



Velkommen til
Fosshaugan 71, 7236 Hovin I Gauldal

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Fosshaugan 71
7236 Hovin I Gauldal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 390 000,-
Omkostninger	kr	85 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 475 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1946
BRA/BRA-i	333/224 m ²
Soverom	4

Energimerke



Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Stian Konstad
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse

Fosshaugan 71, 7236 Hovin I Gauldal

Registerbetegnelse

Gnr. 223, Bnr. 6, Melhus kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 390 000,-
Omkostninger	kr	85 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 475 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 492 340,-

Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 84 750,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-

Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 85 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter

Fordelt på følgende:

Eiendomsskatt: 2 590,- for 2025.

Privat vannverk, vann: 2 000,- pr.år.

Årsprognose 2026 er kr 3 885,-

Gebyr renovasjon: 5 912,50 kr. Det er fire terminer pr år.

Gebyr slam: 2 711,25 kr. Det er fire terminer pr år.

Gebyr feiing: Vi har ikke fått tilsendt gebyr fra kommunen, Det må påberegnes kostnader knyttet til feiing. Kfr megler.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal

BRA - i: 224 m²

BRA - e: 109 m²

BRA totalt: 333 m²

TBA: 36 m²

GUA: 311 m²

ALH: 26 m²

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

Meglers kommentar til areal:

Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger både fra tilbygget i 1978-1979 og fra utvidelsen i 1994-1995.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:

1. Etasje:

- Originalt grov kjøkken brukes i dag som vaskerom
- Originalt TV stue brukes i dag som gang.

2. Etasje:

På loftet er det gjort endringer med vinduer og vegger, men flere av rommene har ikke rombenevnelse og megler har derfor ikke kunne gjort en vurdering av tegningene fra kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Kjeller:

Kjelleren har ingen rombenevnelser og megler har derfor ikke kunne gjøre en vurdering på tegningene fra kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Garasje:

Det foreligger ikke tegninger.

Uthus/låve:

Det foreligger ikke tegninger.

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

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

utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

4

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

Eierform

Eier

Boligtype

Enebolig

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Tomt

Tomtestørrelse er 2 263 m² på eiet tomt.

Pent opparbeidet tomt med gruslagt gårdsplass og hage.

Det gjøres oppmerksom på: Deler av arealet er veggrunn/bygdevegen er inkludert i arealet.

Byggeår

1946 ifølge takstmann.

Innhold

Kjeller - BRA-i 47 m²:

Gang m/trapp, kjellerstue/kontor, bod/teknisk og matbod.

1. etasje - BRA-i 108 m²:

Entré, trapperom, hall m/garderobe, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom og toalettrom.

2. etasje/loft - BRA-i 69 m²: Gang m/trapp, gang m/garderobe, gang, fire soverom, toalettrom og kott.

Deler av etasjen er med skråtak. De laveste delene er ikke måleverdige og ikke medregnet, og det reelle gulvarealet er derfor noe større enn det måleverdige arealet. Gulvflate inkl. inkludert knekott er på ca. 84 m².

Standard

Kjeller:

Gang m/trapp:

Gulvet er støpt dekke med varmekabler og med belegg. Veggene er med panel og ubehandlede treullplater. Himlingen er med plater med panelmønster.

Kjellerstue/kontor:

Gulvet er støpt dekke med varmekabler og tregulv. Veggene er med panel. Himlingen er med panel.

Bod/teknisk rom:

Gulvet er støpt dekke med sluk og med malt overflate. Veggene er med panel og ubehandlet mur (Leca). Himlingen er med plater med panelmønster.

Enkel, eldre kjøkkeninnredning med utslagsvask (ikke tilkoblet vann/avløp).

Vanninntak med stoppekran. Ca. 200 liters varmvannsbereder.

Matbod:

Gulvene er støpt dekke med malt overflate. Veggene er med panel og ubehandlet mur (Leca). Himlingen er med plater med panelmønster.

Adkomst til krypkjeller.

1. Etasje:

Entré:

Gulvet er med laminat. Veggene er med beiset panel. Himlingen er med beiset panel.

Skyvedørsgarderobe.

Trapperom:

Trapp til kjeller. Veggene er med panel. Himlingen er med panel

Skyvedørsgarderobe.

Hall m/garderobe:

Gulvet er med laminat. Veggene er med fabrikkmalt panel. Himlingen er med spaltepanel.

Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Gang/Tv-stue:

Gulvet er med parkett. Veggene er med panel. Himlingen er med spaltepanel. Pelletsovn.

Stue:

Gulvet er med lakkert tregulv. Veggene er med malte overflater. Himlingen er med malte himlingsplater.

Luft til luft varmepumpe og vedovn.

Spisestue:

Gulvet er med parkett. Veggene er med panel. Himlingen er med malte himlingsplater.

Vedovn. Utgang til altan.

Kjøkken:

Gulvet er med parkett. Veggene er med malt panel. Flis over benker, Himlingen er med malte himlingsplater. Kjøkkeninnredning med profilert fronter i heltre (beiset bjørk) utførelse. Benkeplater i laminat utførelse med kantlister i tre og med nedfelt dobbel oppvaskum i stål. Opplegg til oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran på blandebatteriet. Mekanisk avtrekk.

Bad:

Gulvet er med varmemefolie og flislagt. Veggene er både flislagte og vegger med beiset panel. Himlingen er med malte himlingsplater. Lukket dusjkabinett med termostadbatteri/dusjgarnityr og med avløp ført ned i sluket. Innredning med servantskap og høyskap med profilerte fronter i laminat/foliert utførelse og med helstøpt servantplate med nedsenket servant. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom:

Gulvet er med våtromsbelegg. Veggene er malte våtromsplater. Himlingen er med malte himlingsplater. Veggmontert skyllekar i stål med veggmontert blandebatteri med tilkobling for vaskemaskin. Innredning (eldre kjøkkeninnredning) med malte overflater og benkeplater i heltre. Mekanisk avtrekk. Utgang til gårdsplass.

Toalettrom:

Gulvet er med belegg. Veggene er med malte overflater. Taket er kledd med malt panel. Vegghengt servant/håndvask. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk. Sikrigsskap.

Bod:

Gulvet er med belegg. Veggene er med panel. Taket er med panel. Div. plassbygde reoler.

2. Etasje/loft:

Gang m/trapp:

Gulvet med laminat. Veggene er med fabrikkmalt panel. Himlingen er med malte himlingsplater. Adkomst til kryp loft.

Gang m/garderobe:

Gulvet med laminat. Veggene er med panel. Himlingen er med panel. Plassbygde skap. Utgang til altan.

Gang (adkomst soverom 2-4 og kott):

Gulvet teppebelagt. Veggene er med panel. Himlingen er med malte himlingsplater.

Soverom 1:

Gulvet er teppebelagt. Veggene er med malte overflater. Himlingen er med malte overflate. Plassbygde garderoreskap.

Soverom 2:

Gulvet er teppebelagt. Veggene er med panel og malte plater. Himlingen er med malte himlingsplater. Plassbygget garderobereskap.

Soverom 3:

Gulvet er med parkett. Veggene er med beiset panel. Himlingen er med malte himlingsplater. Panelovn. Adkomst til knekott (lagringsareal).

Soverom 3:

Gulvet er med parkett. Veggene er med beiset panel. Himlingen er med malte himlingsplater. Panelovn. Adkomst til knekott (lagringsareal). Luke med adkomst til kryploft.

Toalettrom:

Gulvet er med belegg. Veggene er med panel. Laminat bak vasken. Himlingen er med panel. Veggmontert håndvask. Speil over vasken. Gulvmontert toalettstål. Panelovn. Mekanisk avtrekk.

Kott:

Gulvet er med tregulv. Veggene er med panel. Himlingen er med panel. Ventilasjonsaggregat.

Beliggenhet

Hovin i Gauldal er et trivelig tettsted med naturskjønne omgivelser og et godt lokalsamfunn. Her finner du barnehage, skole, idrettsanlegg og dagligvarebutikk, noe som gjør området godt egnet både for barnefamilier og for deg som ønsker et rolig sted å bo.

Nærområdet byr på flotte turmuligheter året rundt - enten du vil gå fotturer i skog og mark, sykle langs idylliske veier, fiske i Gaula eller nyte skiturer i preparerte løyper om vinteren.

Med kort vei til E6 har du også enkel adkomst både nordover mot Trondheim og sørover mot Støren og Røros, noe som gjør Hovin til et sted hvor du kombinerer landlig idyll med god tilgjengelighet.

Adkomst

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

Byggemåte

Boligen er oppført over tre plan: kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Over 2. etasje er det et lite kryploft, og under det eldste tilbygget er det krypkjeller.

Bygningen er oppført på grunnmur av betong og lettklinkerblokker. Etasjeskiller og øvrige veggkonstruksjoner er utført i tre. Takkonstruksjonen er utført i tre som saltak.

Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning.

Vinduer er i tre med både 2- og 3-lags isolerglass.
Taket er tekket med profilert stålplater.
Dette iht. takstmann.

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 bygningssakkyndig 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 midlertidig brukstillatelse fra 15.03.1980.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Vedovn og pelletsovn.

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse

med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg. Kjøper må selv inngå strømvavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen: Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

Informasjon om Norgespris:

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

Energimerking

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgssoppgaven.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet i denne boligen.

Radon

Radonmåling er gjennomført, jfr. takstrapporten.

Regulering

Eiendommen ligger i område med planid 2013002 regulert til boligbebyggelse - nåværende jf. Kommuneplanens arealdel 2013-2025. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i sone for båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei, vann og avløp via septik.

Brøyting og strøing: 8000,- per år.

Moløkken vannverk: 2000,- per år.

Privat septiktank: tømmes av kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 820 361,- for 2024

Sekundærverdi kr 3 281 444,-.

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 dekningsalg 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

Eiendomsmevlere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Eier

Roar Gylland og Asbjørg Gylland

Heftelser og servitutter

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 1980

Dato: 09.05.1978

Bestemmelse om kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse

Dagboknr.: 3586

Dato: 08.07.1980

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg

Dagboknr.: 3587

Dato: 08.07.1980

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannledn.

