

Velkommen til

Soknesmoen 2, 7290 Støren

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Soknesmoen 2
7290 Støren

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 150 000,-
Omkostninger	kr	104 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 254 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1975
BRA/BRA-i	265 / 256 m²
Soverom	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Albin Leo Bakkemo
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Soknesmoen 2, 7290 Støren

Registerbetegnelse
Gnr. 47, Bnr. 52, Midtre Gauldal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 150 000,-
Omkostninger	kr	104 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 254 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 273 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 103 750,-

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

Sum omkostninger kr 104 840,- 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
Kr 27 291,- pr. år 2025
Renovasjon kr 9.178,- per år. Betales til ReMidt. Det er fire terminer per år.

Oppgitte avgifter er avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Velforeningskontigent: kr 3 600,-

Areal
BRA - i: 256 m²
BRA - e: 9 m²
BRA totalt: 265 m²
TBA: 34 m²

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

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger byggemeldte og byggegodkjente tegninger fra byggeår. Men det er avvik fra disse.
Blant annet er det etablert trapp gjennom etasjeskillet, Videre info om dette finnes under punkt adgang til utleie.
Det er også en rekke andre endringer gjort.
Sokkeletasje:
- Bod 1 er etablert med areal fra garasje.
- Gang i hoveddel er utvidet med areal fra vaskerom og bod.
- Entré fremgår ikke i byggemeldte tegninger.
- Bad er etablert med areal fra opprinnelig bodareal.
- Deler av skillevegg mellom gang og stue er fjernet.
- Opprinnelig bad er avdelt med bod og toalettrom.
- Trapperom er etablert med areal fra opprinnelig bodareal.
1.etasje:
- Boder fremgår ikke i byggemeldte tegninger.
- Soverom 3 er etablert i deler av opprinnelig bad.
- Gangen er utvidet med areal fra opprinnelig vindfang og
soverom.
- Badet er utvidet med ett tilbygg mot nord-vest.
Konferer megler om videre spørsmål.

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
I dobbelgarasje samt rikelig med oppstillingsplasser på egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er 1 172 m² på eiet tomt.
Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1975 ifølge takstmann.

Innhold
InnholdSokkeletasje:
Entré, gang, bad, toalettrom, stue, kjøkken, soverom, vaskerom, teknisk rom, garasje og boder.

1 etasje:
Entré, gang, bad, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom og boder.

Standard
Sokkeletasje (ca. 128m2):

Utleiedel:
Entré (11,6m²):
Flislagt gulv. Malt strie og malt muroverflate på vegger. Panel i tak.

Gang (2,7m²):
Flislagt gulv. Malt strie på vegger. Panel i tak.

Gang (6,8m²):
Parkett på gulv. Tapet og brystningspanel på vegger. Panel i tak.

Bad (3,8m²):
Flislagt gulv. Flislagt dusjsone og panel på øvrige vegger. Himlingsplater i tak. Rommet er innredet/utstyrt med servant, underskap, veggskap og speil. Dusjforheng og veggmontert dusjarmatur. Kran for vaskemaskin.

Toalettrom (2,4m²):
Laminat på gulv. Panelplater på vegger. Himlingsplater i tak.
Rommet er innredet/utstyrt med gulvmontert toalett. Servant og speil.

Stue (22,2m²):
Parkett på gulv. Tapet og brystningspanel på vegger. Panel i tak.
Innredning: Vedovn.

Kjøkken (6,8m²):
Parkett på gulv. Panel på vegger. Malt flate i tak.
Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater.
Opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over stekesone.

Soverom (12,0m²):
Parkett på gulv. Malte flater og brystningspanel på vegger. Malt flate i tak.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Bod (2,4m²):
Parkett på gulv. Tapet og brystningspanel på vegger. Malt flate i tak.

Hoveddel:
Vaskerom (6,9m²):
Malt betonggulv. Malte plater på vegger. Himlingsplater i tak.
Rommet er innredet/utstyrt med vaskekar, veggskap, kran og avløp for vaskemaskin.

Teknisk rom (4,8m²):
Betonggulv. Malte flater på vegger. Malt flate i tak.
Innredning: Varmesentral.

Gang (11,5m²):
Laminat på gulv. Malte flater på vegger. Malt flate i tak.
Innredning: Sikringsskap.

Bod 1 (5,9m²):
Vegg-til-vegg teppe på gulv. Malt strie på vegger. Himlingsplater i tak.

Bod 2 (5,6m²):
Belegg på gulv. Panel og malt muroverflate på vegger. Panel i tak.
Innredning: Hyller.

Bod 3 (1,1m²):
Vegg-til-vegg teppe på gulv. Plater på vegger. Malt flate i tak.
Innredning: Hyller.

Garasje (8,6m²):

1.etasje (ca 137m2):

Entré (1,6m²):
Parkett på gulv. Panel på vegger. Himlingsplater i tak.

Gang (11,0m²):
Parkett på gulv. Panel på vegger og tak.

Bad (9,9m²):
Flislagt gulv. Flis på vegger og panel i tak.
Rommet er innredet/utstyrt med 2 stk. servanter. Underskap, veggskap og speil.
Badekar og dusjkabinett. Kran og avløp for vaskemaskin.

Toalettrom (1,7m²):
Parkett på gulv. Tapet og brystningspanel på vegger. Himlingsplater i tak.
Innredning: Gulvmontert toalett og servant.

Stue (36,2m²):
Parkett på gulv. Malt muroverflate og spiler på vegger. Panel i tak.
Innredning: Peis.

Spisestue (9,6m²):
Parkett på gulv. Malt muroverflate og spiler på vegger. Panel i tak.
Utgang til terrasse.

Kjøkken (8,6m²):
Parkett på gulv. Panel på vegger og tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over stekesone.

Soverom 1 (11,1m²):
Parkett på gulv. Tapet og brystningspanel på vegger. Himlingsplater i tak.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2 (9,4m²):
Vegg-til-vegg teppe på gulv. Tapet og brystningspanel på vegger. Panel i tak.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 3 (9,9m²):
Vegg-til-vegg teppe på gulv. Panel på vegger og tak.
Innredning: Garderobeskap.

Bod (3,5m²):
Vegg-til-vegg teppe på gulv. Panel/plater på vegger. Panel i tak.

Bod (3,5m²):
Vegg-til-vegg teppe på gulv. Panel/plater på vegger. Panel i tak.

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

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

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

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

Byggemåte
Bygget er en enebolig med utleiedel, hvor grunnmur er oppført i betong og lettklinkerblokker. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i treverk. Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags glass
Dette iht. takstmann.

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

Velforening
Soknesmoen Velforening
Boligen er tilknyttet Soknesmoen velforening. Velforeningskontingenten for 2024 er på kr. 300,- pr. mnd.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra
01.10.1973. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Midtre Gauldal kommunes arkiv.

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

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

Energimerking
E - Oransje
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Eneboligen ble byggemeldt og godkjent med utleieleilighet i sokkel, og utleieleiligheten ble godkjent som en egen enhet uten intern forbindelse til hovedenheten.
Det har på et senere tidspunkt blitt etablert en intern forbindelse mellom enhetene ved å sette inn en trapp m.v. (trappen er p.t. innkledd), noe som ikke er omsøkt til og godkjent av Midtre Gauldal kommune.
Etableringen av trapp mellom hovedenheten og utleieleilighet kan utgjøre et brudd i brannskillet i bygningen.

Selger/megler kan ikke gi noen garanti for at tiltaket vil bli godkjent av Midtre Gauldal kommune ved en ev. søknad, samt hvilke byggtekniske krav som vil kunne bli stilt ved en ev. godkjenning.
Kjøper overtar risiko, ansvar og ev. konsekvenser knyttet til etableringen av den interne forbindelsen, herunder ev. å sette arealet tilbake til den stand som er omsøkt og godkjent av kommunen dersom det skulle bli stilt krav om det.
Konfr. megler ved ev. spørsmål.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.nrpa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i Kommunedelsplan Støren 2022-2034. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Kfr. megler

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Jenny Margarita A Hovin og Per Kristian Rognes

Heftelser og servitutter
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 200,-
Fotograf kr. 5 500,-
Tilstandsrapport kr. 18 500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 04-08-2025 av Peder Talsnes i VerdiAnalyse AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
Utvendig - Utvendig trapp - bod
Tomteforhold - Oljetank
Våtrom - 1.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - Sokkeletasje - Vaskerom - Sluk, membran
og tettesjikt
Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Sluk, membran og
tettesjikt
Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Spesialrom - Sokkeletasje - Toalettrom - Overflater
og konstruksjon

TG2:
Utvendig - Taktekking
Utvendig - Nedløp og beslag
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Utvendig - Vinduer
Utvendig - Dører
Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig - Utvendige trapper
Innvendig - Parkettgulv

Innvendig - Radon
Innvendig - Pipe og ildsted
Innvendig - Rom Under Terreng
Innvendig - Innvendige trapper
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tekniske installasjoner - Vannbåren varme
Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold - Terrengforhold
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom - 1.etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Våtrom - 1.etasje - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - 1.etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Våtrom - 1.etasje - Bad - Ventilasjon
Våtrom - 1.etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Spesialrom - 1.etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Våtrom - Sokkeletasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
Våtrom - Sokkeletasje - Vaskerom - Ventilasjon
Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Overflater vegger og himling
Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Ventilasjon

Takstmanns kommentar til areal:
Enebolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Boligens planløsning er kontrollert opp imot byggesaksmappe og tegninger vedlagt infoland meglerpakke. Følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
Sokkeletasje:
- Bod 1 er etablert med areal fra garasje.
- Gang i hoveddel er utvidet med areal fra vaskerom og bod.
- Entré fremgår ikke i byggemeldte tegninger.
- Bad er etablert med areal fra opprinnelig bodareal.
- Deler av skillevegg mellom gang og stue er fjernet.
- Opprinnelig bad er avdelt med bod og toalettrom.
- Trapperom er etablert med areal fra opprinnelig bodareal.

1.etasje:
- Boder fremgår ikke i byggemeldte tegninger.
- Soverom 3 er etablert i opprinnelig bod.
- Gangen er utvidet med areal fra opprinnelig vindfang og soverom.
- Badet er utvidet med ett tilbygg mot nord-vest.

