. Skulde kjøperen Arnt A. Granum eller senere eiere av Kvildheim ville selge eiendommen, så skal O. J. Eriksen eller senere eiere av eiendommen Berg, gnr. 9, brn. 4, i Soknedal ha forkjøpsrett til



- 338 -

eiendommen Kvelstheim etter offentlig takst. —

4. Da kjøpesummen er betalt, så skal nemnte eiendom herefter følge av tilhør Arnt St. Granum som lovlig kjøpt med full eiendomsrett på samme måte, som jeg har besittelsen, idet jeg for overdragelsen blir fritt ansvarlig etter loven. —

Vokmdal den 10/4 - 1953.

O. J. Eriksen.
(Utstederens underskrift)

Viljeg bekrefter herved at O. J. Eriksen har underskrevet dokumentet i vårt mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Karen Hage Atle Rimfjord

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververkre er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formueforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Vokmdal den 10/4 - 1953

Hanna Eriksen

Til vitterlighet

1. Karen Hage

2. Atle Rimfjord

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

KV.

SNØAN-STRINDE 678

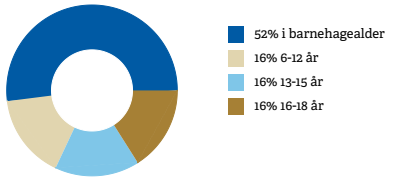
OFFENTLIG TRANSPORT

Soknedal sentrum Linje 480	2 min 2.2 km
Støren stasjon Linje F6, R60, R70	14 min 15.9 km
Trondheim Værnes	1 t 15 min

SKOLER

Soknedal skole (1-7 kl.) 151 elever, 9 klasser	3 min 2.5 km
Støren ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 9 klasser	13 min 13.7 km
Gauldal videregående skole 330 elever, 20 klasser	13 min 14.5 km
Øya videregående skole 160 elever	34 min 40.1 km

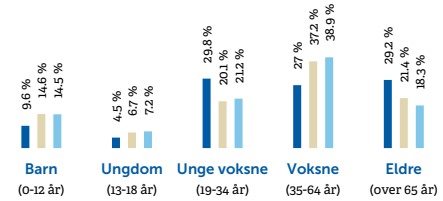
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Soknedal	179	119
Kommune: Midtre Gauldal	6 120	3 187
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Soknedal barnehage (1-5 år) 65 barn	3 min 2.5 km
Liøya barnehage (1-5 år) 71 barn	11 min 12.6 km
Soknes barnehage (1-5 år) 40 barn	11 min 12.5 km

DAGLIGVARE

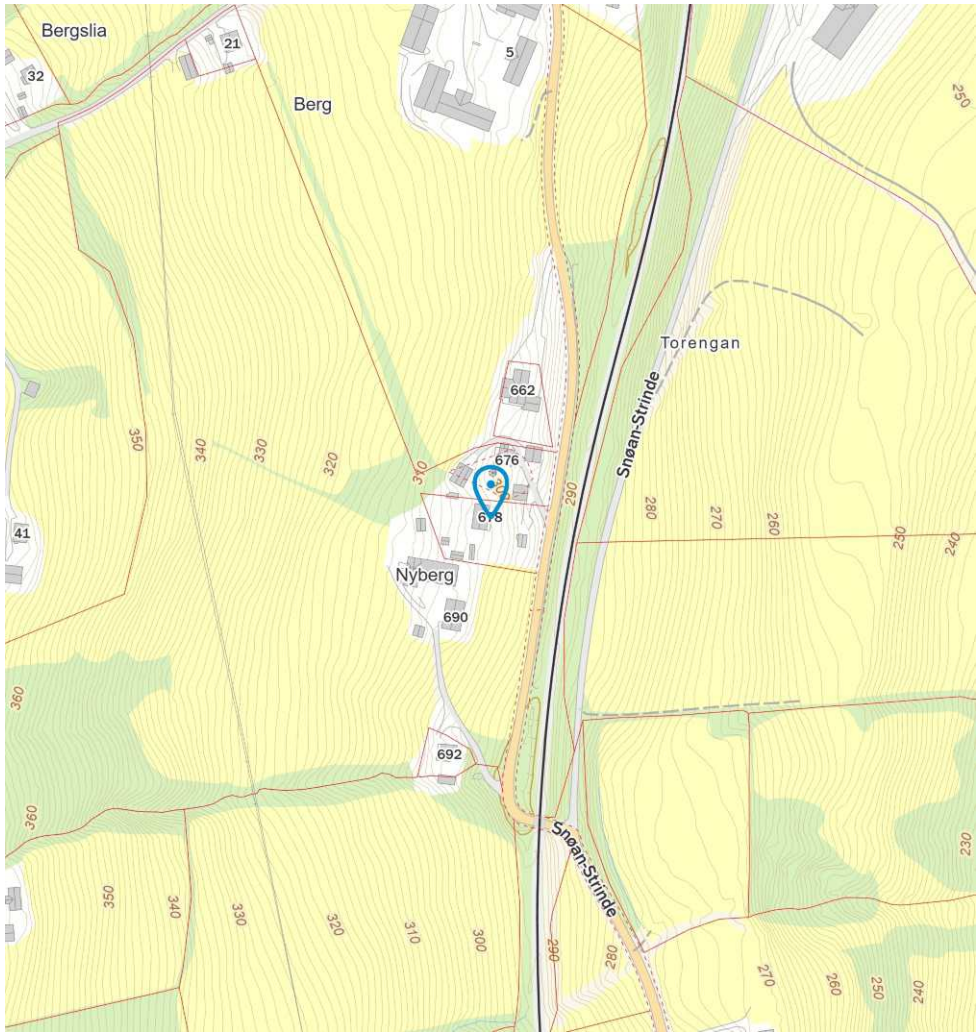
Coop Extra Soknedal Post i butikk, PostNord	2 min 2 km
Kiwi Støren PostNord	12 min 14 km

SPORT

Soknedal skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min 2.5 km
Hovsmoen ballbane Fotball	5 min 3.8 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 2025





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

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

Notater

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: 41250184 / Albin Leo Bakkemo, tlf. 984 67 584
Snøan-Strinde 678, 7288 Soknedal.
Gnr. 80, Bnr. 22, 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: 41250184
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.01.2026

Albin Leo Bakkemo
Eiendomsmegler

984 67 584
albin.bakkemo@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no