Dagboknr.: 2793

Dato: 12.06.1981

Bestemmelse om vannledn.

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.

Erklæring/avtale

Tinglyst 09.05.1978

Bestemmelse om bebyggelse og veg:

Tinglyst 08.07.1980

Bestemmelse om vannledning:

Tinglyst 12.06.1981

Meglers vederlag

Prosentprovisjon med 1,45 % av kjøpesum (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).

Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).

Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).

Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).

Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).

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. 5 038,-

Fotograf kr. 5 230,-

Tilstandsrapport kr. 20 000,-

Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.

Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper

- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

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

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

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

Andre rettigheter og forpliktelser

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

Tilstandsrapport/takst

Utført 23-06-2026 av Endre Kvistad i Obron Midt AS.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

TG2:

Utvendig > Takteking

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Terrasse med rom under

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille 2. etasje.

Innvendig > Krypkjeller

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Grunnmur krypkjeller.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon
Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Avtrekk
Spesialrom > Etasje 2 > Toalettrom > Avtrekk

Takstmanns kommentar til lovlighet:

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger både fra tilbygget i 1978-1979 og fra utvidelsen i 1994-1995.

Rominndelingen 1. etasje og i tilbyggets 2. etasje samsvarer med dagens planløsning. I kjelleren er det ikke rombenevnelsene, men selve rominndelingen stemmer med tegningene. I den eldste delen av 2. etasje er det på de godkjente tegningene inntegnet to rom uten angitt rombenevnelse.

Omgjøring av allerede godkjente oppholdsrom regnes ikke som bruksendring, selv om den faktiske bruken av rommet endres, og er derfor i utgangspunktet ikke søknadspliktig. Dette forutsetter at tiltaket ikke omfatter inngrep i byggets bærende konstruksjoner, brannskiller eller lignende. Krav til blant annet romhøyde, dagslys, utsyn og rømningsforhold skal likevel være oppfylt i henhold til regelverket som gjaldt da endringene ble utført.

Innredning og bruksendring av arealer som opprinnelig er godkjent som tilleggsdeler, eksempelvis boder, uinnredet kjeller eller loft, regnes som søknadspliktige tiltak etter plan og bygningsloven.

Det legges til grunn at 2. etasje har vært benyttet til boligformål siden bygningen ble oppført. I kjelleren er ett rom innredet og benyttes i dag som kjellerstue/kontor. Kjelleren har adkomst både via innvendig trapp og egen utvendig inngang.

Garasje

Det foreligger ikke tegninger

Uthus/låve

Det foreligger ikke tegninger

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

Boligselgerforsikring

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

Selger opplyser i sin egenerklæring:

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?: 2000

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?: 1995

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

Ja. Ingen skader.

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

Ja.

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

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Malum Bygg AS, Bjørgen. Beskrivelse av arbeidet: Revet peis Satt inn vedovn.

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: Gaula Elektro AS, Støren

Beskrivelse av arbeidet: Mange ting, alt står i egen info.

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

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

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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.

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

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 mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker - avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

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

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

Vedlegg

- Egenerklæring 15.06.2026
- Tilstandsrapport 23.06.2026
- Energiattest
- Planskisser
- Tegninger
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Midlertidig brukstillatelse 15.03.1980
- Bestemmelse om kloakkledning 08.05.1978
- Bestemmelse om bebyggelse 08.07.1980
- Bestemmelse om veg 08.07.1980
- Bestemmelse om vannledning 12.06.1981

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Oppdragsansvarlig

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

Avdeling

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































































Tilstandsrapport

Fosshaugen 71 , 7236 HOVIN I GAULDAL

MELHUS kommune

gnr. 223, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 333 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 17.06.2026

Rapportdato: 23.06.2026

Oppdragsnr.: 18865-1659

Eiendomsverdi ref nr: QB1281

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Endre Kvistad



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

Rapportansvarlig

Endre Kvistad

endre.kvistad@obron.no

915 18 918



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er en enebolig som opprinnelig ble oppført rundt 1939/1946. Jf. opplysninger fra eier: Huset ble påbegynt i 1939 med tomteutgraving og muring av kjellermur. Murene ble pakket ned for vinteren, men innen våren kom, var det krig i Norge. Prosjektet ble derfor lagt på is til etter krigen. Sommeren 1945 kjøpte så daværende eier ei brakke på auksjon etter tyskerne på Støren, rev denne og fraktet den opp til byggetomta. Byggingen ble igangsatt, og eier flyttet inn til jul i 1946. Senere er boligen tilbygget/påbygget i to etapper.

Inngangspartiet med våtrom, samt kjøkkenet, ble tilbygget rundt 1978–1979. Rundt 1994–1995 ble det oppført et nytt tilbygg hvor stuen ble utvidet. I tilbyggets 2. etasje ble det samtidig innredet to nye soverom. I forbindelse med denne utvidelsen ble også den opprinnelige delen av boligen vesentlig oppgradert.

Boligen fremstår i all hovedsak som fra oppgraderingen i 1994–1995. Den er imidlertid svært godt ivaretatt gjennom regelmessig og grundig vedlikehold, og vurderes å ha lav slitasjegrad sett i forhold til alder og forventet bruk. Samlet fremstår hele eiendommen med tilhørende bygninger i svært god stand.

Det er likevel registrert enkelte eldre bygningsdeler som kan ha behov for vedlikehold eller tiltak innen rimelig tid, jf. nærmere beskrivelse under de enkelte konstruksjonene. Det bemerkes særlig at våtrommene har oppnådd en relativt høy alder, og hvor tettesjiktene må forventes å ha begrenset gjenværende levetid. Oppgradering eller renovering av våtrommene bør derfor påregnes på sikt.

Eier har god kjennskap til bygningen og de tiltakene som er utført gjennom årene, og har i den forbindelse utarbeidet en detaljert oversikt, som blant annet omhandler bygningenes historikk, oppbygging av konstruksjoner, utførte tiltak og vedlikehold.

Forholdene er lagt til grunn ved vurdering og tilstandssetting av de enkelte bygningsdelene som er omtalt i rapporten, og bør tas i betraktning ved videre bruk av boligen og ved planlegging av fremtidige vedlikeholds- og oppgraderingstiltak.

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG
Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Vinduer er i tre med både 2- og 3-lags isolerglass. Taket er tekket med profilert stålplater.

INNVEDIG
Overflater i rom som våtrom, kjøkken og toalett, er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

Det medfølger egen rombeskrivelse med overflatebeskrivelser til salgsoppgaven som et tilvalg til rapporten. Det er også fremlagt en detaljert beskrivelse fra selger på overflater og utført vedlikehold.

VÅTROM
Bad:
Gulvet er med varmemetall og flislagt. Veggene er både flislagte og vegger med beiset panel. Himlingen er med malte himlingsplater. Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr og med avløp ført ned i sluket. Innredning med servantskap og høyskap med profilerte fronter i laminat/foiliert utførelse og med helstøpt servanplate med nedsenket servant. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom:
Gulvet er med våtromsbelegg. Veggene er malte våtromsplater. Himlingen er med malte himlingsplater. Veggmontert skyllekar i stål med veggmontert blandedbatteri med tilkobling for vaskemaskin. Innredning (eldre kjøkkeninnredning) med malte overflater og benkeplater i heltre. Mekanisk avtrekk. Utgang til gårdsplass.

KJØKKEN
Kjøkken:
Gulvet er med parkett. Veggene er med malt panel. Flis over benker, Himlingen er med malte himlingsplater. Kjøkkeninnredning med profilert fronter i heltre (beiset bjørk) utførelse. Benkeplater i laminat utførelse med kantlister i tre og med nedfelt dobbel oppvaskum i stål. Opplegg til oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran på blandedbatteriet. Mekanisk avtrekk.

SPECIALROM
Toalettrom 1. etasje:
Gulvet er med belegg. Veggene er med malte overflater. Taket er kledd med malt panel. Vegghengt servant/håndvask. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk. Sikringskap.

Toalettrom 2. etasje:
Gulvet er med belegg. Veggene er med panel. Laminat bak vasken. Himlingen er med panel. Veggmontert håndvask. Speil over vasken. Gulvmontert toalettskål. Panelovn. Mekanisk avtrekk.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger både fra tilbygget i 1978–1979 og fra utvidelsen i 1994–1995.

Rominndelingen 1. etasje og i tilbyggets 2. etasje samsvarer med dagens planløsning. I kjelleren er det ikke rombenevnelsene, men selve rominndelingen stemmer med tegningene. I den eldste delen av 2. etasje er det på de godkjente tegningene inntegnet to rom uten angitt rombenevnelse.

Omgjøring av allerede godkjente oppholdsrom regnes ikke som bruksendring, selv om den faktiske bruken av rommet endres, og er derfor i utgangspunktet ikke søknadspliktig. Dette forutsetter at tiltaket ikke omfatter inngrep i byggets bærende konstruksjoner, brannskiller eller lignende. Krav til blant annet romhøyde, dagslys, utsyn og rømningsforhold skal likevel være oppfylt i henhold til regelverket som gjaldt da endringene ble utført.

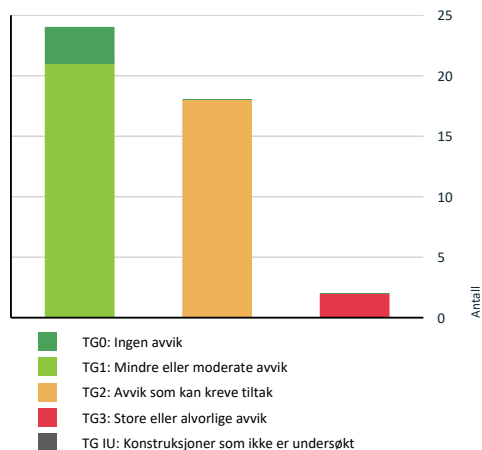
Innredning og bruksendring av arealer som opprinnelig er godkjent som tilleggsdeler, eksempelvis boder, uinnredet kjeller eller loft, regnes som søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven.

Det legges til grunn at 2. etasje har vært benyttet til boligformål siden bygningen ble oppført. I kjelleren er ett rom innredet og benyttes i dag som kjellerstue/kontor. Kjelleren har adkomst både via innvendig trapp og egen utvendig inngang.