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

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Selger opplyser i sin egenerklæring:

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
Ja. Det ene hjørnet i kjelleren trekker inn litt fukt

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja. Det ene hjørnet i kjelleren trekker inn litt fukt

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja. Har tidvis vært litt maur i sokkelen
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2025. Firmanavn: Anticimex AS. Beskrivelse av arbeidet: Befaring og råd. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2025. Beskrivelse av arbeidet: Midler er brukt iht. råd og problemer virker å være utbedret.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2024. Firmanavn: Harald Larsen rørlegger AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet sirkulasjonspumpe på varmepumpe til vannbåren varme.

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja. Sirkulasjonspumpe på varmtvannsbereder til vannbåren varme var defekt
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2024. Firmanavn: Harald Larsen rørlegger AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet sirkulasjonspumpe

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2024. Firmanavn: Harald Larsen rørlegger AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet sirkulasjonspumpe

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
Ja. Tank til tidligere brukt oljefyr

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. Beskrivelse av arbeidet: Installert lys og stikk i flere rom (Soverom, gang, bad, stue i sokkel og hoveddel), elbillader, avtrekksvifte på begge bad, rehabilitert sikringsskap i sokkeldel.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Påbygd før vårt eie
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja. Tegninger godkjent fra Midtre Gauldal bygningsråd i 1981

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
Ja. Leilighet i sokkelen, leies ut i skrivende stund

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
Ja.
Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
Ja. Sokkelleilighet og hoveddel

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
Ja. Bolig ble sist solgt i 2024 av Eiendomsmegler 1

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2024. Beskrivelse av arbeidet: Oppsatt vegg for å dele av
sokkelleilighet.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Egenerklæring datert 10.07.2025
Tilstandsrapport datert 04.08.2025
Energiattest
Situasjonskart
Byggetegninger
Plantegninger

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

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

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

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

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
















































AEG
AEG






Fågbrev
Fågbrev


DEN STORE BOGEN
DEN STORE BOGEN
DEN STORE BOGEN


JO NESBO

























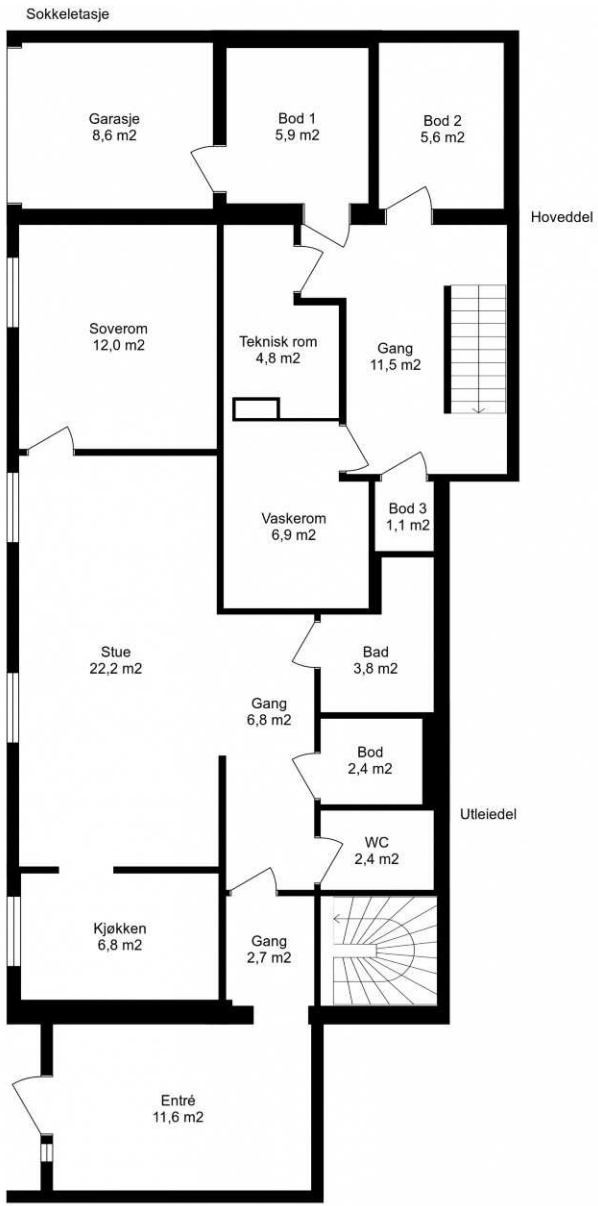


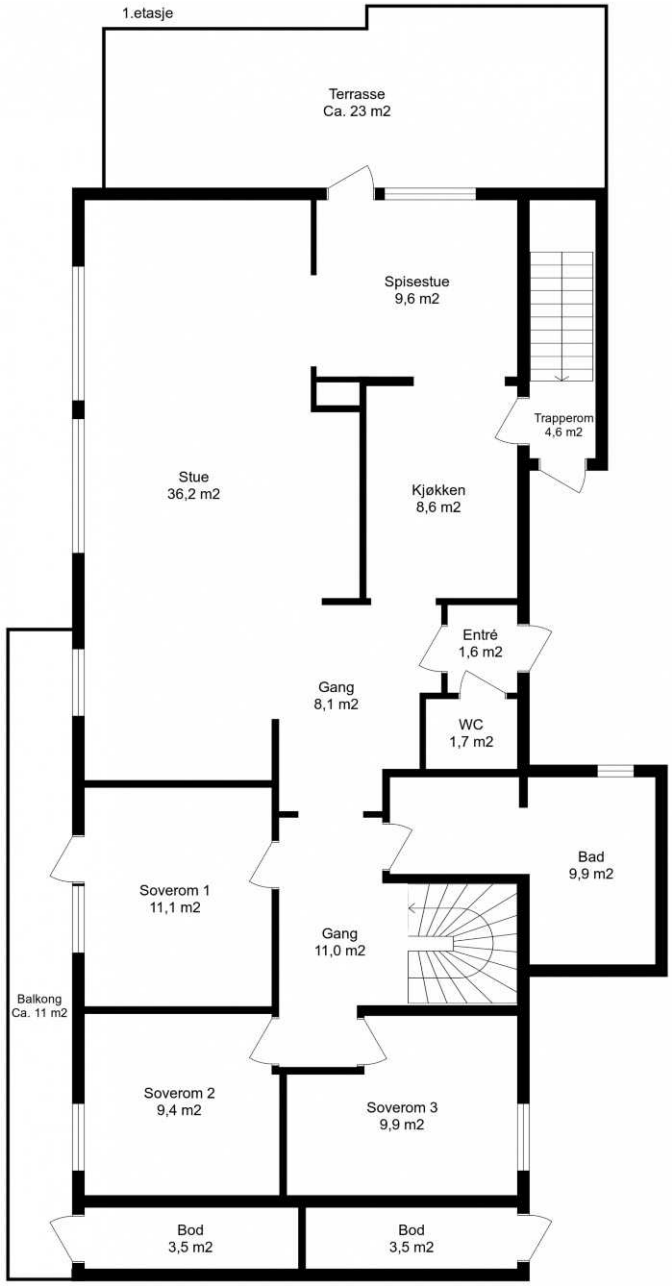












VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Planskisse hevder ikke å være i målestokk.

VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Planskisse hevder ikke å være i målestokk.

Tilstandsrapport

Enebolig
Soknesmoen 2 , 7290 STØREN
MIDTRE GAULDAL kommune
gnr. 47, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 309 m² BRA-i: 256 m²



Befaringsdato: 10.07.2025 **Rapportdato:** 04.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22516-1073 **Referansenummer:** EA1373

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Peder Talsnes **Vår ref:**

VerdiAnalyse.

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.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Peder Talsnes
Uavhengig Takstingeniør
pt@verdi-analyse.no
901 76 503

VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Soknesmoen 2 , 7290 STØREN
Gnr 47 - Bnr 52
5027 MIDTRE GAULDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Bygget er en enebolig med utleiedel, hvor grunnmur er oppført i betong og lettklinkerblokker. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i treverk. Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Som tilvalg til tilstandsrapporten medfølger det en detaljert rombeskrivelse av overflater og innredninger av hvert enkelt rom.

VÅTROM Gå til side

Bad (3,8m²):
Flislagt gulv. Flislagt dusjsone og panel på øvrige vegger. Himlingsplater i tak. Rommet er innredet/utstyrt med servant, underskap, veggskap og speil. Dusjforheng og veggmontert dusjarmatur. Kran for vaskemaskin.

Hoveddel:
Vaskerom (6,9m²):
Malt betonggulv. Malte plater på vegger. Himlingsplater i tak. Rommet er innredet/utstyrt med vaskekar, veggskap, kran og avløp for vaskemaskin.

Bad (9,9m²):
Flislagt gulv. Flis på vegger og panel i tak.
Rommet er innredet/utstyrt med 2 stk. servanter. Underskap, veggskap og speil.
Badekar og dusjkabinett. Kran og avløp for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Utleiedel:
Kjøkken (6,8m²):
Parkett på gulv. Panel på vegger. Malt flate i tak.
Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater.
Opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over stekesone.

Kjøkken (8,6m²):
Parkett på gulv. Panel på vegger og tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over stekesone.

SPESIALROM Gå til side

Utleiedel:
Toalettrom (2,4m²):
Laminat på gulv. Panelplater på vegger. Himlingsplater i tak.
Rommet er innredet/utstyrt med gulvmontert toalett. Servant og speil.

Hoveddel:
Toalettrom (1,7m²):
Parkett på gulv. Tapet og brystningspanel på vegger. Himlingsplater i tak.

Innredning: Gulvmontert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Hovedstoppekran til vannledninger er tilgjengelig i teknisk rom.
- Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.
- Det er installert luft-til-vann varmepumpe.
- Brannslukningsapparat og røykvarslere.
- Sikringsskap i gang og bod i sokkel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Boligens planløsning er kontrollert opp imot byggesaksmappe og tegninger vedlagt infoland meglerpakke. Følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

Sokkeletasje:
- Bod 1 er etablert med areal fra garasje.
- Gang i hoveddel er utvidet med areal fra vaskerom og bod.
- Entré fremgår ikke i byggemeldte tegninger.
- Bad er etablert med areal fra opprinnelig bodareal.
- Deler av skillevegg mellom gang og stue er fjernet.
- Opprinnelig bad er avdelt med bod og toalettrom.
- Trapperom er etablert med areal fra opprinnelig bodareal.