Garasje
• Det foreligger ikke tegninger
Uthus/låve
• Det foreligger ikke tegninger

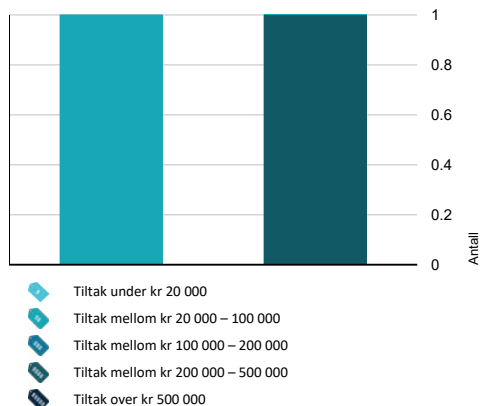
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse med rom under [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille 2. etasje. [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur krypkjeller. [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje 2 > Toalettrom > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1946

Kommentar
Eier

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Profilerte stålpanner med steingranulat (Decra el. lign.) på opplekking over undertak av papptekking.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Selger opplyser at opplekking og ny Decra-taktekking er etablert over opprinnelig papptekking fra 1994/95.

Det er tilløp til mosegroing/rester etter mose.

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

Taktekking av denne typen er tett og lite utsatt for inndriv som påvirker undertaket. Det var ingen symptomer på aktive lekkasjer ved kontroll fra loftet. Riktignok var det enkelte fuktmerker, men disse stammer høyst sannsynlig fra før ny taktekking ble etablert. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle lekkasjer eller skader tidlig.

Eier opplyser at det meste av tidligere mose er fjernet. Forholdet bør holdes under regelmessig oppsikt, og vedlikehold/fjerning av mose utføres ved behov.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell pågående aktivitet av mus. Det kan settes ut feller for å kartlegge omfanget, og deretter vurdere om det er behov for forebyggende tiltak for å hindre videre inntrenging.

Det anbefales også å forbedre ventilasjonen på kryploftet. Dette kan for eksempel oppnås ved å etablere ventiler i begge gavlvegger, slik at gjennomluftingen av loftsrommet bedres.



Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdører er utført i tre med malte karmer og rammer. De fleste vinduene er med 2-lags isolerglass, men noen vinduer er med 3-lags isolerglass.

Selger opplyser at glassene i den nyeste delen ble skiftet rundt 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

TG2 er satt på grunnlag av gjennomgående høy alder på vinduene (over 35 år), særlig med hensyn til lukkemekanismer, pakningenes tetthet og usikker eller begrenset restlevetid på isolerglassene, herunder risiko for punktering. Det ble ikke observert punkterte isolerglass utover ett vindu trapperommet ved befaringen, men slike forhold kan være vanskelig å avdekke da dette er avhengig av lysforholdene og ofte er mest synlig i direkte sollys.

Som generell orientering har lukkemekanismer, pakninger og isolerglass normalt kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmer og rammer. Punktering av isolerglass kan forekomme etter ca. 20–30 år, avhengig av kvalitet, klimabelastning og grad av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduene og balkongdørene er regelmessig vedlikeholdt og vurderes å være i god stand sett i forhold til alder. For å opprettholde tilstanden på rammer og karmer, samt forebygge videre slitasje og redusere risiko for fukt- og råteskader, anbefales fortsatt regelmessig vedlikehold i påvente av eventuelle fremtidige utskiftinger.

Dører

Beskrivelse

Ytterdør i hardtre (Teak el. lign) i 1. etasje. Ny dør satt inn i 2014. Ytterdør i malt utførelse fra kjeller. Ny dør satt inn i 2012.

Altan

Beskrivelse

Altan i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre på støpte pilarer/fundamenter.

Terrasse med rom under

Beskrivelse

Terrasse med papptekking over inngangspartiet. Terrassen fungerer også som tak over entré og bod, og er tekkt med papp. Over tekkingen er det lagt tretrepper.

Årstall: 1979

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tettesjikt/membran bør kontrolleres jevnlig og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert tetthet, økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen under terrassen.

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG 2 - Det er registrert noe slitasje på teppegulv i rom med teppe i 2. etasje, samt noe opprekking av tregulv i kjellerstue/kontor.

For øvrige overflater er det lav slitasjegrad. Tregulv i stuen og parkettgulvene i 1. etasje er slit og vedlikeholdt i senere tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvet i kjeller/sokkelplan er støpt dekke/plate på mark. Etasjeskiller er i trekonstruksjon.

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

Kontrollerte rom: Trapperom og kjellerstue/kontor i kjelleren. Stue og spisetue i 1. etasje.

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

TG 2 Etasjeskille 2. etasje.

Beskrivelse

Etasjeskiller er i trekonstruksjon.

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

Kontrollerte rom: Soverom 1 og gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del hellingsavvik, spesielt i soverom 1, som omfatter den eldste delen av bygget.

På byggetidspunktet var det også vesentlig mindre dimensjonering av konstruksjoner enn i nyere bygg, noe som også kan medføre nedbøyninger i gulvkonstruksjoner. Skjevheter er som regel mest fremtredende ved pipe og yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er lite sannsynlig at avviket skyldes pågående setninger, og avviket må kunne anses som stabilt med liten sannsynlighet for videre utvikling.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeåret oppført i teglstein i eldre del, somble renover/oppgrdert i 2010. Det er to nyere vedovner og en pelletsovn.

Jfr. feierapport/aktivitetsinformasjon: Feiing 23.10.2024 Avsluttet uten feil. Boligtilsyn 10.02.2026 Avsluttet med ett avvik.

Avvik i tilknytning til sotluke er rettet og meldt til Gaudal Brann og redning 26.06.2026.

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

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren ble opprinnelig oppført som grovkjeller med vaskekjeller, boder og tilsvarende rom. Deler av kjelleren er senere innredet til oppholdsformål (kjellerstue/kontor).

Kjelleren har delvis fritt eksponerte murvegger. Kun kjellerstue/kontor og deler av trapperommet er utlektet og panelt. Hulltaking ble ikke ansett som hensiktsmessig, da sviller var tilgjengelig for fuktmålinger. Det ble utført stikkmålinger i svill uten at det ble registrert unormale fuktutslag. Det ble også utført stikkmålinger i tregulvet uten at det ble påvist unormale fuktverdier.



TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag. UKrypkjelleren er under tilbygget som ble oppført i 1978-1979, Krypkjeller med god høyde (stående) og er tilgjengelig via luke i matboden.

Det er etablert plastfolie mot grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er flere ventiler, men disse var tettet. Det ble registrert middels fuktverdier i overliggende konstruksjon, noe som indikerer et fuktig miljø. Dette vurderes å være i hovedsak forårsaket av manglende ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det ble registrert forhøyede fuktnivåer, noe som kan medføre risiko for skadeutvikling i konstruksjonen.

Krypkjellere regnes som risikokonstruksjoner, og utilstrekkelig ventilering og fuktsikring kan føre til kondensering, med fare muggdannelse og skader på bjelkelag og andre bygningsdeler hvis de klimatiske forholdene ikke er tilfredsstillende.

Ventiler må åpnes for å sikre god ventilering av arealet. Fuktnivå og klimatiske forhold kan variere med årstidene. Som ekstra forebyggende tiltak bør det etableres isolasjonsjikt (vintrematter eller lignende fra Rockwool eller Glava) i tillegg til plastsjikt på bakken.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i tre med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappene er nok fra opprinnelig byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Valgt trappeløsninger skyldes trolig begrenset plass, og utskifting til en trapp som tilfredsstillers dagens krav vil kunne kreve omfattende ombygninger.

Det anbefales uansett å etablere rekkverkløsninger for å sikre mot fall, spesielt med tanke på barnas sikkerhet. Manglende rekkverk øker risikoen for fallulykker.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dørerkarmer og dørblader i tre.

Dørene er fra de respektive byggeårene.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er opprinnelig fra 1979, men ble oppgradert rundt 2009. Oppgraderingen omfattet nye overflatematerialer og utskifting av sanitærinstallasjoner. I 2022 ble det etablert ny gulvvarme fra undersiden (fra krypkjelleren).

Våtrommet er vurdert og kontrollert ut fra at det dusjes i lukket dusjkabinett, noe som medfører liten eller ingen fuktpåvirkning på overflater og tettesjikt. I henhold til rapporten og NS 3600 skal våtrom imidlertid vurderes etter dagens krav. Dette innebærer at gulv og vegger i våtsoner skal tåle direkte vannpåvirkning, og at kravet om fungerende tettesjikt gjelder uavhengig av om det benyttes dusjkabinett.

Basert på manglende tettesjikt på veggene og gjennomgående høy alder på de skjulte tettesjiktene i gulvet, vurderes tilstanden som usikker. Dette tilsier at renovering med oppgradering til dagens krav bør vurderes i nær fremtid.

Våtrommet anses likevel fortsatt som funksjonelt, forutsatt at det fortsatt benyttes lukket dusjkabinett ved dusjing i påvente av fremtidig renovering.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er både med flis og med beiset panel.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er over etasjeskille i tre med varmefolie og flislagt. Det er målt ca.12 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Gulvet har fall til sluk, men fallforholdene er noe begrenset. Litt vann blir stående eller har treg avrenning foran sluket etter dusjing.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvet har sluk i plastmateriale med underliggende gulvbelegg tilsluttet sluket med klemring.

Gulvbelegget er ikke synlig, men ifølge selger er dette det opprinnelige belegget som ble lagt da våtrommet ble etablert rundt 1979.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er uvisst om det er etablert tettesjikt bak paneler som defineres som våt sone. Uavhengig av dette må eventuelle opprinnelige tettesjikt anses å ha oppnådd en alder hvor forventet levetid er overskredet. Eldre våtromsbelegg og andre tettesjikt vil over tid bli sprøere og mer sårbare for oppsprekking og svikt.

Våtrommet har derfor ikke fuktsikring som tilfredsstiller dagens krav, og den bygningsmessige utførelsen må vurderes med denne usikkerheten som utgangspunkt. Dette er en vesentlig del av grunnlaget for tilstandsvurderingen av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er installert dusjkabinett, og dusjvannet ledes fra kabinettet via avløp direkte ned i sluket. En slik løsning vil bidra til å redusere risikoen for fuktskader forårsaket av bruksvann (dusjvann), men erstatter ikke et fullverdig tettesjikt i våtsonen. Det presiseres at dusjkabinett kun begrenser risikoen ved dusjing, og ikke ved eventuelle lekkasjer fra andre installasjoner eller vannførende rør i rommet. Sluket bør jevnlig rengjøres for å sikre god avrenning.

Jfr. hulltaking; det ble ikke påvist noe unormalt. Undersiden ble også besøkt for å sikre god avrenning.

Eventuell utskifting av tettesjikt som omfatter vegger i våtsoner og hele gulvet er uansett et omfattende tiltak. På eldre våtrom vil det derfor ofte være mest rasjonelt å gjennomføre en full renovering samtidig, noe som også gjerne omfatter rør- og elektriske installasjoner, selv om disse normalt kan ha vesentlig lengre bruks- og levetid enn selve tettesjiktet.

Kostnadsestimert: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr og med avløp ført ned i sluket. Innredning med servantskap og høyskap med profilerte fronter i laminat/foiliert utførelse med trestruktur og med helstøpt servantplate med nedsenket servant.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Vurdering av avvik:

- Bygget mangler tiluft.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE 1 > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (vaskeommet). Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. Rommet er ikke videre eksponert for bruksvann siden det benyttes lukket dusjkabinett.

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er ikke utført større endringer av våtrommet siden byggeåret (1979).

Våtrommet er vurdert og kontrollert med utgangspunkt i at det fungerer som vaskerom, og er derfor ikke eksponert for bruksvann (dusjvann) på samme måte som et ordinært bad.

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

ETASJE 1 > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Platekleddes vegger med våtromsplater. Taket er kledd med malte himlingsplater.

ETASJE 1 > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er over etasjeskille i tre med varmefolie og vinylbelegg. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet har fall til sluk, men fallforholdene er noe begrenset. Litt vann blir stående eller har treg avrenning foran sluket etter dusjing.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om belegget er uten slitasje av større betydning, må en likevel være også på at beleggets egenskaper over tid reduseres. Dvs. at belegget kan bli "sprøtt" og svake punkter vil da være ved tilslutninger til sluk og i hjørner/skjøter som da kan sprekke opp. Levetid på belegg variere også ut fra kvaliteten på beleggene. Det er vanskelig å si noe om når ev. belegget må skiftes ut, men en bør derfor tidvis kontrollere belegget for ev. utvikling.

Ut fra plassering av utstyr/installasjoner vurderes avviket på fallforholdene ikke å medføre noen større risiko med tanke på lekkasjer/overrenning til tilstøtende rom.

ETASJE 1 > VASKEROM

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Selv om belegget er uten synlig slitasje av større av betydning, må en likevel være obs på at beleggets egenskaper over tid reduseres. Dvs. at belegget kan bli "sprøtt/porøst" og svake punkter vil da være ved tilslutninger til sluk og i hjørner/skjøter som da kan sprekke opp, noe som fører til at belegget mister sin vanntettende funksjon.

Levetid på belegg variere også ut fra kvaliteten på beleggene. Det er vanskelig å si noe om når ev. belegget må skiftes ut, men en bør derfor tidvis kontrollere belegget for å kunne observere ev. utvikling som kan medføre behov for tiltak/utskiftinger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert skyllekar i stål med veggmontert blande batteri med tilkobling for vaskemaskin. Innredning (kjøkkeninnredning) med malte overflater og benkeplatt i heltre.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt mot tilstøtende rom (skillevegg mellom vaskerommet og badet - samme hull). Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. Det anføres også rommet er vaskerom, hvor overflater/tettesjikk ikke er videre belastes med bruksvann som i våtrom der det dusjes rett på gulv og vegger.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er etasjeskille i tre med parkett. Vegger med malt panel. Flis over benker. Himling med malte himlingsplater.

Kjøkkeninnredning med profilert fronter i heltre utførelse. Benkeplater i laminat utførelse med kantlister i tre nedfelt oppvaskum. Opplegg til oppvaskmaskin med tilkobling/avstengingskran på blande batteriet.

Årstall: 2005

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkskette med kanal ut.

SPELALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet er over etasjeskille i tre med gulvbelegg. Veggene er med malte overflater. Laminat bak servanten. Taket er kledd med malt panel. Vegghengt servant/håndvask. Speil over servanten. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet er over etasjeskille i tre med gulvbelegg. Veggene er med panel. Laminat bak servanten. Taket er med panel. Vegghengt servant/håndvask. Speil over servanten. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak med hovedkran tilgjengelig fra kjellerrom med sluk.

Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Vurdering av avvik:

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

TG2 benyttes når det er påregnelig at vannrørene er over 25 år.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

TG2 skal benyttes når det er påregnelig at avløpsrørene er over 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

For deler av bygget er det ventilasjon via balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Aggregatet er plassert i kott i 2. etasje. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

Avtrekk (og ev. avvik) for våtrom, kjøkken og toalett er beskrevet under de respektive poster.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Installasjoner av denne typen kontrolleres kun med hensyn til eventuelle lekkasjer og åpenbart synlige feil eller mangler. Tilstandsgrad (TG) er vurdert ut fra alder og det som var synlig ved befaringen og opplysninger gitt av eier.

Dersom det ønskes en mer omfattende kontroll som inkluderer funksjonstesting av varmeanlegget, må dette utføres av fagpersonell med nødvendig spesialkompetanse og teknisk utstyr.

Selger opplyser at siste service ble gjennomført i 2024.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannbereder på 200 liter. Berederen er plassert i rom med avrenning til sluk.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Hovedinntak på kryploftet. Sikringsskap, i hovedsak med skrusikringer plassert i toalettrommet i 1. etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Sikringsskapet er i hovedsak fra perioden 1978–1979. Selger opplyser imidlertid at det er utført vedlikehold og oppgraderinger av anlegget fortløpende i takt med behov.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Deler av det elektriske anlegget har gjennomgående eldre utførelse og/eller mangler samsvarserklæringer. At et anlegg – eller deler av det – er av eldre dato, innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger feil eller mangler. Slike anlegg har imidlertid generelt høyere risiko for at alvorlige feil eller avvik kan utvikle seg over tid.

For eldre elektriske anlegg, samt anlegg hvor det helt eller delvis mangler samsvarserklæringer, anbefales det at en registrert elektrovirksomhet gjennomfører en teknisk kontroll av anlegget. Det er kun registrerte elektrovirksomheter som har kompetanse og myndighet til å utføre slik kontroll. En slik gjennomgang kan avdekke feil og mangler som kan kreve tiltak, og eventuelt danne grunnlag for utstedelse av nødvendig dokumentasjon eller samsvarserklæring for anlegget.

Selger opplyser at siste tilsyn periodisk ble utført i 2017 uten avvik. Generell kommentar

Det anføres at varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt. DLE anbefaler fast tilkobling av alle varmtvannsberedere.

I 2010 ble det innført krav om fast tilkobling av varmtvannsberedere. Beredere installert før 2010, eller som senere er skiftet ut og tilkoblet via eksisterende stikkontakt, er ikke nødvendigvis underlagt krav om fast tilkobling. Det er imidlertid viktig at det jevnlig foretas kontroll ved å trekke ut støpselet og undersøke om det forekommer tegn til varmgang, misfarging eller andre avvik.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’

Beskrivelse

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

Selger opplyser at det er utført med drenerør både i bunn og i øvre del av terrenget mot grunnmuren. I tillegg er det etablert kum for overvann på gårdsplassen.

Årstall: 1979

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er begrenset mulighet for kontroll da grunnmuren, da den delvis er under terrenget og er innkledd/delvis innkledd på innsiden. Kontrollen er begrenset til det som er synlig.

Grunnmuren er delvis oppført lettklinkerblokker (Leca el. lign.) og delvis betongmur. Fundamentene er under bakken og kan ikke besiktes, men det er ingen forhold som indikerer ustabile grunnforhold eller svekkelser i grunn/fundamenteringer.

Grunnmur krypkjeller.

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En liten del av grunnmuren har noe avflassing. Dette kan skyldes for lav sementandel i blandingen, noe som kan ha ført til at muren ikke har oppnådd tilstrekkelig hardhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket vurderes ikke til utgjøre noe konstruksjonsmessige svekkelser av betydning, men anbefales likevel å holdes under oppsikt for å se ev. utvikling.

Det anbefales likevel vedlikehold/tiltak utvedig for å forebygge at fukt trenger inn i pussjiktet. Fuktinntrengning kan ved frost føre til frostsprengning og påfølgende avflassing av puss.



Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Nyere støttemur i naturstein med drenering.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i skrående terreng, og er oppfylt/arrondert slik at tomten foran selve bygget i all hovedsak fremstår tilnærmet flat. Det er etablert drenskum på forsiden av huset.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kjøper/bruker(e) må selv vurdere behovet for tiltak. Det anbefales uansett å tilpasse rekkverk til dagens forskriftskrav for å ivareta sikkerheten, særlig med hensyn til barn og risiko.

Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon. Eier har tidligere utført radonmåling som viser lav forekomst av radon, da godt under anbefalte nivåer (maks 200 bq).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

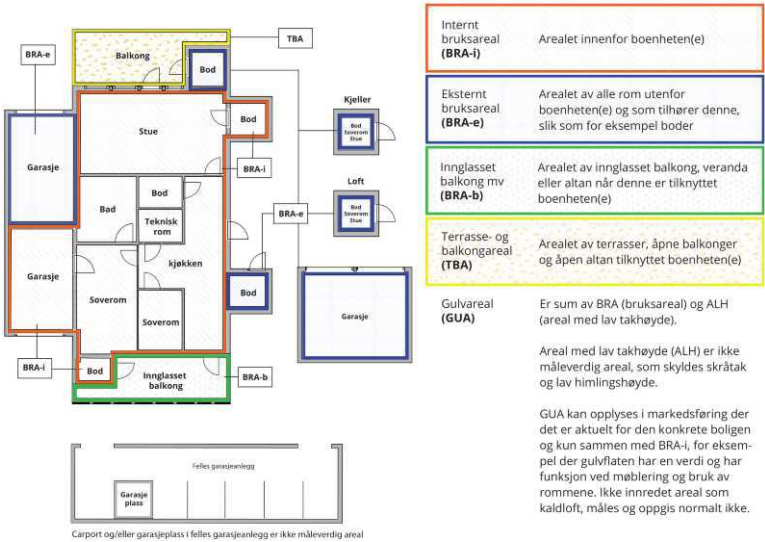
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	47			47			47
Etasje 1	108			108	14		108
Etasje 2	69			69	9	15	84
SUM	224				23	15	239
SUM BRA	224						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang m/trapp, kjellerstue/kontor, matbod, bod/teknisk rom m/sluk, gang		
Etasje 1	Entré, hall, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, bod		
Etasje 2	Trapperom, gang, gang 2, gang/garderobe, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, toalettrom, kott		

Kommentar

GUA: Omfatter ikke-måleverdige arealer under skråtak. Arealer med gulv i kottrom med gulv bak knevegger er også medregnet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger både fra tilbygget i 1978–1979 og fra utvidelsen i 1994–1995.

Rominndelingen 1. etasje og i tilbyggets 2. etasje samsvarer med dagens planløsning. I kjelleren er det ikke rombenevnelsene, men selve rominndelingen stemmer med tegningene. I den eldste delen av 2. etasje er det på de godkjente tegningene inntegnet to rom uten angitt rombenevnelse.

Omgjøring av allerede godkjente oppholdsrom regnes ikke som bruksendring, selv om den faktiske bruken av rommet endres, og er derfor i utgangspunktet ikke søknadspliktig. Dette forutsetter at tiltaket ikke omfatter inngrep i byggets bærende konstruksjoner, brannskiller eller lignende. Krav til blant annet romhøyde, dagslys, utsyn og rømningsforhold skal likevel være oppfylt i henhold til regelverket som gjaldt da endringene ble utført.

Innredning og bruksendring av arealer som opprinnelig er godkjent som tilleggsdeler, eksempelvis boder, uinnredet kjeller eller loft, regnes som søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven.

Det legges til grunn at 2. etasje har vært benyttet til boligformål siden bygningen ble oppført. I kjelleren er ett rom innredet og benyttes i dag som kjellerstue/kontor. Kjelleren har adkomst både via innvendig trapp og egen utvendig inngang.

Garasje

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1		48		48	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje		Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Uthus/låve

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 1		36		36	13		36
Etasje 2		25		25		11	36
SUM		61			13	11	72
SUM BRA	61						

Romfordeling

Etasje		Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Lagerrom, hobbyrom/snekkerverksted		
Etasje 2		Lagerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Endre Kvistad	Takstingeniør
	Roar Gylland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5028 MELHUS	223	6		0	2262.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fosshaugan 71

Hjemmelshaver

Gylland Roar

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1995

Kommentar
Eier

Standard

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus/låve



Anvendelse

Byggeår
1960

Kommentar
Eier

Standard

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	10.06.2026	Medfølgende planskisser, utarbeidet av takstmannen, er ment å illustrere dagens planløsning og bruk av rommene, og kan derfor avvike fra byggemeldte og godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	14.06.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.06.2026	Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er omtalt i rapporten eller som ikke omfattes av rapportens kontrollpunkter, og som kan ha betydning.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Energiattest



Adresse Fosshaugan 71, 7236 HOVIN I GAULDAL	
Dato for energimerking 22.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-314670
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 13067139
Gårdsnummer 223	Bruksnummer 6
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1979	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 224,0 m²	Oppvarmet bruksareal 224,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 204,63 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 224,65 kWh/m²	Totalt levert pr. år 53 277 kWh
--	---



Fosshaugan 71, 7236 HOVIN I GAULDAL



Detaljer

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



Fosshaugan 71, 7236 HOVIN I GAULDAL



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 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. Kjøøl - 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: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 22: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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

Roar Gylland

- Boligen
- Boligen ble kjøpt 1976
 - Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
 - Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fosshaugan 71

7236 Hovin I Gauldal

5028-223/6/0/0



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?
• **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?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Se egen info
6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Ja**
- Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: Se egen info

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ingen skader

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Gaula Graveservice AS, Lundamo

Beskrivelse av arbeidet: Se egen info

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Malum Bygg AS, Bjørgen

Beskrivelse av arbeidet: Revet peis Satt inn vedovn

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: Gaula Elektro AS, Støren

Beskrivelse av arbeidet: Mange ting, alt står i egen info

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**

Se egen info

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Se egen info

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

• **Ja**

Se egen info

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Se egen info

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Ja

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• Nei

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



• Ja

Jfr. egen info



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

FOSSHAUGAN 71

Nabolaget Hovin - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

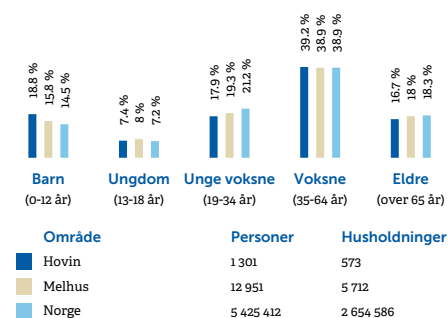
Fosskrysset	10 min
Linje 340, 440, 480, 5004	0.9 km
Hovin skole	19 min
Linje R60, R70	1.6 km
Trondheim Værnes	1 t

SKOLER

Hovin skole (1-7 kl.)	18 min
138 elever, 11 klasser	1.6 km
Lundamo ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
214 elever, 10 klasser	7 km
Gauldal videregående skole	12 min
330 elever, 20 klasser	10.1 km
Øya videregående skole	18 min
160 elever	17.6 km

- OPPLEVD TRYGGHET**
Veldig trygt 90/100
- KVALITET PÅ SKOLENE**
Veldig bra 80/100
- NABOSKAPET**
Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Hovin barnehage (0-5 år)	21 min
85 barn	1.8 km
Lundamo bhg - avd. Litjsten (1-2 år)	8 min
28 barn	6.7 km
Lundamo bhg - avd. Høgsten (2-5 år)	8 min
68 barn	7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Hovin	21 min
Post i butikk	1.8 km
Coop Prix Lundamo	7 min
Post i butikk, PostNord	6.7 km



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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 94/100

 STØYNIVÅET
Lite støynivå 88/100

 KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 87/100

SPORT

-  Hovin skole

Aktivitetshall, ballspill, fotball

18 min 

1.6 km
-  Hovin grasbane

Fotball

5 min 

2.9 km
-  Impuls Treningssenter Melhus

22 min 
-  3T-Melhus

23 min 

BOLIGMASSE



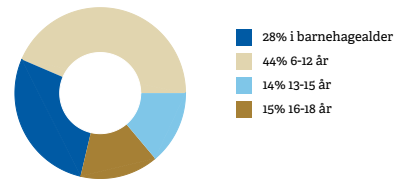
VARER/TJENESTER

-  Domus Senteret Støren

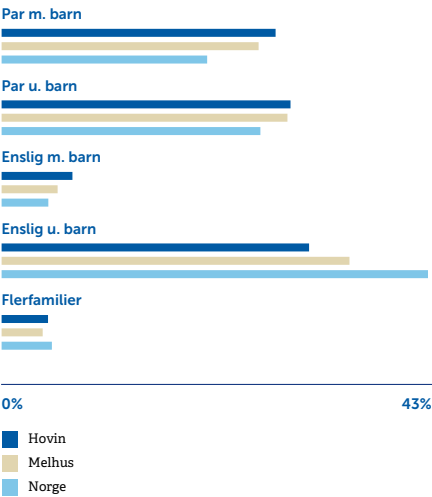
10 min 
-  Apotek 1 Støren

10 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

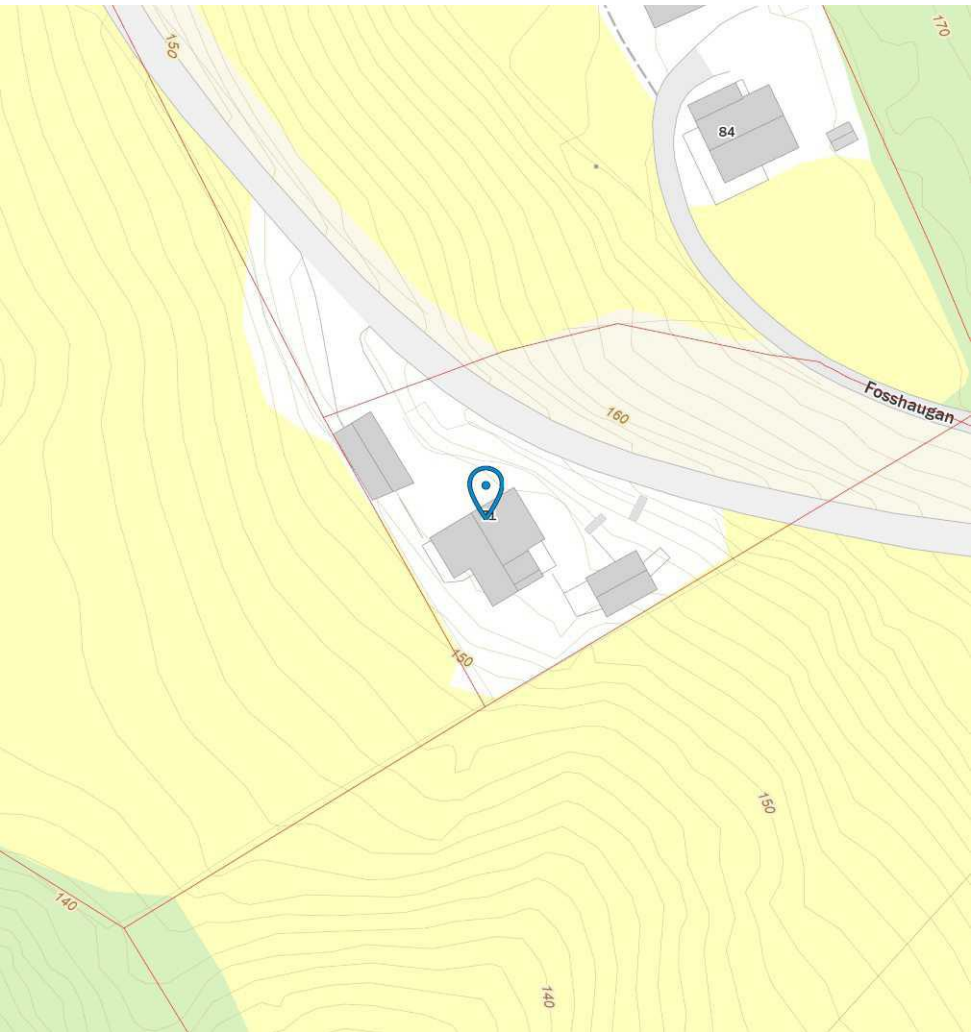
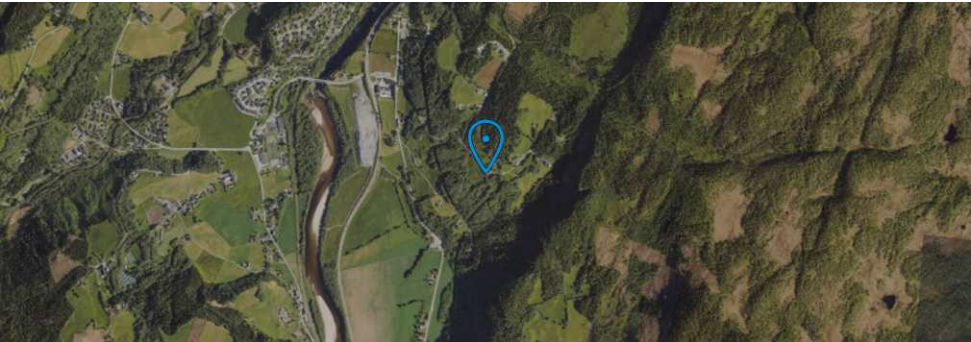