1.etasje:
- Boder fremgår ikke i byggemeldte tegninger.
- Soverom 3 er etablert i opprinnelig bod.
- Gangen er utvidet med areal fra opprinnelig vindfang og soverom.
- Badet er utvidet med ett tilbygg mot nord-vest.

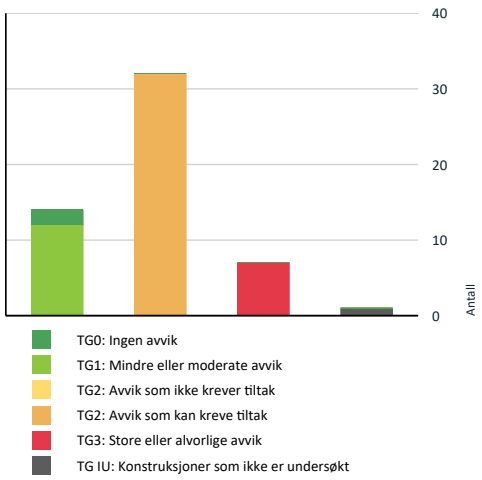
Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende. Dette til orientering.

Soknesmoen 2 , 7290 STØREN
Gnr 47 - Bnr 52
5027 MIDTRE GAULDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

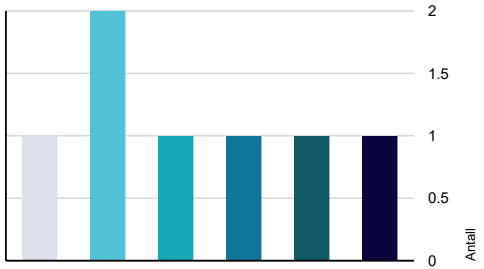
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendig trapp - bod Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

- Nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter må sikres med rekkverk eller på annen forsvarlig måte slik at fallskade forebygges.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det er avvik:

Nedgravde oljetanker som ikke er sanert utgjør en forurensningsfare.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluket og membranløsningen. (Tg2).
- Sluk/avløp under badekaret er ikke tilgjengelig for inspeksjon. (Tg3).

- Avrenningen fra dusjkabinettet er løst på en utradisjonell måte. I stedet for et sluk i gulvet er kabinettet koblet direkte til et avløpsrør som stikker opp fra gulvet. Denne løsningen er mer utsatt for tilstopping i avløpet og øker risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet (Tg3).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. (Tg2).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran/tettesjikt og sluk, og det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Se nærmere beskrivelse under punktet "Tilliggende konstruksjoner".

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Ved inspeksjon i hulltakingen, er det synlige fuktmerker i overgang bunnsvill/veggplater. Ved fuktmåling registreres det fuktverdier over metningspunktet, det vil si at treverket er mettet med fukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Spesialrom > Sokkeletasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

- Toalettrommet har ingen ventilering fra rommet. (Tg3). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det bemerkes skader i laminatgulv, i området ved toalett.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på betongstein og undertak. Det registreres at 2.stk mønesteiner og minst én takstein på hovedtaket er knekt. Videre er det flere knekte steiner over takoverbygd inngangsparti i sokkel.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.
Det bemerkes at det mangler endelokk på takrenne over inngangsparti i 1.etasjen.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

- Luftingen av veggkonstruksjonen er begrenset på grunn av tette klosser i nedkant av kledningen. Disse klossene er montert for å hindre inntrenging av mus og andre skadedyr. Utførelsen er imidlertid varierende, og enkelte klosser har løsnet og falt av, eller har ikke blitt montert i utgangspunktet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

- Det registreres aktivitet fra mus på kaldloftet. Dette må sees i sammenheng med dårlig musesikring rundt boligen.
Ellers registreres det en del hull og rifter i netting på takutstikk. Denne nettingen er montert for å hindre at insekter og fugler kommer inn i loftsrommet.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

- Vinduene bærer preg av slitasje pga alder. Værslitte karmer og slitte glasslister. Enkelte vinduer er noe vanskelig å åpne/lukke.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

- Balkongdøra mot terrasse tar i karm og er vanskelig å åpne/lukke som følge av dette.
Døra mot balkongen er værslitt, og det bemerkes at vinduskitt rundt glassene har sprukket opp.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens krav, som er 100cm.

- Oppbygging av konstruksjonene er ukjent. Underliggende tekking/avrenning av regnvann er ikke mulig å inspisere pga terrassebord mot gulv. Vurderingen baseres på at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran på terrasse/balkong.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

- Høyde på rekkverk foran inngangsparti er like under dagens forskriftskrav. Videre er åpninger like over dagens krav.

Innvendig > Parkettgulv Gå til side

Det er avvik:

- Det bemerkes slitasje i form av riper og hakk i parkettgulv i boligen. Videre er det stedvis knirk i gulvet.

Innvendig > Radon Gå til side

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Soknesmoen 2 , 7290 STØREN
Gnr 47 - Bnr 52
5027 MIDTRE GAULDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

- Hulltaking er foretatt mot utforet yttervegg i bod 1. Ved fuktmåling registreres det opptil 19% fukt, men ikke påvist fuktskader som følge av dette. Det gjøres oppmerksom på faren for råte og muggsoppvekst er til stede ved målinger over 17%.

- I nedre del av ytterhjørne i bod 2, er det synlige fuktmerker i grunnmur. Ved overflatesøk registreres det forhøyede fuktverdier på gulv og vegg.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det bemerkes at trappa er nokså bratt, og det mangler håndløper på èn side i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskap i gang og bod i sokkel.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, og ut ifra observasjoner i sokkeletasjen er det indikasjoner på at drenering/tettesjikt rundt grunnmur har svekket effekt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det registreres en del sprekker/riss i grunnmur, synlig fra bod 2.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Terrenget rundt inngangsparti i 1.etasje har lite/dårlig fall vekk fra grunnmur. Avviket er uheldig mtp fuktbelastning mot rom under terreng.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

- Deler av våtsone er kledd med panel. Tett dusjkabinett er montert som ett kompanserende tiltak.
- Det registreres sprekk i ei flis bak dusjkabinettet.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

- Bom i flis, stedvis på gulvet. Bom i flis kan føre til at flisen "løsner" eller sprekker hvis en tung gjenstand detter ned i området.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Det bemerkes bruk av plast (dampsperre) i veggen, dette gjør at veggplater bak flisa ligger mellom to tette sjikt, noe som kan bidra til oppsamling av fukt. Det ble derimot ikke påvist fuktskader som følge av dette på befaringsdagen.

– Det ble registrert indikasjoner på fuktskader rundt avløpsrøret under dusjkabinettet. Det er synlige fuktmerker i området, og måling med fuktindikator viste forhøyede verdier

Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

- Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

- Plater i våtsone ved vaskekar er ikke fuktbestandige. Våtrom skal utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk og overstrømning for å kunne gi TG 0/1.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Våtsone ved servant er kledd med panel. Våtrom skal utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

- Høydeforskjell fra topp slukrist ved servant til topp membran ved dør er ca. 10mm under dagens krav, som er 25mm.
- Det bemerkes bom i enkelte fliser. Bom i flis kan føre til at flisen "løsner" eller sprekker hvis en tung gjenstand detter ned i området.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Soknesmoen 2 , 7290 STØREN
Gnr 47 - Bnr 52
5027 MIDTRE GAULDAL

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Normal standard på boligen ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Det må påregnes at det vil være behov for noe vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra taknivå.
Tekkingen er av betongstein over forenklet undertak av armert plastduk fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på betongstein og undertak. Det registreres at 2.stk mønesteiner og minst én takstein på hovedtaket er knekt. Videre er det flere knekte steiner over takoverbygd inngangsparti i sokkel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Knekte takstein bør skiftes i nær fremtid for å hindre at vann kan renne inn i konstruksjonen. Nærmere undersøkelser av undertaket bør foretas i denne sammenheng.

Det anbefales å etablere ny taktekking for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i metall fra byggeår. På taket er det fastmontert stige for feier.
Til info: Det var oppholdsvær på befaringsdagen, noe som begrenser muligheten for å avdekke eventuelle lekkasjer i takrenner/nedløp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.
Det bemerkes at det mangler endelokk på takrenne over inngangsparti i 1.etasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Endelokk på takrenne bør monteres.
Lekkasjer i takrenner/nedløp og beslag kan føre til fuktinntrenging i konstruksjoner. Se etter tegn til lekkasjer når det er nedbør, og foreta tiltak deretter.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger over grunnmur er oppført som bindingsverk i tre, kledd med stående bordkledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Luftingen av veggkonstruksjonen er begrenset på grunn av tette klosser i nedkant av kledningen. Disse klossene er montert for å hindre inntrenging av mus og andre skadedyr. Utførelsen er imidlertid varierende, og enkelte klosser har løsnet og falt av, eller har ikke blitt montert i utgangspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det anbefales å ettergå monteringen av musesikring rundt boligen.
Lufting bak kledning kan bedres ved å erstatte klosser med musebånd (metallriller) eller lignende. Det er viktig med luftsirkulasjon mellom vegg og kledning for å tørke ut tilført fukt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er bygd som ett kaldloft og har W-takstoler i tre.

Det er tilgjengelig adkomst via loftsluke fra terrasse. Loftsrommet har ikke gangbart gulv, og inspeksjonen er derfor begrenset til de tilgjengelige områdene synlig fra luke. Det registreres synlige luftespalter ved takutstikk samt ventiler i gavlvegger som sørger for utlufting av tilført fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det registreres aktivitet fra mus på kaldloftet. Dette må sees i sammenheng med dårlig musesikring rundt boligen.
Ellers registreres det en del hull og rifter i netting på takutstikk. Denne nettingen er montert for å hindre at insekter og fugler kommer inn i loftsrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På bakgrunn av alder og registrerte avvik på taktekking, samt begrenset tilkomst til kaldloftet, anbefales det at det gjennomføres nærmere undersøkelser. Tiltak må vurderes deretter.



TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vinduene bærer preg av slitasje pga alder. Værslitte karmer og slitte glasslister. Enkelte vinduer er noe vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må påregnes at det vil være behov for utskiftning av enkelte vinduer.
Hyppigere vedlikehold i form av overflatebehandling anbefales for å forlenge levetiden.

TG 2 Dører

Malt hovedytterdør med kodelås.
Malte balkongdører i tre med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Balkongdøra mot terrasse tar i karm og er vanskelig å åpne/lukke som følge av dette.
Døra mot balkongen er værslitt, og det bemerkes at vinduskitt rundt glassene har sprukket opp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Eldre dører med koblet glass er lite energieffektiv i forhold til dagens standard. På bakgrunn av samlede avvik anbefales det utskiftning av balkongdører.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Soknesmoen 2 , 7290 STØREN
Gnr 47 - Bnr 52
5027 MIDTRE GAULDAL

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse som ligger over garasje og boder i underliggende etasje. Betongdekke med tilfarere og terrassebord som gulv.
Balkongen er trekonstruksjon, etablert over inngangspartiet til sokkel.

Tekkingen og avrenning av regnvann er skjult. Konstruksjonen er sårbar for skader ved feil utførelse/aldringslitasje på tekking, og bør undersøkelser nærmere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens krav, som er 100cm.

- Oppbygging av konstruksjonene er ukjent. Underliggende tekking/avrenning av regnvann er ikke mulig å inspisere pga terrassebord mot gulv. Vurderingen baseres på at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran på terrasse/balkong.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Nærmere undersøkelser av tilstand anbefales.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Opplysningen gis kun for å vise hvordan sikkerhetsnivået er sammenlignet med nyere bygg.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp i strekkmetall foran inngangsparti.
Videre er det etablert en tretrapp anlagt i terrenget mellom sokkel og 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Høyde på rekkverk foran inngangsparti er like under dagens forskriftskrav. Videre er åpninger like over dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverk til dagens krav.

TG 3 Utvendig trapp - bod

Tretrapp foran utvendig bod.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

- Nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter må sikres med rekkverk eller på annen forsvarlig måte slik at fallskade forebygges.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Rekkverk eller annen kompanserende løsning må etableres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er av varierende alder.
Se egen standardbeskrivelse av overflater og innredninger av hvert enkelt rom.

TG 2 Parkettgulv

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det bemerkes slitasje i form av riper og hakk i parkettgulv i boligen. Videre er det stedvis knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sliping/overflatebehandling av parkettgulv anbefales. Knirk i gulv kan ha flere årsaker, tiltak må vurderes etter behov.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betonggulv mot grunn og etasjeskiller av trebjelkelag.
Totalt avvik på mellom 6-12 mm gjennom hele rommet er målt på 2 relevante rom i hver etasje (stue og kjøkken).

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår. Sotluke er tilgjengelig fra vaskerom i sokkel.
Vedovn i sokkel og peisinnsats i 1.etasjen.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Sokkeletasjen er innredet med oppholdsrom, våtrom, toalettrom og garasje/bodareal. Naturlig ventilasjon i rommene.

Til orientering: utforet yttervegger som ligger under terreng er en risikokonstruksjon. Konsekvensen ved feil på drenering/utvendig fuktsikring kan bli fuktskader inne i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Hulltaking er foretatt mot utforet yttervegg i bod 1. Ved fuktmåling registreres det opptil 19% fukt, men ikke påvist fuktskader som følge av dette. Det gjøres oppmerksom på faren for råte og muggsoppvekst er til stede ved målinger over 17%.

- I nedre del av ytterhjørne i bod 2, er det synlige fuktmerker i grunnmur. Ved overflatesøk registreres det forhøyede fuktverdier på gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Soknesmoen 2 , 7290 STØREN
Gnr 47 - Bnr 52
5027 MIDTRE GAULDAL

Tilstandsrapport

• Tiltak:

- Tiltak må sees i sammenheng med punktet 'Drenering' og 'Terrengforhold'.
Fuktnivået i utforet yttervegg bør overvåkes jevnlig. Videre anbefales det å opprettholde jevn temperatur og luftutskiftning i sokkeletasjen.



Fuktmåling i bod 1



Fuktmerker i bod 2

TG iU Krypkjeller

Boligen synes å ha ett kryperom under bad og soverom 3.

Det er ikke adkomst til konstruksjonen. Krypkjellere regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra 1.etasje ned til vaskerom/bodareal i sokkel.
Trappa fra 1.etasje ned til utleiedel i sokkel er ikke i bruk lengre, og derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes at trappa er nokså bratt, og det mangler håndløper på èn side i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Håndløper bør monteres.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet er av eldre ukjent alder. Ingen dokumentasjon av rommets oppbygging er fremvist.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel i brystningshøyde. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Deler av våtsone er kledd med panel. Tett dusjkabinett er montert som ett kompanserende tiltak.
- Det registreres sprekk i ei flis bak dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- På bakgrunn av alder og samlede avvik, anbefales rommet oppusset i sin helhet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler i gulv.
Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dør til topp slukrist ved servant.
Nedsenket dusjsone med kabinett, der vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Bom i flis, stedvis på gulvet. Bom i flis kan føre til at flisen "løsner" eller sprekker hvis en tung gjenstand detter ned i området.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- På bakgrunn av alder og samlede avvik, anbefales rommet oppusset i sin helhet.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår i området ved servant. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluket og membranløsningen. (Tg2).
- Sluk/avløp under badekaret er ikke tilgjengelig for inspeksjon. (Tg3).

- Avrenningen fra dusjkabinettet er løst på en utradisjonell måte. I stedet for et sluk i gulvet er kabinettet koblet direkte til et avløpsrør som stikker opp fra gulvet. Denne løsningen er mer utsatt for tilstopping i avløpet og øker risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- På bakgrunn av alder og samlede avvik, anbefales rommet oppusset i sin helhet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Bilde av sluk ved servant

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet/utstyrt med 2 stk. servanter. Underskap, veggskap og speil.
Badekar og dusjkabinett. Kran og avløp for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Soknesmoen 2 , 7290 STØREN
Gnr 47 - Bnr 52
5027 MIDTRE GAULDAL

Tilstandsrapport

Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Nærmere undersøkelser bør foretas ved oppussing av rommet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via baderomsvifte.

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.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt via tidligere hulltaking mellom toalettrom og bad, ingen utslag på fukt i dette område.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det bemerkes bruk av plast (dampsperre) i veggen, dette gjør at veggplater bak flisa ligger mellom to tette sjikt, noe som kan bidra til oppsamling av fukt. Det ble derimot ikke påvist fuktskader som følge av dette på befaringsdagen.

– Det ble registrert indikasjoner på fuktskader rundt avløpsrøret under dusjkabinettet. Det er synlige fuktmerker i området, og måling med fuktindikator viste forhøyede verdier

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Selv om det ikke er påvist fuktskader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan oppdages ved riving av badet. Kontroll av tilstøtende konstruksjoner bør foretas ved oppussing av rommet.



Fuktmåling



Avløpsrør under kabinett

SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Ingen dokumentasjon av rommets oppbygging er fremvist.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Plater i våtsone ved vaskekar er ikke fuktbestandige. Våtrom skal utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør monteres baderomsplater eller lignende som er egnet for bruk i våtsoner.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dør til topp slukrist.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår. Rommet har ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet (Tg3).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. (Tg2).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnadsestimatet sikter til etablering av membran/tettesjikt i våtsoner. For å få Tg0/1, må sluket også skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet/utstyrt med vaskekar, veggskap, kran og avløp for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i tak.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk og overstrømning for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

SOKKELETASJE > VASKEROM

Soknesmoen 2 , 7290 STØREN
Gnr 47 - Bnr 52
5027 MIDTRE GAULDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling ble utført i veggplater montert i rommet, uten å avdekke unormale forhold.



SOKKELETASJE > BAD

Generell

Badet er av eldre ukjent alder. Ingen dokumentasjon av rommets oppbygging er fremvist.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt dusjsone og panel på øvrige vegger. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtsone ved servant er kledd med panel. Våtrom skal utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På bakgrunn av alder og samlede avvik, anbefales rommet oppusset i sin helhet.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Høydeforskjell fra topp slukrist ved servant til topp membran ved dør er ca. 10mm under dagens krav, som er 25mm.
- Det bemerkes bom i enkelte fliser. Bom i flis kan føre til at flisen "løsner" eller sprekker hvis en tung gjenstand detter ned i området.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- På bakgrunn av alder og samlede avvik, anbefales rommet oppusset i sin helhet.

SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

2.stk plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran/tettesjikt og sluk, og det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Se nærmere beskrivelse under punktet "Tilliggende konstruksjoner".

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- På bakgrunn av alder og samlede avvik, anbefales rommet oppusset i sin helhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk, plassert i dusjsonen



Sluk, plassert ved servant

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet/utstyrt med servant, underskap, veggskap og speil. Dusjforheng og veggmontert dusjarmatur. Kran for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via baderomsvifte.

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.

SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og bod, og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved inspeksjon i hulltakingen, er det synlige fuktmerker i overgang bunnsvill/veggplater. Ved fuktmåling registreres det fuktverdier over metningspunktet, det vil si at treverket er mettet med fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

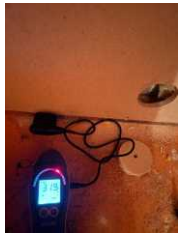
Kontroll av tilstøtende konstruksjoner bør foretas ved oppussing av rommet. Kostnadsestimatet er satt under punktet "Sluk, membran og tettesjikt".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Soknesmoen 2 , 7290 STØREN
Gnr 47 - Bnr 52
5027 MIDTRE GAULDAL

Tilstandsrapport



Fuktmåling over metningspunkt



Fuktmerker i overgang gulv/vegg

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av eldre ukjent alder. Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Opplegg for oppvaskmaskin.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerte ved enkel test.

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av eldre ukjent alder. Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Opplegg for oppvaskmaskin.