FAMILIESAMMENSETNING

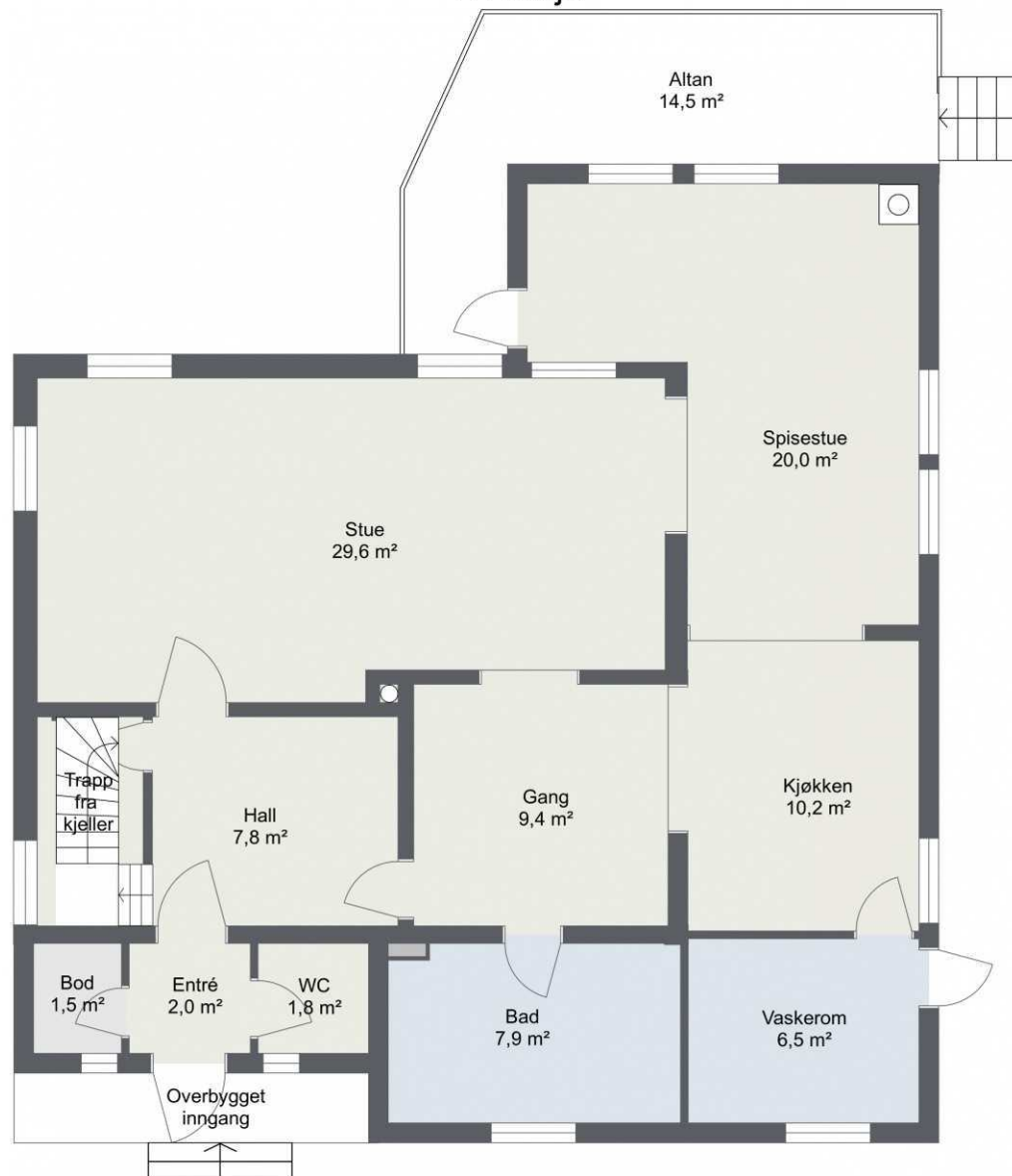


SIVILSTAND

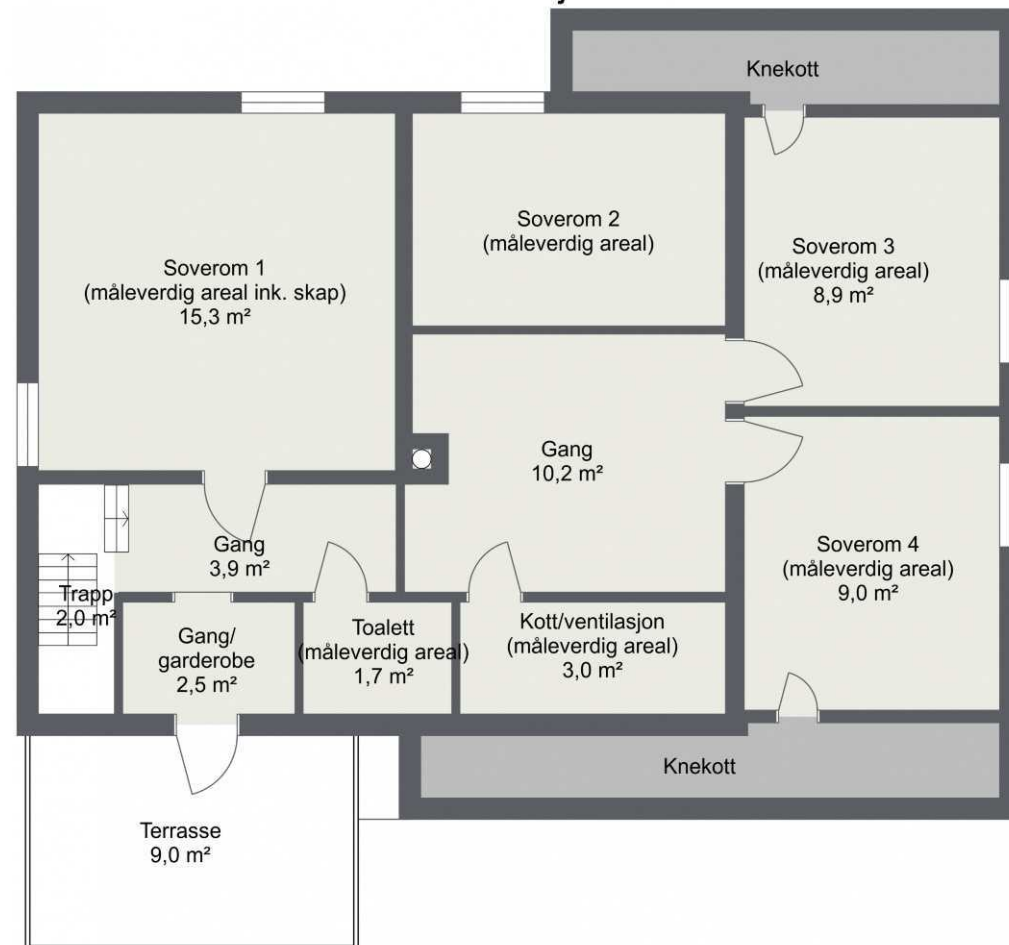
		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