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerte ved enkel test.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom av ukjent alder.
Overflater: Parkett på gulv. Tapet og brystningspanel på vegger. Himlingsplater i tak.
Innredning: Gulvmontert toalett og servant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft bør etableres.

SOKKELETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom av ukjent alder.
Overflater: Laminat på gulv. Panelplater på vegger. Himlingsplater i tak.
Rommet er innredet/utstyrt med gulvmontert toalett. Servant og speil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Toalettrommet har ingen ventilering fra rommet. (Tg3). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det bemerkes skader i laminatgulv, i området ved toalett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom, og kostnadsestimatet sikter til dette.
- Tiltak rundt skader i laminatgulv må vurderes etter behov.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, av eldre og nyere alder. Hovedstoppekran er tilgjengelig i teknisk rom.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, av eldre og nyere alder.

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

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 utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg. Til orientering er naturlig ventilasjon brukerstyrt, det vil si at friskluftsventiler må brukes aktivt av de som er i rommet.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft-til-vann varmepumpe. Eier opplyser om at sirkulasjonspumpe ble byttet av rørlegger i 2024.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme fordeles via radiatorer og gulvvarmerør i enkelte rom

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Soknesmoen 2 , 7290 STØREN
Gnr 47 - Bnr 52
5027 MIDTRE GAULDAL

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskap i gang og bod i sokkel.

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.
   1975 Installert i byggeåret.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Følgende samsvarserklæringer er tilgjengelig i hovedsikringsskapet:
   2011: Skifte sikringsskap og inntakssikringer i sokkel.
   2011: Tilkobling varmepumpe med ny kurs. Montering av 3 stikkontakter i bod i sokkel.

   Samsvarserklæring for øvrige installasjoner er ikke fremvist. (Tg2).

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?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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? Sjekk 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. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. 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 På bakgrunn av manglende dokumentasjon/historikk, anbefales det en utvidet el-kontroll. DSB (Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) anbefaler kontroll av el-anlegg hvert 5. år. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, mangler eller sikkerhetsrisikoer som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell inspeksjon, og gi et bedre grunnlag for vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for

oppgradering eller utbedringer.

Generell kommentar

Det er gjennomført en begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Det bemerkes en løs ledning til stikkontakt under trappa. Dekselet er demontert og det er ukjent om ledningen er tilkoblet strøm eller ikke. Nærmere undersøkelser anbefales.

Det foreligger ikke komplett dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjeldene fra 1.1.1999. (Tg2).

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår.
Selve dreneringen og eventuell fuktsikring av grunnmur ligger under bakkenivå, og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, og ut ifra observasjoner i sokkeletasjen er det indikasjoner på at drenering/tettesjikt rundt grunnmur har svekket effekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes behov for redrenering og etablering av ny utvendig fuktsikring rundt grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og lettklinkerblokker fra byggeår. Vurderingen baseres på synlig grunnmur i sokkel og synlig grunnmur over utvendig terreng.

Vurdering av avvik:

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Soknesmoen 2 , 7290 STØREN
Gnr 47 - Bnr 52
5027 MIDTRE GAULDAL

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det registreres en del sprekker/riss i grunnmur, synlig fra bod 2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Små riss og sprekker i grunnmur er vanlig i eldre konstruksjoner og skyldes ofte svinn, temperaturbevegelser eller mindre setninger fra oppføringstidspunktet. Gjennomgående sprekker kan imidlertid være et tegn på større bevegelser i konstruksjonen, og det anbefales å følge opp med nærmere vurdering dersom sprekkene viser tegn til økning i bredde eller lengde.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i ett lett skrånende område.
Til orientering: ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra boligens grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrenget rundt inngangsparti i 1.etasje har lite/dårlig fall vekk fra grunnmur. Avviket er uheldig mtp fuktbelastning mot rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Muligheter for tiltak må undersøkes. Det anbefales å lage fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøft, dreneringskumme eller lignende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plastrør fra byggeår.
Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger. Dette ifølge tidligere salgsoppgave.

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

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

TG 3 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Nedgravde oljetanker som ikke er sanert utgjør en forurensningsfare.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nedgravd oljetank må fjernes, eventuelt saneres/fylles igjen. Kostnadsestimatet er vanskelig å fastslå. Tankens størrelse, materiale, tilkomst og eventuell forurensing av grunnen påvirker prisen. Anslått pris er basert på erfaringstall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Påfyllingsrør til oljetank, synlig ved terrasse

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

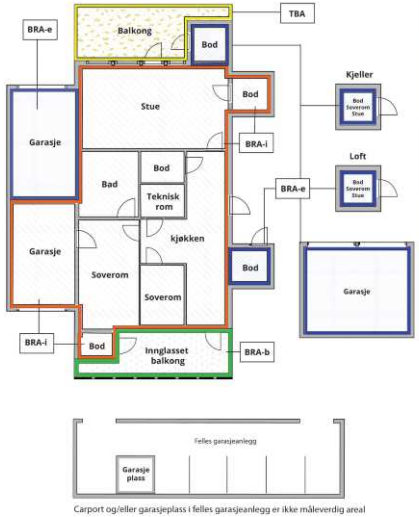
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Soknesmoen 2 , 7290 STØREN
Gnr 47 - Bnr 52
5027 MIDTRE GAULDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	128	9		137	34
Sokkeletasje	128			128	
SUM	**256**	**9**			**34**
SUM BRA	**265**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Toalettrom, Stue, 3 Soverom, Gang, Trapperom, Spisestue	Bod	
Sokkeletasje	Vaskerom, Gang, Garasje, Boder, Entré, Kjøkken, Bad, Toalettrom, Stue, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligens planløsning er kontrollert opp imot byggesaksmappe og tegninger vedlagt infoland meglerpakke. Følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

Sokkeletasje:
- Bod 1 er etablert med areal fra garasje.
- Gang i hoveddel er utvidet med areal fra vaskerom og bod.
- Entré fremgår ikke i byggemeldte tegninger.
- Bad er etablert med areal fra opprinnelig bodareal.
- Deler av skillevegg mellom gang og stue er fjernet.
- Opprinnelig bad er avdelt med bod og toalettrom.
- Trapperom er etablert med areal fra opprinnelig bodareal.

1.etasje:
- Boder fremgår ikke i byggemeldte tegninger.
- Soverom 3 er etablert i opprinnelig bod.
- Gangen er utvidet med areal fra opprinnelig vindfang og soverom.
- Badet er utvidet med ett tilbygg mot nord-vest.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.
Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende. Dette til orientering.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Viser til eiers egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	222	43
Garasje	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2025	Peder Talsnes	Takstingeniør
	Per Kristian Rognes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5027 MIDTRE GAULDAL	47	52		0	1172.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Soknesmoen 2

Hjemmelshaver
Hovin Jenny Margarita Aftret, Rognes Per Kristian

Soknesmoen 2 , 7290 STØREN
Gnr 47 - Bnr 52
5027 MIDTRE GAULDAL

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført som en trekonstruksjon over ringmur med støpt betongplate.
Fasadene er kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	04.08.2025	Utskriftsdato.	Gjennomgått	98	Nei
Standardbeskrivelse		Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	03.07.2025	Utarbeidet av takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	03.07.2025	Utarbeidet av takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.07.2025	Signeringsdato. Det oppfordres til å sette seg inn i eiers opplysninger i egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	7	Nei
Rapportutkast	18.07.2025	Sendt på e-post til eier. Opplysninger er gjennomgått.	Gjennomgått	30	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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





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

Jenny Margarita A Hovin

Per Kristian Rognes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Soknesmoen 2
7290 Støren

5027-47/52/0/0

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

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
- **Ja**

Det ene hjørnet i kjelleren trekker inn litt fukt

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

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

Det ene hjørnet i kjelleren trekker inn litt fukt

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

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

• **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**

Har tidvis vært litt maur i sokkelen

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Anticimex AS
   Beskrivelse av arbeidet: Befaring og råd

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Midler er brukt iht. råd og problemer virker å være utbedret

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?:** 2024
   Firmanavn: Harald Larsen rørlegger AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet sirkulasjonspumpe på varmepumpe til vannbåren varme

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

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

Sirkulasjonspumpe på varmtvannsbereder til vannbåren varme var defekt

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Harald Larsen rørlegger AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet sirkulasjonspumpe

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Harald Larsen rørlegger AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet sirkulasjonspumpe

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Ja**

Tank til tidligere brukt oljefyr

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?
• **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
Beskrivelse av arbeidet: Installert lys og stikk i flere rom (Soverom, gang, bad, stue i sokkel og hoveddel), elbillader, avtrekksvifte på begge bad, rehabilitert sikringsskap i sokkeldel.

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**

Påbygd før vårt eie

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

Tegninger godkjent fra Midtre Gauldal bygningsråd i 1981

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

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

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

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

Leilighet i sokkelen, leies ut i skrivende stund

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
• **Ja**

Sokkelleilighet og hoveddel

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

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

Bolig ble sist solgt i 2024 av Eiendomsmegler 1

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

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

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Oppsatt vegg for å dele av sokkelleilighet

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

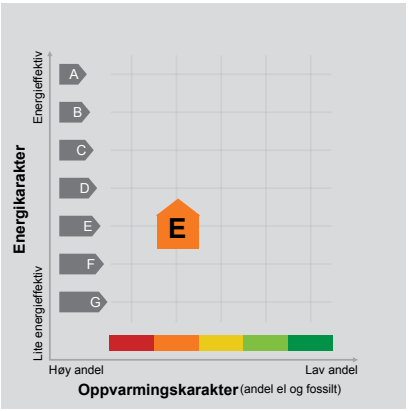
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Soknesmoen 2
Postnummer	7290
Sted	STØREN
Kommunenavn	Midtre Gauldal
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184413450
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-146250
Dato	15.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	265
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: 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 utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