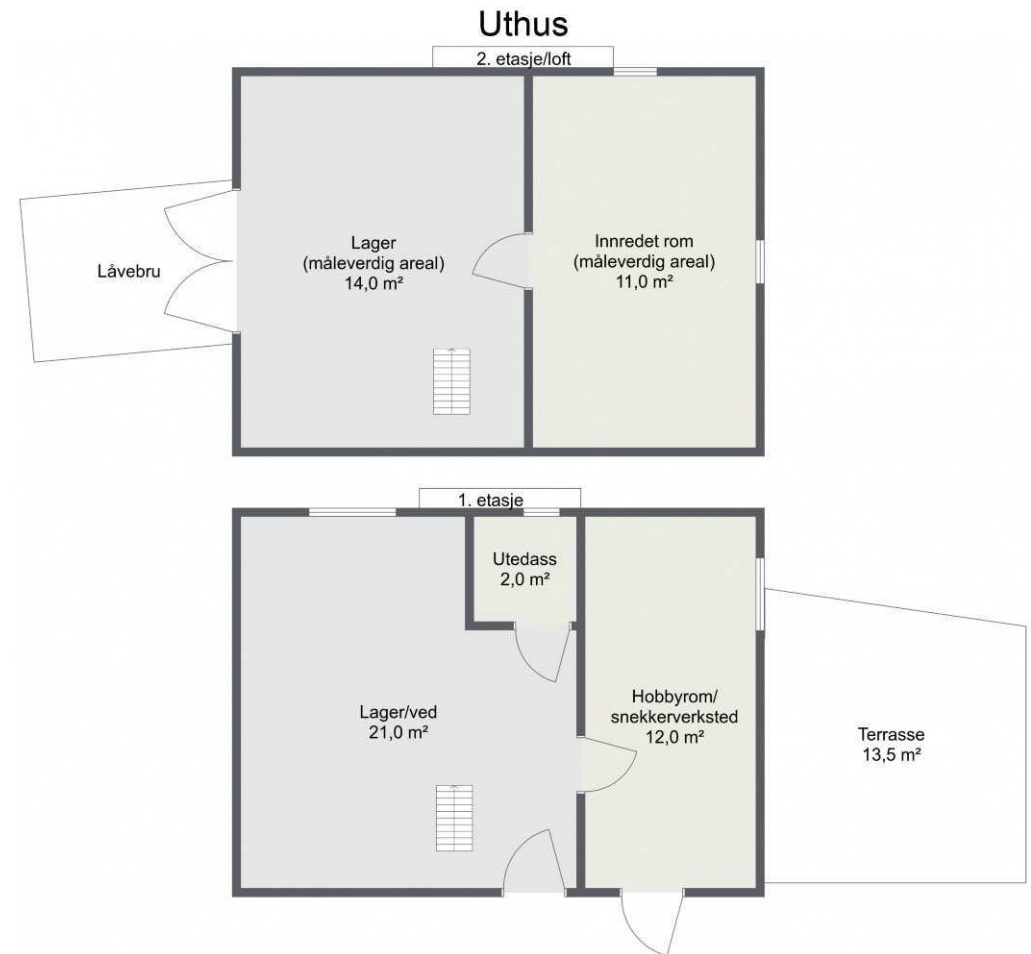
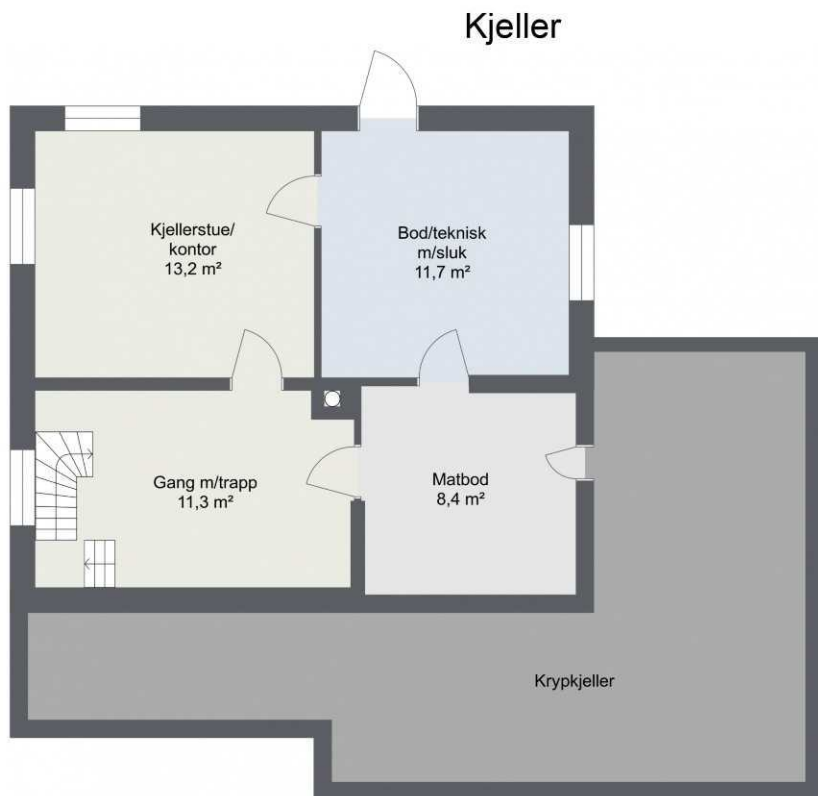


1. Etasje



2. Etasje



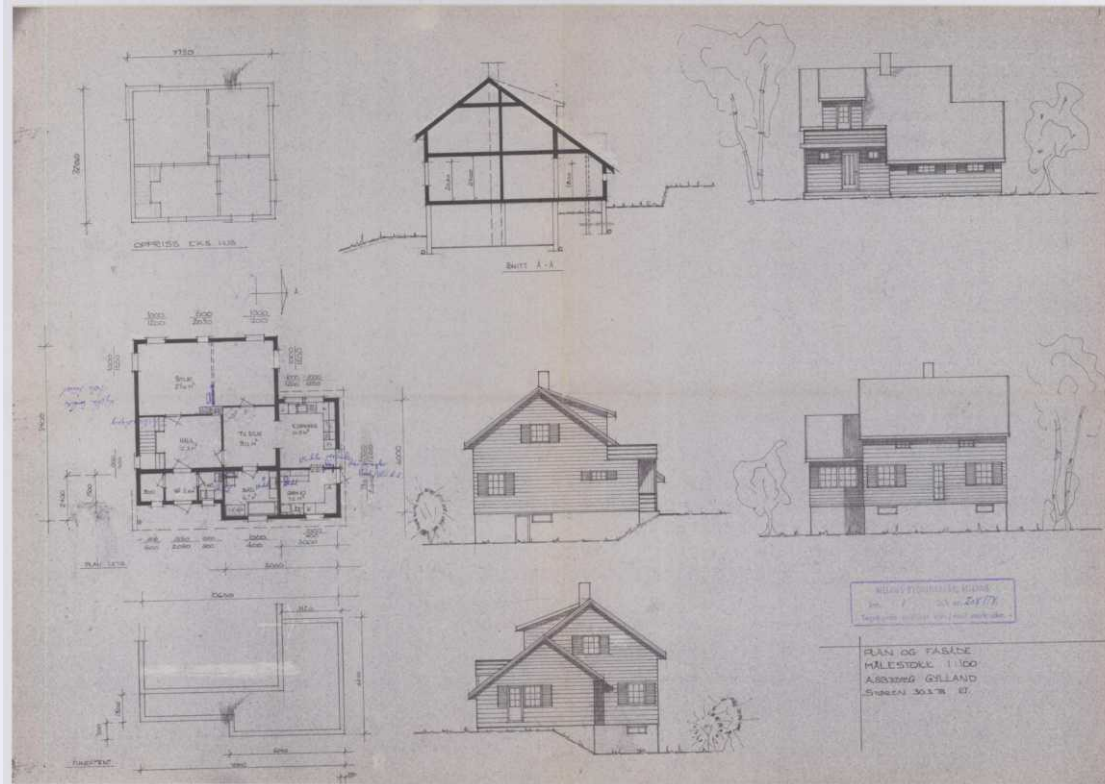
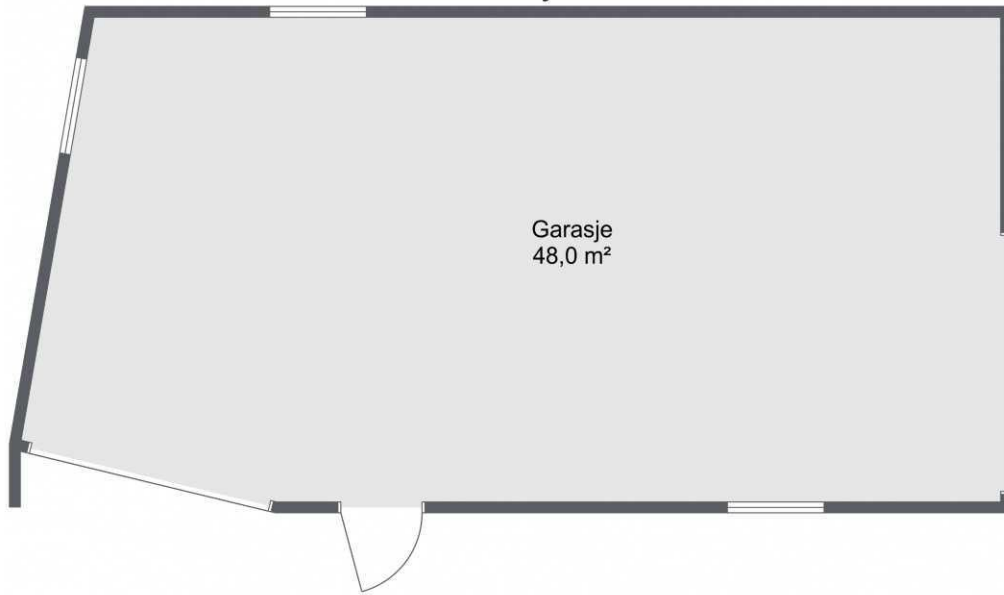


Fosshaugan 71

OBRON

Garasje

Garasje
48,0 m²



ERKLÆRING

Undertegnede, Ola L. Foss, eier av eiendommen
Sergården Foss, g.nr. 223, br.nr. 1 i Melhus,
samtykker herved i at Roar Gylland, eier av
eiendommen Solstad, g.nr. 223, br.nr. 6, opp-
fører garasje på sin eiendom, beliggende helt
opp til eiendoms grensen.

Hovin, 26.06.1980

Ola L. Foss

Ola L. Foss

Til vitnerlighet:

*Odd Mikail Skarenn**24 år**7093 Hovin*

DAGBOKFØRT

06 JUL 80 03586

SØRENSKRIVEREN I
GAULDAL

ERKLÆRING

Undertegnede, eier av eiendommen "Sollia", g.nr. 222, br.nr. 14 i Melhus, gir herved Roar Gylland, eier av "Solstad", G.nr. 223, br. nr. 6, rett til å legge nødvendige grøfter og ledninger med tilbehør over forannevnte eiendom i forbindelse med framføring av stikkledning fra "Moløkken", parsett av g.nr. 222, br.nr. 7.