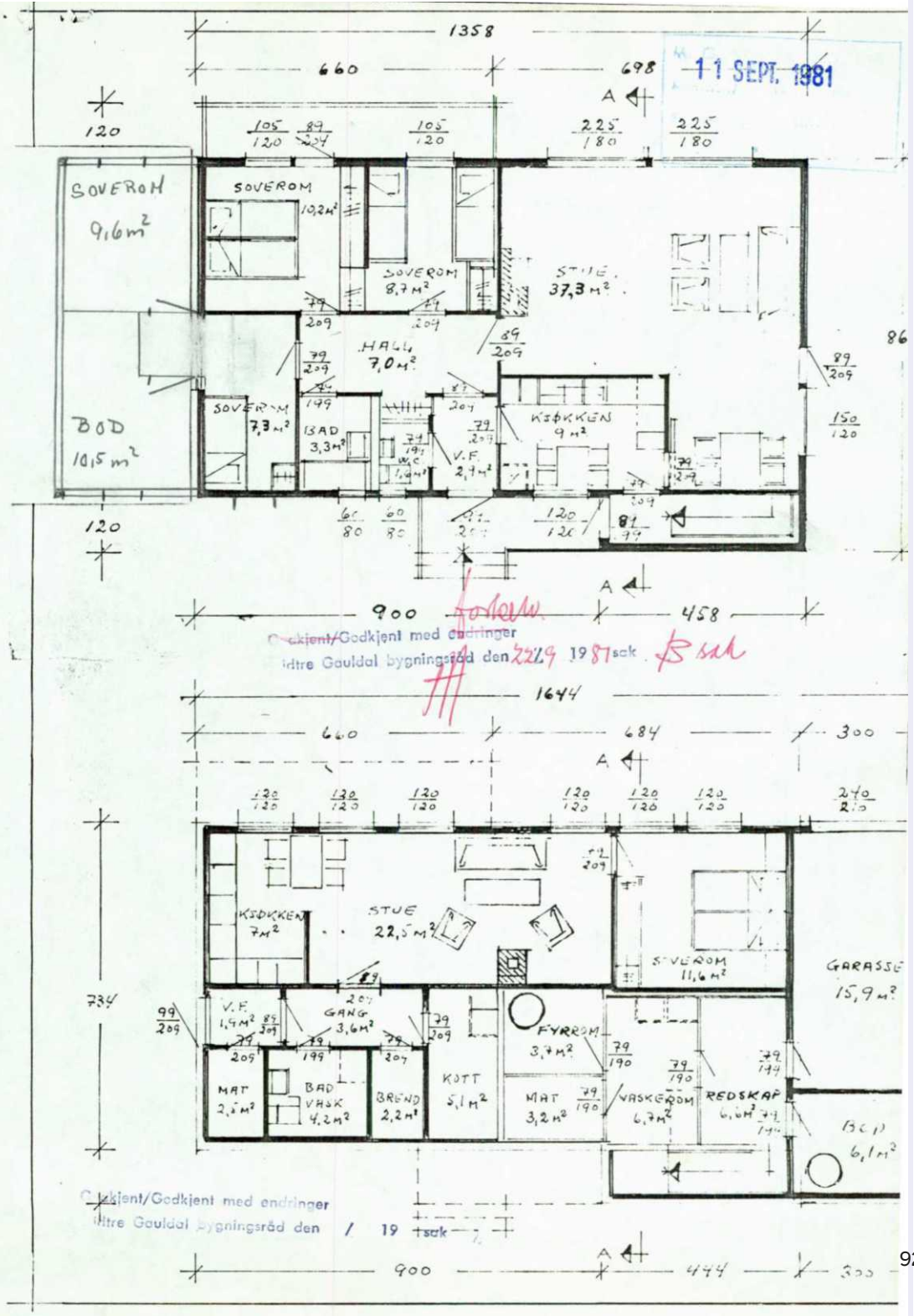
Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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.

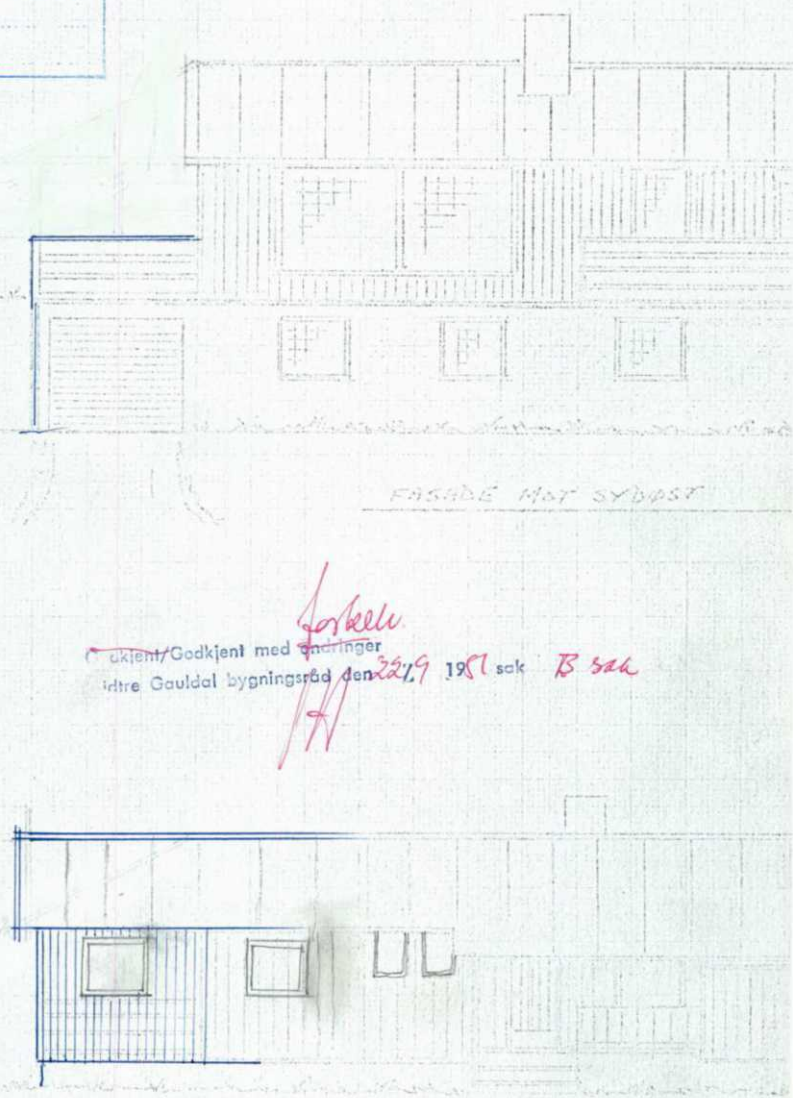
Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

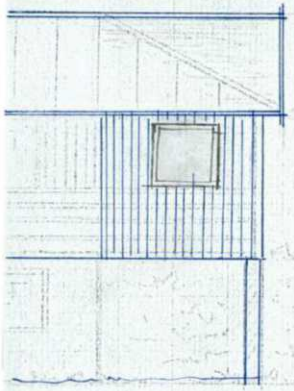


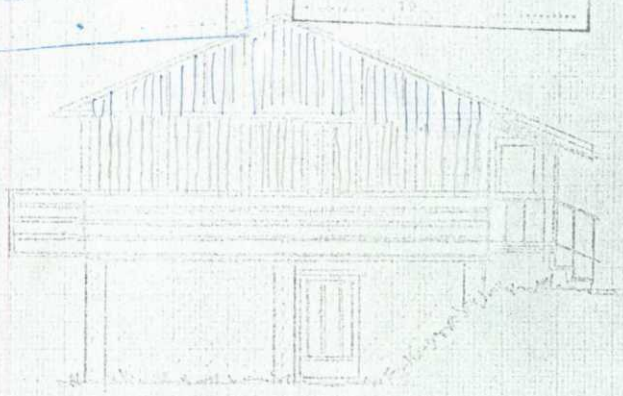
M. G. KVAM A/S INGENIØRFIRMA
Mott..... 11 SEPT. 1981
Sendes .....



M. G. KOMM. ING. KTR.
Mott. 11. SEPT. 1981 Ark.
Saksnr.

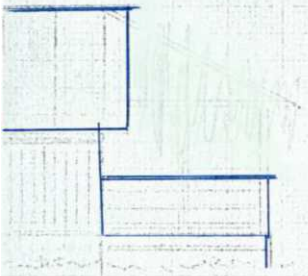
M. G. KOMM. ING. KTR.
Mott. 18.14 1979 Ark. Bygg
Saksnr.





FASADE MOT NORDØST

Godkjent/Godkjent med endringer
Midtre Gauldal bygningsråd den 22.8 1979 sak Bsak

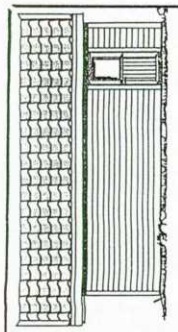




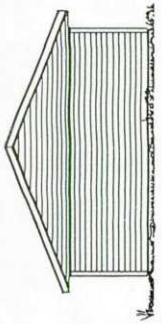
Godkjent/Godkjent med endringer
Midtre Gauldal bygningsråd den 30.4 1979 sak 56/79

FASADE MOT SYDVEST

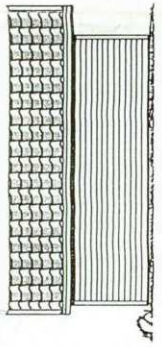
BEINKEN GNR 47, BNR. 52
HENRY SVÆE, STØREN.



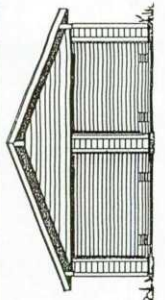
Fasade mot:



Fasade mot:

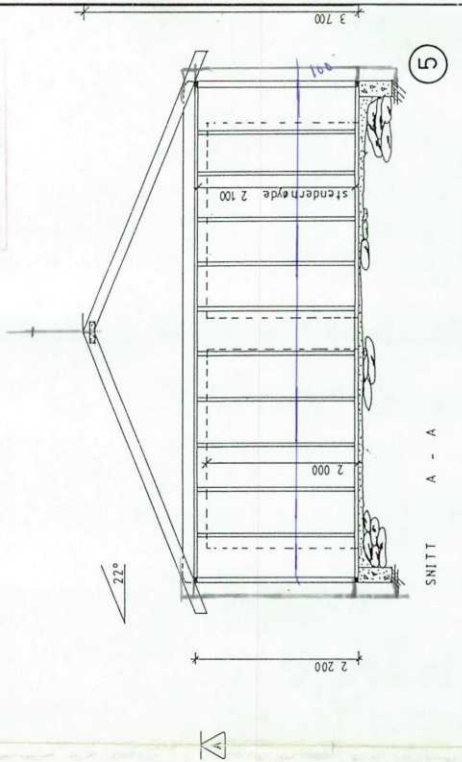


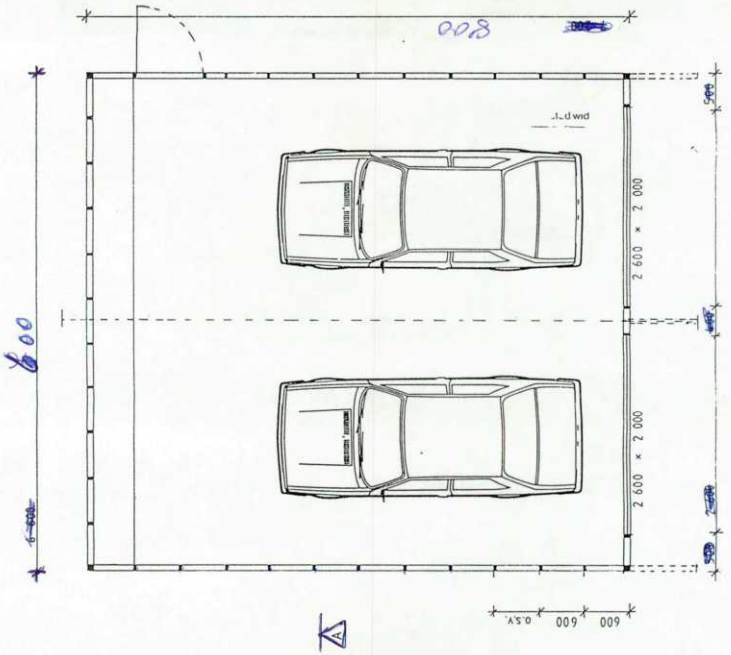
Fasade mot:



Fasade mot:

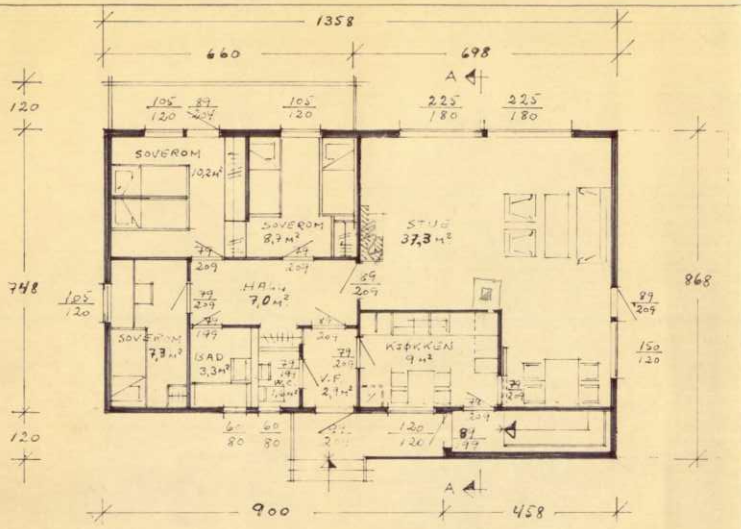
2.5.08

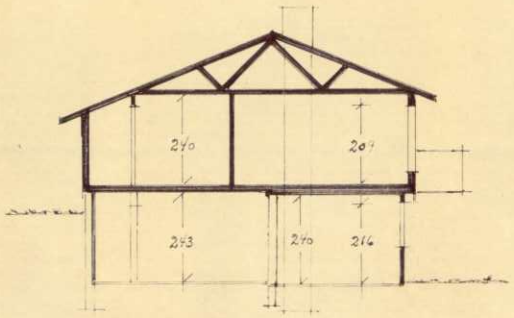




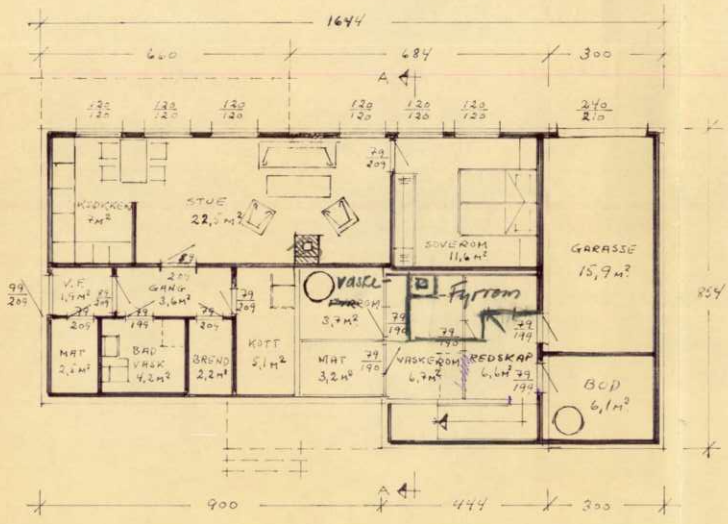
Sagbruksleverandør: SAMSON FABRIKKER A/S 7084 MELHUS	Dato:
	Målestokk: 1:100, 1:50
Byggherre:	Tegner: TRIVSELBYGG as
	Tegning nr.:
	Rev.:

VEDLEGG 1.





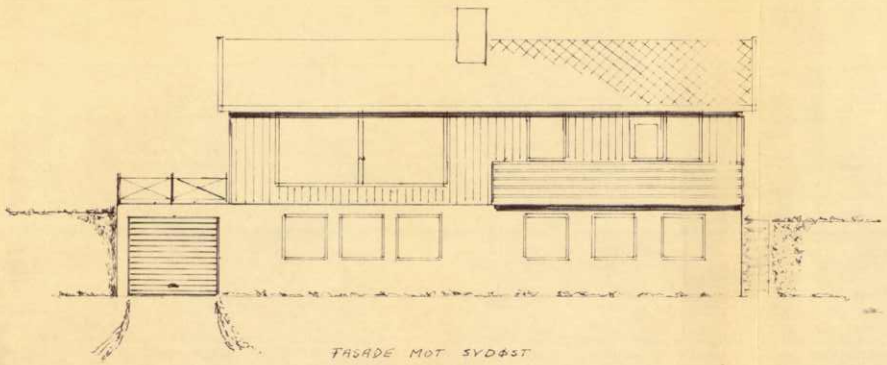
SNITT A-A



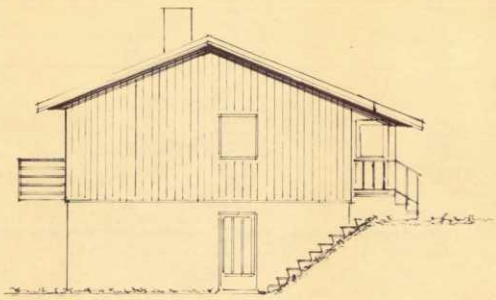
Godkjent med forbehold
Midtre Gauldal byggenemnd den 4/7 1974 sak 134

ENEBOLIG M/HYBELLEILIGHET
I SOKKEL.
HENRY SVEE, STØREN.
MÅL: 1:100
Støren 1. okt. 1973 A. Kragstad

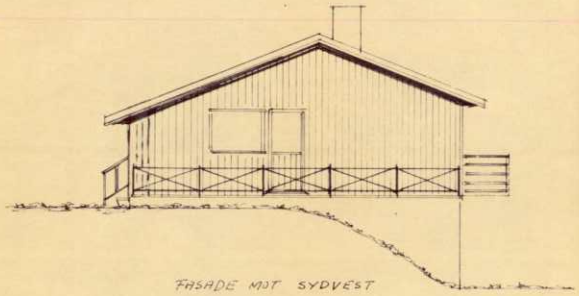
94



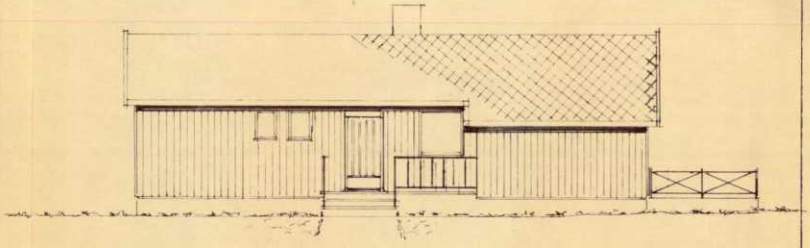
FASADE MOT SYDØST



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT SYDVEST



FASADE MOT NORVEST

Godkjent med forbehold
Midtre Gauldal byggenemnd den 4/7 1974 sak 134

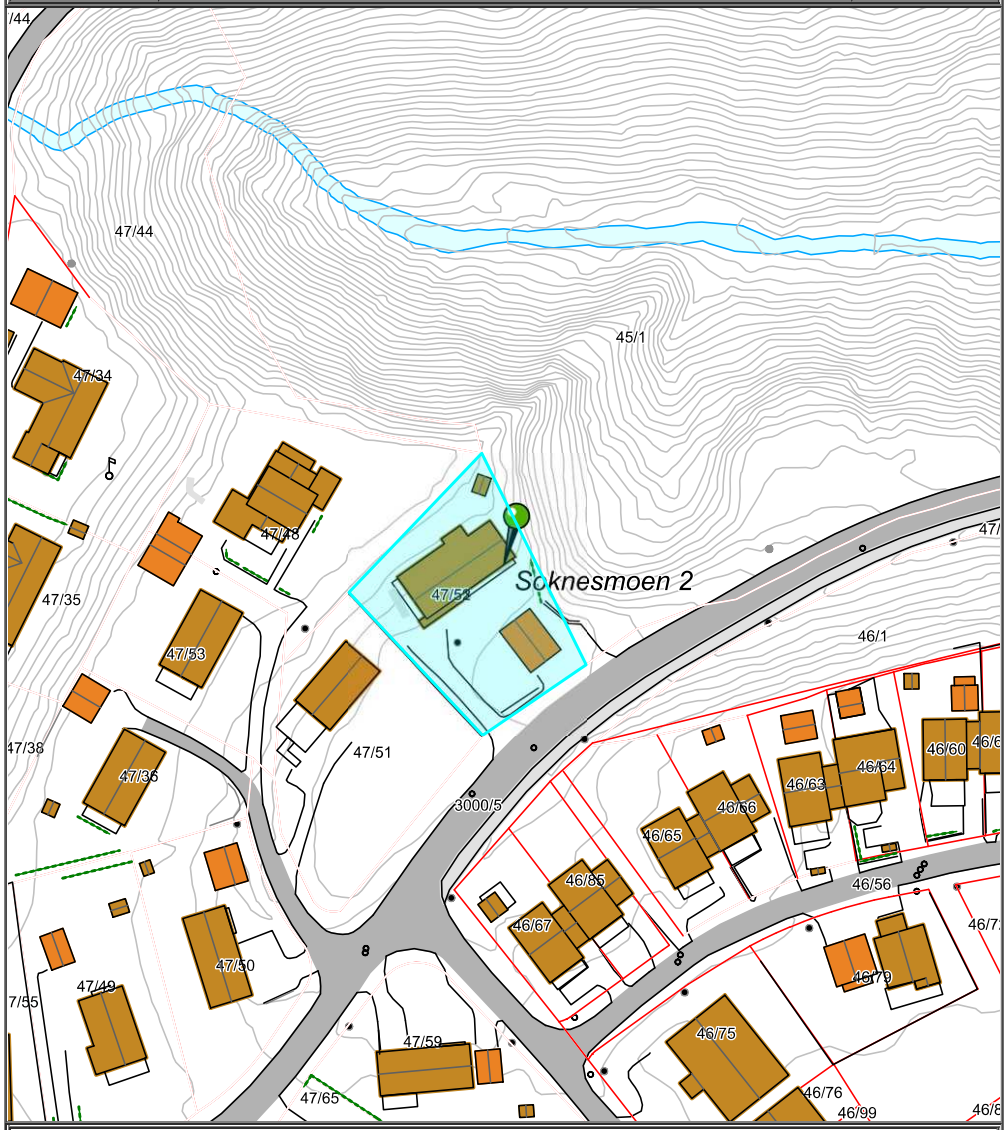
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 52	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Soknesmoen 2, 7290 STØREN			
Hj.haver/Fester:	HOVIN JENNY MARGARITA A, Soknesmoen 2, 7290 STØREN, med flere			

MIDTRE GAULDAL KOMMUNE

Dato: 29/7-2025 Sign:

Målestokk 1:1000



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

SOKNESMOEN 2

Nabolaget Støren vestre/Engan - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Støren rådhus i Rørosveien Linje 340, 440, 5004	**10 min** 0.9 km
Støren stasjon Linje F6, R60, R70	**21 min** 1.9 km
Trondheim Værnes	**1 t 7 min**

SKOLER

Støren barneskole (1-7 kl.) 253 elever, 14 klasser	**20 min** 1.8 km
Støren ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 9 klasser	**11 min** 1 km
Gauldal videregående skole 330 elever, 20 klasser	**10 min** 0.9 km

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

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

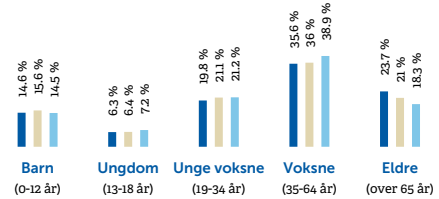
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Soknes barnehage (1-5 år) 40 barn	**21 min** 1.5 km
Støren barnehage (1-5 år) 45 barn	**18 min** 1.7 km
Liøya barnehage (1-5 år) 71 barn	**4 min** 2.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Støren Post i butikk, PostNord	**16 min** 1.5 km
Kiwi Støren PostNord	**18 min** 1.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

GATEPARKERING

Lett 88/100

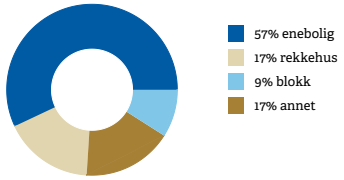
TRAFIKK

Lite trafikk 84/100

SPORT

Soknesmoen balløkke Ballspill	**3 min** 0.3 km
Størenhallen - idrettshall Aktivitetshall	**14 min** 1.3 km

BOLIGMASSE

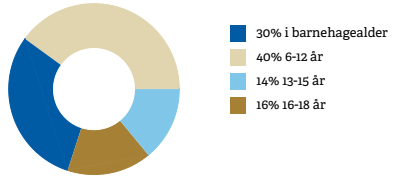


> «Sentralt og landlig»
>
> Sitat fra en lokalkjent

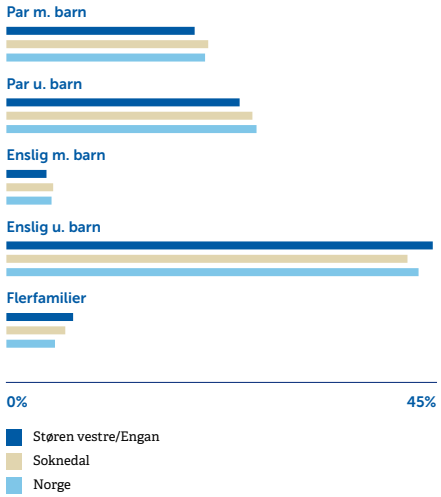
VARER/TJENESTER

Domus Senteret Støren	**16 min**
Apotek 1 Støren	**16 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



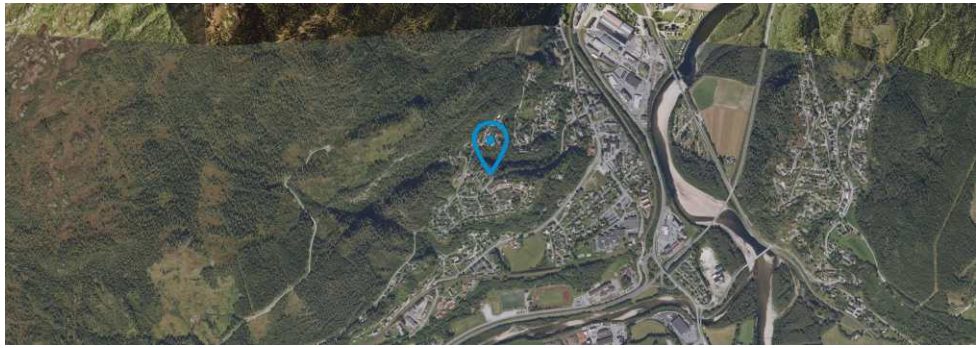
FAMILIESAMMENSETNING

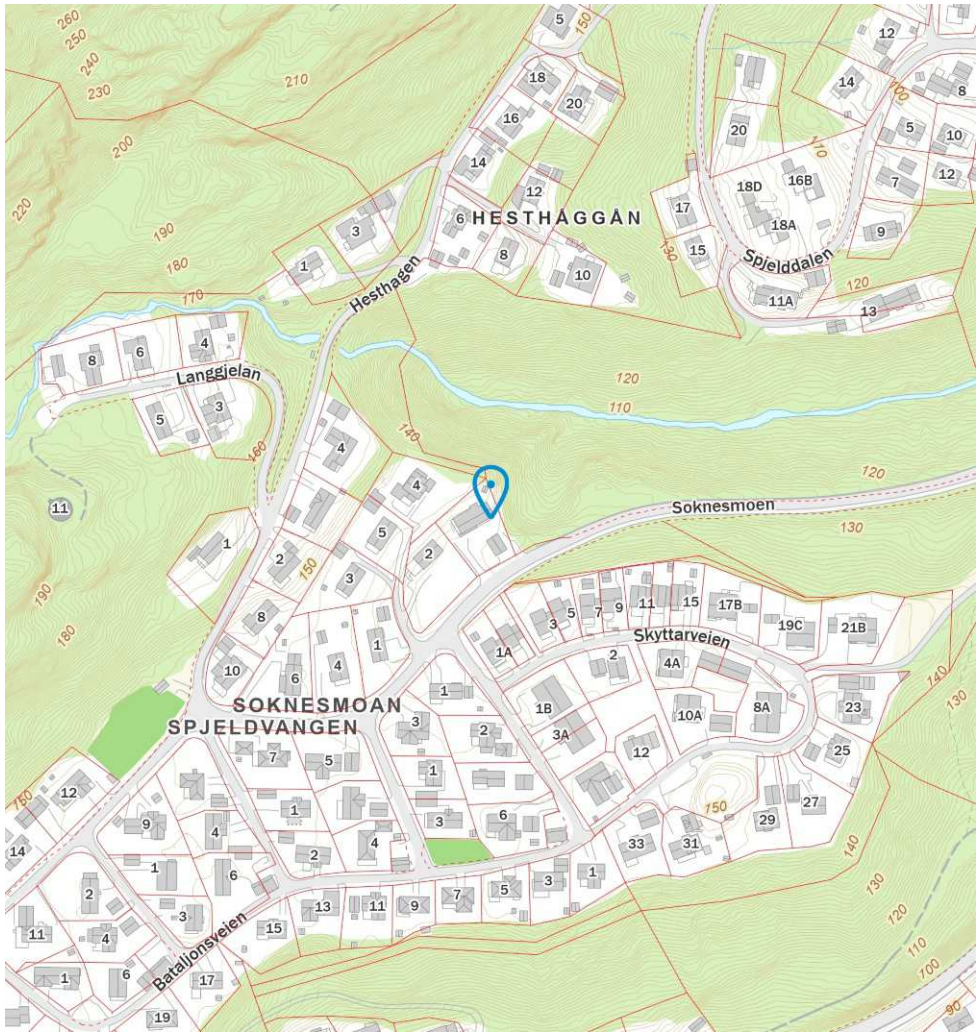


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

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

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41250129 / Albin Leo Bakkemo, tlf. 984 67 584
Soknesmoen 2, 7290 Støren.
Gnr. 47, Bnr. 52, Midtre Gauldal kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Notater

Notater

Oppdragsnr: 41250129
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.01.2026

Albin Leo Bakkemo
Eiendomsmegler

984 67 584
albin.bakkemo@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no