Den aktuelle strekning er ca. 30 m.

Retten gjelder også alt framtidig vedlikehold.

Hovin, 19.02.1981

John Kåre Gylland
for Kari Gylland.

Til vitnerlighet:

DAGBOKFØRT

12. JUN 81 02793

SORENSKRIVEREN I
GAULDAL

ERKLÆRINGDAGBOKFØRT
05.MAI 78 01980
SORENSKRIVEREN I
GAULDAL

Undertegnede, Ola L. Foss, eier av eiendommen Sørgården Foss, g.nr. 223, br. nr. 1 i Melhus, gir herved Roar Gylland, eier av eiendommen Solstad, g.nr. 223, br. nr. 6 rett til å legge nødvendige grøfter, ledninger og kummer på min eiendom i forbindelse med privat kloakkanlegg fra forannevnte eiendom Solstad.

Retten gjelder også alt framtidig vedlikehold.

Hovin, 8.05.1978

Ola L. Foss

Til vitnerlighet:

Ola L. Foss

Therese 7093 Hovin 38 år
Jenny Klemmehvoll Hovin 7095 38 år

ERKLÆRINGDAGBOKFØRT
06 JUL 80 8587
SØRENSKRIVEREN I
GAULDAL

Undertegnede, Ingebrigt R. Foss, eier av eiendommen
Bjørnaker, g.nr. 223, br.nr. 8 i Melhus, gir herved
herr Roar Gylland, eier og andre framtidige eiere av
eiendommen Solstad, g.nr. 223, br.nr. 6 i Melhus,
vegrett over min forannevnte eiendom som adkomst til
eiendommen Solstad, g.nr. 223, br.nr. 6.

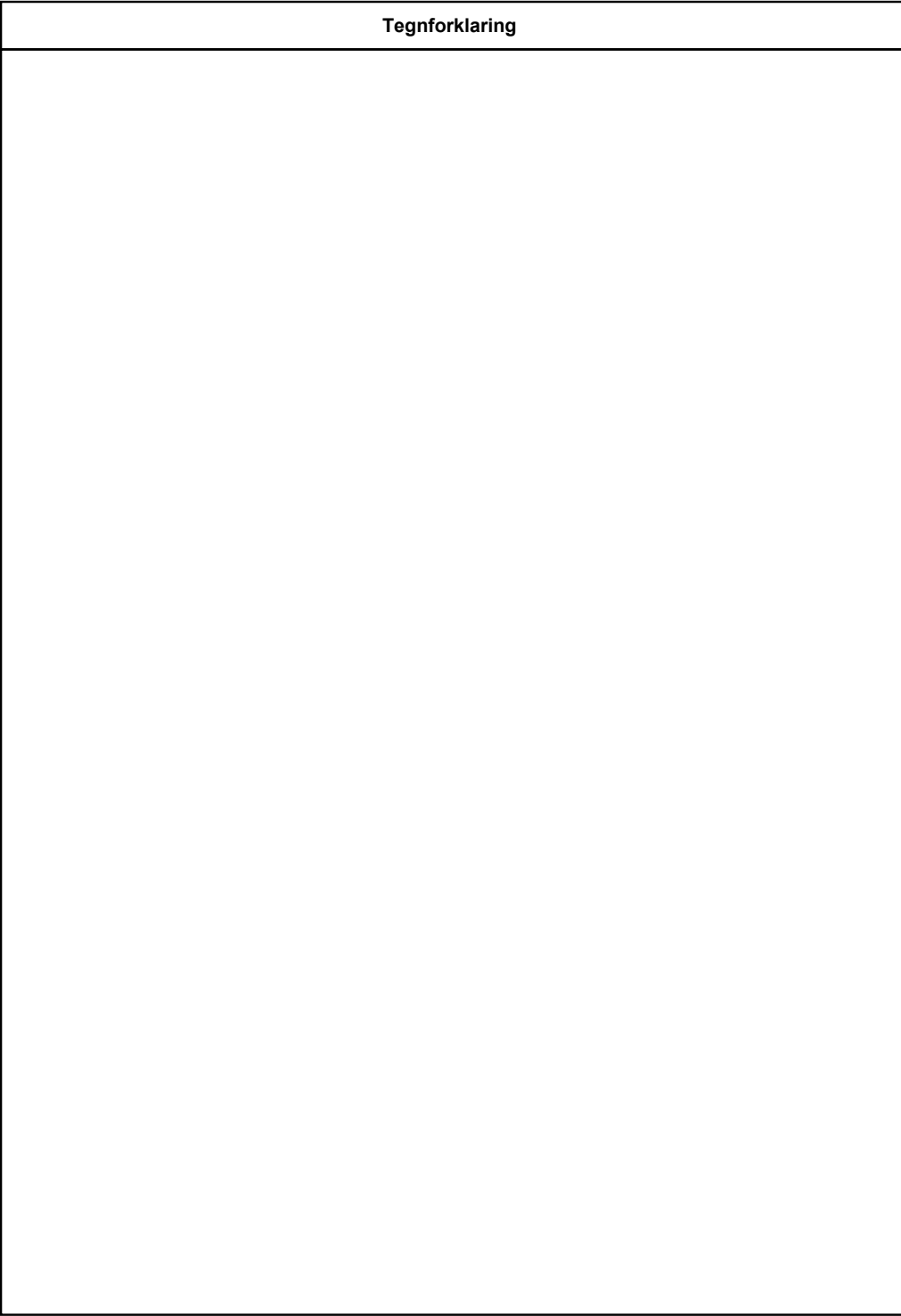
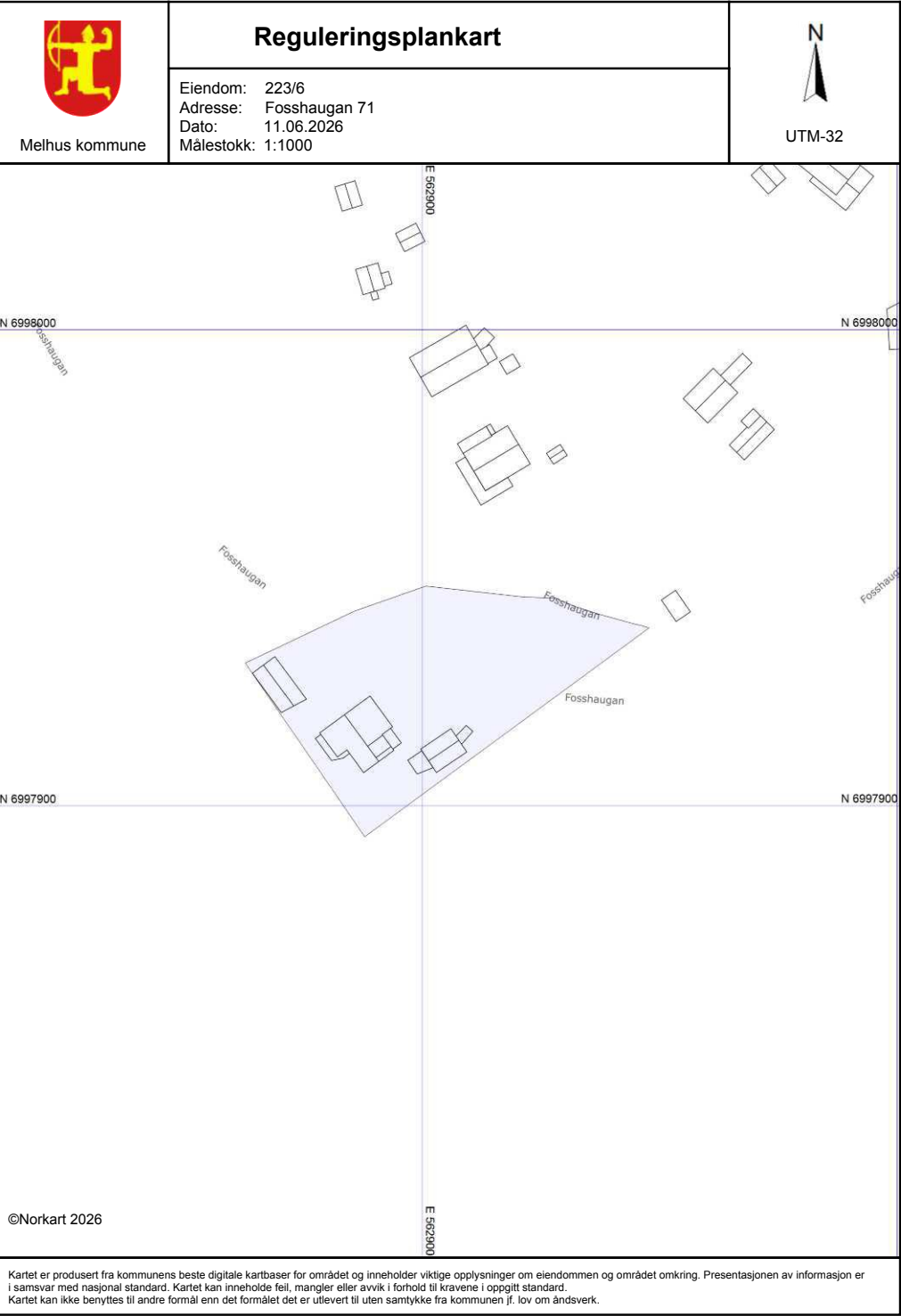
Retten gjelder også bygging og framtidig vedlikehold
av vegen.

Hovin, 7.07.1980

Ingebrigt R Foss
Ingebrigt R. Foss

Til vitnerlighet:

Odd-Rikail Skavenn
24 år
7093 Hovin





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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **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

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



Advokathjelp innen Plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- 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.

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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside [her](#).



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

① 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



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.

Velkommen til visning - husk å meld deg på



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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

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

Gjennomføring av budgivning

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli

akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41260094 / Stian Konstad, tlf. 926 99 857

Fosshaugan 71, 7236 Hovin I Gauldal.

Gnr. 223, Bnr. 6, Melhus 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 16 500,- 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: 41260094
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.08.2026

Stian Konstad
Eiendomsmegler

926 99 857
stian.konstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus