

Velkommen til

Åseldveien 13, 7288 Soknedal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Åseldveien 13
7288 Soknedal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 600 000,-
Omkostninger	kr	66 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 666 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1999
BRA/BRA-i	430/200 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Stian Konstad
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Åseldveien 13 og 15, 7288 Soknedal

Registerbetegnelse
Gnr. 130, Bnr. 12, Midtre Gauldal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 600 000,-
Omkostninger	kr	66 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 666 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 682 590,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 65 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 66 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Fordelt på følgende:
Eiendomsskatt: 4 700 kr
Vann for bebodd bolig: 2 000 kr
Vann for ubebodd bolig: 1 000 kr

Gebyr renovasjon: 5 912,50 kr. Det er fire terminer pr år.
Gebyr slam: 6 110,80 kr. Det er fire terminer pr år.

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

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 200 m²
BRA - e: 230 m²
BRA totalt: 430 m²
TBA: 26 m²

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

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
de stemmer ikke med dagens bruk.
Følgende avvik:
- 1. etasje stemmer hovedsakelig med originale tegninger, men deler av vegg på stuen er trukket inn. Det samme gjelder for sokkeletasjen.
- I sokkel etasje brukes originalt disp. kjellerrom til kjellerstue. kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.
- Det har blitt etablert toalett ett toalett i gang.

Våningshus:
- Det foreligger ingen rombenevnelser på orginale tegninger på tilbygget. Megler har derfor ikke kunne kontrollert tegningene. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Garasje:
- Det foreligger ikke planskisse på garasjen. Megler har derfor ikke kunne kontrollert tegningene. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i egen garasje og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 787 m² på eiet tomt.
Pent opparbeidet tomt.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

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

Byggeår
1999 ifølge takstmann.

Innhold
Enebolig:
Sokkelplan - BRA-i 96 m2:
Gang m/trapp, kjellerstue (delvis innredet), kjellerrom/soverom (delvis innredet), toalettrom, bod/teknisk og tre boder.

1. etasje - BRA-i 104 m2:
Entré, Gang m/trapp, tre soverom, stue, kjøkken, bad og vaskerom.

Våningshus:
Kjeller - BRA-E 45 m2:
Grovkjeller

Etasje 1 - BRA-E 60 m2:
Entré, gang /trapp, stue, spisestue, kjøkken

Etasje 2 - BRA-E 55 m2:
Gang, gang m/trapp, soverom, soverom 2, bad, vaskerom

Innhold i Våningshus ansees ikke å være beboelig og regnes derfor som eksternt bruksareal.

Standard
Sokkelplan:
Gang m/trapp:
Gulvet er støpt dekke med varmekabler og er flislagt. Veggene er med malt panel og malte murflater. Himlingen er med malte plater.

Kjellerstue (delvis innredet ikke ferdigstilt):
Gulvet er støpt dekke med laminat. Veggene er med malte plater, malt panel og malte murflater. Himlingen er med malte plater.

Soverom (delvis innredet ikke ferdigstilt):
Gulvet er støpt dekke (murgulv). Veggene er med, malte plater og malte murflater. Himlingen er med malte plater.
Veggmontert vaskeservant. Sotluke.

Toalettrom:
Gulvet er støpt dekke og flislagt. Veggene er med beiset panel. Plate med laminat bak servanten. Himlingen er med malte plater.
Vegghengt servant/håndvask. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk.

Bod/teknisk rom:
Gulvet er støpt dekke. Veggene er med malte plater og malte murflater. Himlingen er med malte plater.
Sikringsskap. Ca. 200 liters varmvannsbereder. Sentralstøvsuger.

Bod 1:
Gulvet er støpt dekke. Veggene er med malte plater og malte murflater. Himlingen er med malte plater.

Bod 2:
Gulvet er støpt dekke med sluk. Veggene er med malte plater og malte murflater. Himlingen er med malte plater.
Vanninntak med stoppekran. To tappekraner for vann.

Bod 3:
Gulvet er støpt dekke. Veggene er med malte plater og malte murflater. Himlingen er med malte plater.

1. etasje:
Entré:
Gulvet er med flis. Veggene er med beiset panel. Himlingen er med malte himlingsplater.

Gang m/trapp:
Gulvet er med belegg. Veggene er med malt panel. Himlingen er med malte himlingsplater.
Luft til luft varmepumpe i trappeløpet.

Soverom 1:
Gulvet er med belegg. Veggene er med malte plater. Himlingen er med malte himlingsplater.
Utgang til altan.

Soverom 2:
Gulvet er med belegg. Veggene er med malte plater. Himlingen er med malte himlingsplater.

Soverom 3:
Gulvet er med laminat. Veggene er med malte plate med panelmønster. Himlingen er med malte himlingsplater.

Stue:
Gulvet er med parkett. Veggene er med malt tapet og malt brystpanel. Himlingen er med malte himlingsplater.
Luft til luft varmepumpe og vedovn. Utgang til altan.

Kjøkken:
Gulvet er med belegg. Veggene er med tapet. Flis over benker. Himlingen er med malte himlingsplater.
Kjøkkeninnredning med profilert fronter i heltre utførelse. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum i stål. Opplegg til oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran i oppvaskbenken. Mekanisk avtrekk.

Bad og vaskerom:
Gulvet er med varmekabler og er flislagt. Veggene i badet er flislagte. Veggene i vaskeromsdelen er med malte, slette plater. Himlingen er med malte himlingsplater.
Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr og med avløp ført ned i sluket. Innredning med servantskap og høyskap med profilerte fronter i laminat/foliert utførelse og med helstøpt servantplate med nedsenket servant. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin i vaskeromsdelen. Mekanisk avtrekk.

Beliggenhet
Eiendommen har en landlig beliggenhet, men med kort vei til E6. Eiendommen ligger ca. 5 minutter unna Soknedal sentrum, her finner du dagligvarebutikken.

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

Byggemåte
Enebolig som er oppført over to plan: sokkeletasje og 1. etasje.
Bygningen er oppført på grunnmur av betong. Etasjeskiller og øvrige veggkonstruksjoner er utført i tre. Takkonstruksjonen er utført i tre som saltak med W-takstoler og kryploft.

Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.
Vinduer er i tre med både 2-lags isolerglass.
Taket er tekket med betongstein.

Enebolig - våningshus
Dette er det opprinnelige våningshuset på eiendommen. Bygningen har ikke vært bebodd i nyere tid og fremstår i relativt dårlig forfatning. Dersom bygningen skal benyttes til boligformål i fremtiden, må det påregnes omfattende renoveringsarbeider. Alternativt kan rivning med gjenoppbygging eller fjerning av bygningen og planering av tomten vurderes.
Dette iht. takstmann.

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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 1994.
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
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved.
Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

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

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

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

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i denne boligen.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig jf. Reguleringsplan for Bakkgjerdet boligfelt, samt Kommunens arealdel 2019-2031 med planid 5027 2019 001 (Bebyggelsesplan for boligområde på eiendommen gnr. 130, bnr. 1)

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, men privat vann og avløp via septik.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 461 933,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 847 732,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Connie Bjørnli og Anders Kåsen Bjørnli

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 1199
Dato: 21.09.1937
Bestemmelse om beiterett
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 1199
Dato: 21.09.1937
Bestemmelse om gjerde

Jordskifte
Dagboknr.: 3372
Dato: 08.08.1974
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 3666
Dato: 04.08.1982
Bestemmelse om bebyggelse
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 524,-
Fotograf kr. 5 380,-
Tilstandsrapport kr. 22 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 30-06-2026 av Endre Kvistad i Obron Midt AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
Innvendig > Andre overflater
Innvendig > Pipe og ildsted
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner
Tomteforhold > Terrengforhold
Spesialrom > Sokkeletasje > Toalettrom > Avtrekk
Våtrom > Etasje > Bad og vaskerom > Generell

TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmepumpe gang - stue
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Takstmanns kommentar til lovlighet:
Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Rominndelingen i 1. etasje samsvarer i hovedsak med de byggemeldte tegningene. Det bemerkes imidlertid at ytterveggen mot vest i stuen er trukket ca. 1 meter inn sammenlignet med tegningene. Tilsvarende inntrukket yttervegg omfatter også sokkelplanet. På de byggemeldte tegningene fremstår ytterveggen mot vest som en sammenhengende vegg. Den utførte løsningen har imidlertid vært slik siden bygningen ble oppført, og avviket vurderes derfor å være en del av den opprinnelige utførelsen.

I sokkelplanet er alle rom, med unntak av trapperommet og bod 3, betegnet som «disp. kjellerrom» på de byggemeldte tegningene. Toalettrommet fremkommer ikke på de godkjente tegningene.

Det er ikke søkt om bruksendring for arealer som har blitt omdisponert eller innredet til boligformål.

Innredning av rom eller arealer, som for eksempel boder, uinnredede kjeller- eller loftsarealer (såkalte «tilleggsdeler»), regnes som bruksendring og er søknadspliktige tiltak. I tilfeller der rom i byggemeldte tegninger er benevnt som «disponibelt rom», vil også de omfattes av søkeplikt ved bruksendring.

Omgjøring av allerede godkjente oppholdsrom regnes ikke som bruksendring (selv om selve bruken av rommet endres) og er derfor i utgangspunktet ikke søknadspliktig, forutsatt at tiltaket ikke omfatter inngrep i byggets bærende konstruksjoner, brannskiller eller lignende. Krav til romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning mv. skal likevel ivaretas i henhold til regelverket som gjelder på tidspunktet endringene utføres.

Enebolig - våningshus:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger en enkel byggemeldt håndtegnet tegning som viser byggets 1. etasje med det opprinnelige tilbygget. Tegningene omfatter også en enkel situasjonsplan som også plassering garasjen og uthuset. Disse er datert 1973.

Uthus:
Det foreligger ikke tegninger

Garasje
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1982. En åpen carport/takoverbygg på den ene enden er ikke inntegent.

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

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

Selger opplyser i sin egenerklæring:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja. En ødelagt flis i hjørne ved toalett. Vifte på bad kan til fordel skiftes ut

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja. Noe kondens skader i noen vinduskarmer. 2-3 vinduer har kloremerker fra kattunge i nedre pakning.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Bygd carport, som ikke er fullført, eller søkt om.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
Ja. Bør dreneres. Ikke utført.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja. Tett avløp i kjelleren 2022.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Avløp ble spylet igjennom den gang. Ikke vært problemer siden.

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

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja. Varmepumpe på stue fungerer ikke, kretskort ødelagt. Ny pumpe i trapp, Sentral støvsuger virker ikke, trenger ny motor og munnstykke.

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?: 2023
Firmanavn: AC sentre. Beskrivelse av arbeidet: Inne del fra 2023 Utedel skiftet slutten av desember 2025 på garanti. Ny pumpe har ikke egen kurs

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja. Trenger og montere ny røyk rørinnsats og tette åpning i kjeller eller sette inn ny ovn nede

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
Ja. Fyrings forbud. Må skifte røykinnsats i pipe og tette hull nede i kjelleren eller sette inn ny vedovn.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
Ja. Det kan forekomme smeltevann fra naboens jorde, vi har gravd en grøft.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
Ja. Det kan forekomme smeltevann fra naboens jorde, vi har gravd en grøft .

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja. Noen skader etter menneskelig svikt i tre felling.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: De har forsøkt og rette opp etter seg. Men desverre ikke lyktes 100% Da dette ikke er en skade forårsaket av oss.

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?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Vi har gravd en grøft fra stor stein og ned til veien. Opparbeidet uteområde til flere parkeringsplasser og mer romslig gårdsplass.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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 17.06.2026
- Tilstandsrapport 30.06.2026
- Energiattest
- Planskisse

- Byggetegninger
- Reguleringsplan
- Kommuneplan
- Tinglyst erklæring 04.08.1982
- Skylddelingsforretning 21.09.1937

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

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

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

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

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
















NO FROST
Electrolux
bosch












BOSCH
gorenje










SCANIA












Ø vsla veien
13










BAKKUN 1936





Tilstandsrapport

Enebolig
Åseldveien 13, 7288 SOKNEDAL
MIDTRE GAULDAL kommune
gnr. 130, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 430 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 19.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18865-1660 **Eiendomsverdi ref nr:** XY7286

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

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

Rapportansvarlig

Endre Kvistad

endre.kvistad@obron.no
915 18 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Åseldveien 13, 7288 SOKNEDAL
Gnr 130 - Bnr 12
5027 MIDTRE GAULDAL

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er oppført over to plan: sokkeletasje og 1. etasje. Bygningen er oppført på grunnmur av betong. Etasjeskiller og øvrige veggkonstruksjoner er utført i tre. Takkonstruksjonen er utført i tre som saltak med W-takstoler og kryploft.

Nåværende eiere har påbegynt enkelte innvendige oppgraderinger, i hovedsak fornyelse av innvendige veggflater. Det er også etablert ny luft-til-luft-varmepumpe i gangen.

Det er registrert enkelte avvik og bygningsdeler som kan ha behov for vedlikehold eller tiltak innen rimelig tid, jf. nærmere beskrivelse under de enkelte konstruksjonene. Dette bør tas hensyn til ved videre bruk av boligen og ved planlegging av fremtidige oppgraderinger. Særlig gjelder dette våtrommene, hvor det er registrert flere avvik og hvor oppgradering må påregnes. Disse forholdene er lagt til grunn ved vurdering og tilstandssetting av de enkelte bygningsdelene som er omtalt i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.
Vinduer er i tre med både 2-lags isolerglass.
Taket er tekket med betongstein.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i rom som våtrom, kjøkken og toalett, er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.
Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater til salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

VÅTROM Gå til side

Bad og vaskerom:
Gulvet er med varmekabler og er flislagt. Veggene i badet er flislagte. Veggene i vaskeromsdelen er med malte, slette plater. Himlingen er med malte himlingsplater.
Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr og med avløp ført ned i sluket. Innredning med servantskap og høyskap med profilerte fronter i laminat/foliert utførelse og med helstøpt servantplate med nedsenket servant. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin i vaskeromsdelen. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken:
Gulvet er med belegg. Veggene er med tapet. Flis over benker. Himlingen er med malte himlingsplater.
Kjøkkeninnredning med profilert fronter i heltre utførelse. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum i stål. Opplegg til oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran i oppvaskbenken. Mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Gulvet er støpt dekke og flislagt. Veggene er med beiset panel. Plate med laminat bak servanten. Himlingen er med malte plater. Vegghengt servant/håndvask. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntak med hovedkran tilgjengelig fra kjellerbod. Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er skjult.
Avtrekk (og ev. avvik) for våtrom, kjøkken og toalett er beskrevet under de respektive poster. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.
Varmtvannbereder på 200 liter. Berederen er plassert i bod/teknisk rom.
Sentralstøvsuger plassert i bod/teknisk rom.
Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i bod/teknisk rom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Åseldveien 13, 7288 SOKNEDAL
Gnr 130 - Bnr 12
5027 MIDTRE GAULDAL

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Rominndelingen i 1. etasje samsvarer i hovedsak med de byggemeldte tegningene. Det bemerkes imidlertid at ytterveggen mot vest i stuen er trukket ca. 1 meter inn sammenlignet med tegningene. Tilsvarende inntrukket yttervegg omfatter også sokkelplanet. På de byggemeldte tegningene fremstår ytterveggen mot vest som en sammenhengende vegg. Den utførte løsningen har imidlertid vært slik siden bygningen ble oppført, og avviket vurderes derfor å være en del av den opprinnelige utførelsen.

I sokkelplanet er alle rom, med unntak av trapperommet og bod 3, betegnet som «disp. kjellerrom» på de byggemeldte tegningene. Toalettrommet fremkommer ikke på de godkjente tegningene.

Det er ikke søkt om bruksendring for arealer som har blitt omdisponert eller innredet til boligformål.

Innredning av rom eller arealer, som for eksempel boder, uinnredede kjeller- eller loftsarealer (såkalte «tilleggsdeler»), regnes som bruksendring og er søknadspliktige tiltak. I tilfeller der rom i byggemeldte tegninger er benevnt som «disponibelt rom», vil også de omfattes av søkeplikt ved bruksendring.

Omgjøring av allerede godkjente oppholdsrom regnes ikke som bruksendring (selv om selve bruken av rommet endres) og er derfor i utgangspunktet ikke søknadspliktig, forutsatt at tiltaket ikke omfatter inngrep i byggets bærende konstruksjoner, brannskiller eller lignende. Krav til romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning mv. skal likevel ivaretas i henhold til regelverket som gjelder på tidspunktet endringene utføres.

Enebolig - våningshus

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

Det foreligger en enkel byggemeldt håndtegnet tegning som viser byggets 1. etasje med det opprinnelige tilbygget. Tegningene omfatter også en enkel situasjonsplan som også plassering garasjen og uthuset. Disse er datert 1973.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

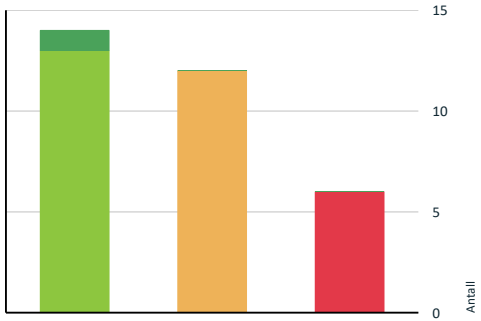
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1982. En åpen carport/takoverbygg på den ene enden er ikke inntegent.

Sammendrag av boligens tilstand

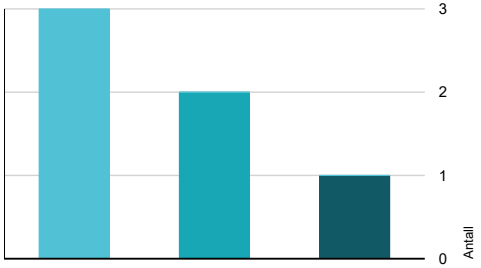
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Andre overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Spesialrom > Sokkeletasje > Toalettrom > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad og vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Åseldveien 13, 7288 SOKNEDAL
Gnr 130 - Bnr 12
5027 MIDTRE GAULDAL

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe gang - stue	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1999

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Betongtakstein på opplekting over undertak av forskalingsplater med ukjent tettsjikt

Siden taket (taktekking, takbeslag og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge forhold som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon fra selve takflaten. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

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

Ved kontroll fra undersiden fra kryploftet ble det ikke påvist symptomer på aktive lekkasjer.

Taktekkingen er vurdert å være i god stand, sett i forhold til alder. Det bør imidlertid bemerkes at skjulte konstruksjoner som undertak, lekter, innfestinger m.m. ofte har kortere levetid enn selve yttertekkingen. Disse komponentene vil derfor i praksis være avgjørende for når vedlikehold eller utskifting bør iverksettes.

For eventuelt en nærmere tilstandsvurdering av undertaket kan det gjennomføres inspeksjon av fagperson under sikre arbeidsforhold, hvor takstein tas opp enkelte steder for kontroll av undertak og underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner/nedløp i lakkert aluminium. Øvrige takbeslag er i foliebelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert noe slitasje på beslag, spesielt beslag over toppbordene på vindski.

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

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av beslag med stor slitasje.

Takrenner bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning og for å forebygge opphopning av løv, smuss og tilstopping ved nedløpsutløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Vanlig byggemåte for yttervegger på den tiden var bindingsverskonstruksjon i tre, isolert med mineralull og vindtett tettesjikt med asfalt impregnerte porøs plater og/eller vindtett folie før utlekting/luftespalte og ytterkledning.
Fra undersiden av panel registreres vindtetting med papp/folie, utlekting (luftespalte) med smådyrsperre (museklosser) før stende kledning.

Veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Tilstandsgraden (TG) er derfor vurdert på bakgrunn av synlige forhold og det som kan inspiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen er gjort med utgangspunkt i vanlig byggeskikk og praksis fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging.

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Åseldveien 13, 7288 SOKNEDAL
Gnr 130 - Bnr 12
5027 MIDTRE GAULDAL

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Åpen takkonstruksjon med W-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er kryp/kaldloft som som er isolert med mineralull mot underliggende boligrom. Det er tilkomst via luke med stige fra gangen.

Deler av loftet har gulv for lagring.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer og balkongdører i tre og med 2-lags glass. Karmer/rammer i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Minst ett vindu i kjelleren (bod 3) er punktert. Det er også noe værslitasje på overflater på utsatte vinduer, spesielt på balkongdøren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Punktert glass bør skiftes. Vinduene (karmer/rammer) vurderes å være i god stand sett i forhold til alder. For å opprettholde tilstanden på rammer og karmer, samt forebygge videre slitasje og redusere risiko for fukt- og råteskader, anbefales regelmessig vedlikehold i påvente av eventuelle fremtidige utskiftinger.

Manglende vedlikehold kan medføre økt risiko for fukt- og råteskader, redusert funksjon samt økt varmetap.

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



TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdører i malt utførelse.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generelt noe slitte overflater. Tilhørende trapp har skjevheter og er relativt enkelt utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater bør vedlikeholdes og eventuelt behandles for å forlenge levetiden og hindre fuktskader.

Trappen bør utbedres, samt etablere rekkverk for å ivareta sikker bruk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Det meste av innvendige veggflater er oppgardert (malt) av nærværende eiere.

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

TG 3 Andre overflater

Beskrivelse
Parkett på gulvet i stuen, malte vegger i kjellerstuen. Flis på gulvet i entréen og kjellergangen.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er betydelig slitasje på parkettgulvet i stuen.
Flisgulvet har bom og løse fliser.
En vegg i kjellerstuen har tidligere vært flislagt, men flisene er fjernet og veggen er ikke ferdigstilt.
Det er lagt ny laminat i kjellerstuen, men denne er delvis feilmontert med for tette endeskjøter og skjøter som glipper.
Det mangler ferdigstillelse flere steder, blant annet listverk i soverom 2 og i kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avvikene har ingen videre bygningsmessig konsekvens (betraktes som kosmetisk), men for å få TG 0/1, må det foretas tiltak/utbedring av avvikene. Vær også obs på videre utvikling hvis det ikke iverksettes tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

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

Kontrollerte rom: Stue og gang i 1. etasje.. Kjellerstue og gang med trapp i sokkeletasjen.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulvet i 1. etasje, spesielt i gang med trapp.

I kjelleren er det en bærende limtredrager. Spennvidden vurderes som noe lang i forhold til vanlig dimensjonering for denne typen konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Knirk i gulv medfører normalt ingen bygningsmessig risiko, men kan oppleves sjenerende i daglig bruk.

Sannsynligvis ligger problemet i undergulvet. Ved eventuelt fremtidig utskifting av overflater kan platene (undergulvet) etterskrues.

Dimensjoneringen av limtredrageren bør undersøkes nærmere for å avklare om den har tilstrekkelig bæreevne. Dersom det avdekkes behov, kan bæreevnen kompenseres ved etablering av en ekstra understøttelse, eksempelvis i form av en søyle.



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeåret. Vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved siste tilsyn i 2025, ble det bl.a. avdekker feil på røyk-innføring fra vedovnen i stuen og inn i pipeløpet og åpent røykløp i sokkeletasjen hvor en vedovn er fjernet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er midlertidig fyringsforbud inntil avvikene er utbedret og dokumentasjon på utbedringene er sendt til Gauldal Brann og Redning.

Feil på røykinnføring fra vedovnen i stuen og åpent røykløp i sokkeletasjen bør utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre forskriftsmessig og brannsikker utførelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Åseldveien 13, 7288 SOKNEDAL
Gnr 130 - Bnr 12
5027 MIDTRE GAULDAL

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygget har kjeller/sokkelplan med murte/støpte vegger mot terreng som er innkledd eller delvis er innkledd med trekonstruksjoner.

Kjelleren har i hovedsak fritt eksponerte murvegger. Kun midre deler har innkledning mot murveggene.

Det er gjennomført hulltaking og stedvis fuktsøk/stikkmålinger med fuktindikator i overgangen mellom vegg og gulv. Ingen tegn til unormale forhold ble registrert. Hulltaking ble utført under vindu/lysgrav.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Furutrapper med lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det anføres synlig slitasje og småskader på overflater/trinn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avvik på overflater har ingen videre bygningsmessig konsekvens eller risiko og betraktes som kosmetiske. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må avvikene imidlertid utbedres. Slike forhold kan normalt rettes gjennom vedlikehold/overflatebehandling.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dørerkarmer og dørblader i tre. Finerte dørblader i sokkelplanet. Profilerte dørblader (formpressede lettdører) med malte overflater i 1. etasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD OG VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulvet er med varmekabler og er flislagt. Veggene i badet er flislagte. Veggene i vaskeromsdelen er med malte, slette plater. Himlingen er med malte himlingsplater.
Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr og med avløp ført ned i sluket. Innredning med servantskap og høyskap med profilerte fronter i laminat/foliert utførelse og med helstøpt servantplate med nedsenket servant. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin i vaskeromsdelen. Mekanisk avtrekk.

Bad- og vaskerommet er sammenhengende med samme gulvet, men avskilt med skillevegg med døråpning.

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

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En samlet tilstandsgrad 3 (TG 3) er satt for rommet på bakgrunn av våtrommets alder, usikker tilstand på skjulte tettesjikt, mangelfulle fallforhold og øvrige registrerte avvik.

Vaskerommet har eget sluk, men gulvfallet går mot døråpningen og døren til tilstøtende rom, i stedet for mot sluket. I baderomsdelen er det også registrert motfall enkelte steder. Under dusjkabinettet er gulvet ikke flislagt. Det er også bom/løse flis og sprukne fliser.

Vurderingen er gjort i henhold til NS 3600, hvor våtrom skal vurderes opp mot dagens krav. Dette innebærer at gulv og vegger i våtsoner skal tåle fri eksponering for vann, uavhengig av om det benyttes dusjkabinett eller ikke. På grunn av våtrommets alder og de registrerte forholdene vurderes tilstanden som usikker, og oppgradering til dagens standard bør påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

For å få tilstandsgrad 0 /1 må våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, fallforhold og materialvalg.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannskader, fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt usikkerhet rundt skjulte feil og mangler.

Våtrommet anses likevel fortsatt som funksjonelt, forutsatt at dusjkabinett benyttes ved dusjing, i påvente av renovering. Det presiseres at dusjkabinett kun begrenser risikoen ved dusjing, og ikke ved eventuelle lekkasjer fra andre installasjoner eller vannførende rør i rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD OG VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er etasjeskille i tre med belegg. Vegger med malt tapet. Flis over benker. Himling med malte himlingsplater.
Kjøkkeninnredning med profilert fronter i heltre utførelse. Benkeplater i laminat utførelse med kantlister i tre og nedfelt oppvaskkum. Opplegg til oppvaskmaskin med tilkobling/avstengingskran i oppvaskbenken.

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

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette med kanal ut.

SPESIALROM

SOKKELETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet er støpt dekke og flislagt. Veggene er med beiset panel. Plate med laminat bak servanten. Himlingen er med malte plater. Vegghengt servant/håndvask. Gulvmontert toalett.

SOKKELETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via vifte i ventil tilsluttet kanal ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekksviften fungerte ikke. Viften ser ut til å være tilkoblet lysbryter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Årsaken til at avtrekksviften ikke fungerer bør undersøkes nærmere, for å avklare om det skyldes brudd i strømtilførselen eller om viften er defekt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak med hovedkran tilgjengelig fra kjellerbod. Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

Vurdering av avvik:

Åseldveien 13, 7288 SOKNEDAL
Gnr 130 - Bnr 12
5027 MIDTRE GAULDAL

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Selger opplyser at det bi 2022 ble utført vedlikehold med spyling.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk (og ev. avvik) for våtrom, kjøkken og toalett er beskrevet under de respektive poster. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG 0 Varmepumpe gang

Beskrivelse

Luft-til-luft-varmepumpe med innedel plassert over trappen. Selger opplyser at varmepumpen ble installert i 2023, og at utedelen ble skiftet ut i desember 2025 som følge av en reklamasjonssak.

TG 2 Varmepumpe gang - stue

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Selger opplyser at varmepumpen har feil på kretskort og har redusert effekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å få varmepumpen kontrollert av fagperson for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring. Redusert effekt kan føre til dårligere oppvarming og økt energiforbruk, samt risiko for ytterligere funksjonssvikt.

Det kan heller ikke utelukkes at det kan være mer hensiktsmessig å skifte ut hele pumpen, da den kan være av eldre dato.

For varmepumper gjelder følgende anbefalinger:
Det anbefales å ha service minst hvert 2. år. Servicen bør utføres av autorisert fagperson, som da sjekker kjølekrets, trykk, tetthet, elektronikk og generell funksjon.

Generelt sett kan en varmepumpe forventes å vare i rundt 12 til 15 år.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannbereder på 200 liter. Beredereen er plassert i bod/teknisk rom. Det er etablert avløpslange fra ekspansjonskranen som er ført til om med sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres avløpslange som tilkobles avløpsrør i eller føres til rom med sluk.



TG 3 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger plassert i bod/teknisk rom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

i flg. selger fungerer ikke sentralstøvsugere lengre.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Motor eller hele enheten må skiftes dersom sentralstøvsugeren skal kunne benyttes i fremtiden.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i bod/teknisk rom.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1999

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Nåværende eier opplyser at det ikke er utført tiltak på det elektriske anlegget.

   Eier er ikke kjent med om det er utføer tiltak eller evetuel thvilke tiltak som er utført i regi av tidligere eiere.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Det var ikke krav om samsvarserklæringer da bygget ble oppført.

4. 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?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

8. 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 Det elektriske anlegget har gjennomgående eldre utførelse. Det foreligger ingen nærmere opplysninger eller dokumentasjon om anlegget.

   At anlegget er av eldre dato innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger feil eller mangler. Eldre elektriske anlegg har imidlertid generelt høyere risiko for at feil og avvik kan utvikle seg over tid, uten at dette lar seg avdekke ved en ordinær visuell befaring.

   For eldre elektriske anlegg, og særlig der dokumentasjon helt eller delvis mangler, anbefales det at en registrert elektrovirksomhet gjennomfører en fullstendig teknisk kontroll av anlegget. Det er kun registrerte elektrovirksomheter som har nødvendig kompetanse og myndighet til å utføre slike kontroller, vurdere eventuelle utbedringsbehov og gjennomføre nødvendige tiltak. En slik kontroll kan avdekke skjulte feil eller mangler som kan kreve tiltak

Generell kommentar

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

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke gjort kjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Åseldveien 13, 7288 SOKNEDAL
Gnr 130 - Bnr 12
5027 MIDTRE GAULDAL

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vurdert ut fra omkringliggende terreng og topografi fremstår bygningen som lite utsatt for tilsig av overflatevann og vanntrykk mot grunnmuren.

Jf. "rom under terreng": Det er gjennomført hulltaking og stedvis fuktsøk/stikkmålinger med fuktindikator i overgangen mellom vegg og gulv. Ingen tegn til unormale forhold ble registrert. Hulltaking ble utført under vindu/lysgrav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selger opplyser at det etter mye nedbør/overvann kan oppstå fukt i kjelleren. Selger opplyser at det har da vært registrert litt innsig vis sprekk i mut i bod 3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet vurderes i hovedsak å være relatert til omkringliggende terreng og tilsig av overflatevann. Det kan ikke utelukkes at overvann tidvis trenger inn bak grunnmursplasten. Det opplyses at det er utført enkelte forebyggende tiltak, jf. også selgers egenerklæring.

Dersom det er ønskelig med en nærmere vurdering av dreneringssystemets funksjon, anbefales det å foreta kamerainspeksjon av drensledningene, forutsatt at dette er praktisk mulig. Eventuelle vedlikeholdstiltak kan da omfatte spyling og rengjøring av drensrørene. Det kan heller ikke utelukkes at det vil være behov for ytterligere tiltak knyttet til selve dreneringen og grunnmurens fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er begrenset mulighet for kontroll da grunnmuren, da den delvis er under terrenget og er innkledd/delvis innkledd på innsiden. Kontrollen er begrenset til det som er synlig. Fundamentene er under bakken og kan ikke besiktiges, men det er ingen forhold som indikerer ustabile grunnforhold eller svekkelser i grunn/fundamenteringer.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det registerets mindre riss/sprekker i boder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen ligger i skrånede terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Selger opplyser at det tidligere har vært betydelig tilsig av overvann til det flate området foran huset.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er utført forebyggende tiltak i form av etablering av en avskjærende grøft/drenering. Selger opplyser imidlertid at tiltaket trolig ikke er tilstrekkelig til å løse utfordringen fullt ut.

Det anbefales derfor at det foretas nærmere undersøkelser, og at behovet for ytterligere tiltak vurderes for å sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann. Konsekvensen av ugunstig terrengfall inn mot bygningen er økt risiko for vannansamlinger langs grunnmuren, noe som over tid kan føre til vanninntrenging og fuktskader.

Forholdet bør vurderes i sammenheng med drenering, byggegrunn og hvordan overflatevannet ledes bort fra eiendommen. Det anbefales å være særlig oppmerksom på forholdet ved snøsmelting, frostperioder og etter større nedbørsmengder. Ideelt sett bør terrenget utformes slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

Kostnadsestimatet omfatter kun terrengarbeider med bruk av maskin for å etablere avbøtende tiltak for bortledning av overflatevann. Eventuelle mer omfattende tiltak, som full utskifting av drenering og fuktsikring av grunnmuren, vil være vesentlig mer kostnadskrevende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Private stikkledninger til tilsluttet privat vannverk.

Utvendig vann og avløpsledninger er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt. Vurdering/TG er basert på alder og kontroll utføres ved tapping av vann. For ev. nærmere kontroll av avløpsrør, kan være å foreta kamerakontroll via sluk eller stakeluke. Ev. vedlikehold kan kan være å utføre høytrykksspyling.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank i glasfiber. Pumpe/motor er i flg. seger nylig skiftet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Rekkverkshøyden er i tråd med de kravene som forelå på oppføringstidspunktet.
Daværende krav var 0,9 m. Dagens krav etter TEK17 er 1,0 m.

Trapp mangle rekkverk. Det bemerkes at høyden ned til bakken er relativt lav, men likevel utløser høyden krav (over 0,5 m. over bakkenivå) om tilstrekkelig sikring mot fall.
Kjøper eller bruker må selv vurdere nødvendige tiltak ut fra behov, særlig med hensyn til barns sikkerhet mm.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.

Det anbefales likevel at det foretas radomålig, men det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

Åseldveien 13, 7288 SOKNEDAL
Gnr 130 - Bnr 12
5027 MIDTRE GAULDAL

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

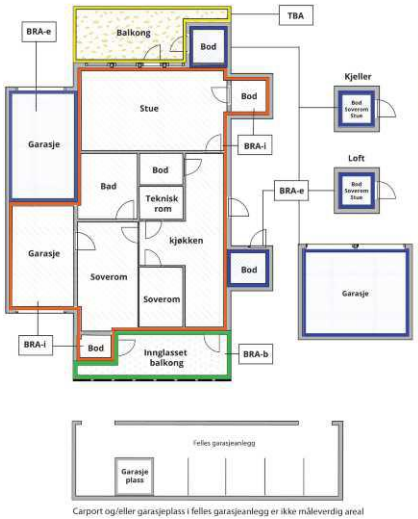
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Sokkeletasje	96			96	
Etasje	104			104	26
SUM	**200**				**26**
SUM BRA	**200**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Gang/trapperom, kjellerstue, delvis innredet rom (soverom), toalettrom, bod/teknisk rom, bod, bod 2 (med sluk), bod 3		
Etasje	Entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, bad og vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndelingen i 1. etasje samsvarer i hovedsak med de byggemeldte tegningene. Det bemerkes imidlertid at ytterveggen mot vest i stuen er trukket ca. 1 meter inn sammenlignet med tegningene. Tilsvarende inntrukket yttervegg omfatter også sokkelplanet. På de byggemeldte tegningene fremstår ytterveggen mot vest som en sammenhengende vegg. Den utførte løsningen har imidlertid vært slik siden bygningen ble oppført, og avviket vurderes derfor å være en del av den opprinnelige utførelsen.

I sokkelplanet er alle rom, med unntak av trapperommet og bod 3, betegnet som «disp. kjellerrom» på de byggemeldte tegningene. Toalettrommet fremkommer ikke på de godkjente tegningene.

Det er ikke søkt om bruksendring for arealer som har blitt omdisponert eller innredet til boligformål.

Innredning av rom eller arealer, som for eksempel boder, uinnredede kjeller- eller loftsarealer (såkalte «tilleggsdeler»), regnes som bruksendring og er søknadspliktige tiltak. I tilfeller der rom i byggemeldte tegninger er benevnt som «disponibelt rom», vil også de omfattes av søkeplikt ved bruksendring.

Omgjøring av allerede godkjente oppholdsrom regnes ikke som bruksendring (selv om selve bruken av rommet endres) og er derfor i utgangspunktet ikke søknadspliktig, forutsatt at tiltaket ikke omfatter inngrep i byggets bærende konstruksjoner, brannskiller eller lignende. Krav til romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning mv. skal likevel ivaretas i henhold til regelverket som gjelder på tidspunktet endringene utføres.

Enebolig - våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		45		45	

Etasje 1		60		60	
Etasje 2		55		55	
SUM		**160**			
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Grovkjeller	
Etasje 1		Entré, gang /trapp, stue, spisestue, kjøkken	
Etasje 2		Gang, gang m/trapp, soverom, soverom 2, bad, vaskerom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger en enkel byggemeldt håndtegnet tegning som viser byggets 1. etasje med det opprinnelige tilbygget. Tegningene omfatter også en enkel situasjonsplan som også plassering garasjen og uthuset. Disse er datert 1973.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1982. En åpen carport/takoverbygg på den ene enden er ikke inntegent.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Endre Kvistad	Takstingeniør
	Anders Kåsen Bjørnli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5027 MIDTRE GAULDAL	130	12		0	1786.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Åseldveien 13

Hjemmelshaver
Bjørnli Anders Kåsen, Bjørnli Connie Kåsen

Åseldveien 13, 7288 SOKNEDAL
Gnr 130 - Bnr 12
5027 MIDTRE GAULDAL

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Bygninger på eiendommen

Enebolig - våningshus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Dette er det opprinnelige våningshuset på eiendommen. Bygningen har ikke vært bebodd i nyere tid og fremstår i relativt dårlig forfatning. Dersom bygningen skal benyttes til boligformål i fremtiden, må det påregnes omfattende renoveringsarbeider. Alternativt kan rivning med gjenoppbygging eller fjerning av bygningen og planering av tomten vurderes.

Et tidligere tilbygg er allerede revet. På de eksisterende murene er det oppført en carport, men denne fremstår ikke som ferdigstilt.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Uthus med relativt enkel utførelse, men som fremstår som funksjonell for sitt formål.

Bygningen bærer også preg av begrenset vedlikehold over tid, og det må derfor påregnes vedlikehold og oppgraderinger for å opprettholde bygningens funksjon og tilstand.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1983

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Taket er skadet etter trefelling.

Beskrivelse
Garasje/verksted med relativt enkel utførelse, men som fremstår som funksjonell for sitt formål.

Det opplyses at bygningen tidligere har fått en skade i forbindelse med trefelling. Eier har utført deler av reparasjonsarbeidet, men utbedringen er ikke fullført. Det må derfor påregnes ytterligere reparasjoner samt ordinært vedlikehold og oppgraderinger for å opprettholde bygningens funksjon og tilstand.

Bygningen bærer også preg av begrenset vedlikehold over tid, og det må forventes et generelt vedlikeholdsbehov.

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
Energirapport	14.06.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	14.06.2026	Medfølgende planskisser, utarbeidet av takstmannen, er ment å illustrere dagens planløsning og bruk av rommene, og kan derfor avvike fra byggemeldte og godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.06.2026	Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er omtalt i rapporten eller som ikke omfattes av rapportens kontrollpunkter, og som kan ha betydning.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	17.06.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Gjennomgått		Nei

Åseldveien 13, 7288 SOKNEDAL
Gnr 130 - Bnr 12
5027 MIDTRE GAULDAL

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	05.08.2026	
3	12.08.2026	
4	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

ÅSELDVEIEN 13

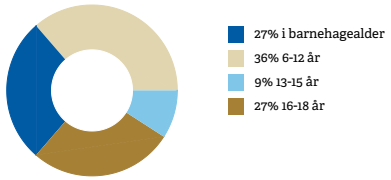
OFFENTLIG TRANSPORT

Soknedal skole Linje 480	**4 min** 3.2 km
Støren stasjon Linje F6, R60, R70	**17 min** 17.7 km
Trondheim Værnes	**1 t 20 min**

SKOLER

Soknedal skole (1-7 kl.) 140 elever, 8 klasser	**4 min** 3.1 km
Støren ungdomsskole (8-10 kl.) 228 elever, 10 klasser	**16 min** 15.5 km
Gauldal videregående skole 330 elever, 20 klasser	**17 min** 16.3 km
Øya videregående skole 160 elever	**38 min** 41.9 km

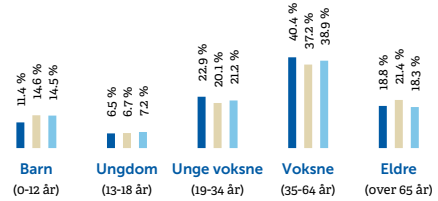
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bakkgjære	244	124
Kommune: Midtre Gauldal	6 120	3 187
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Soknedal Oppvekstområde (1-5 år) 73 barn	**4 min** 3.1 km
Hauka villmarksbarnehage (1-5 år) 19 barn	**10 min** 6.5 km
Liøya barnehage (1-6 år) 79 barn	**14 min** 14.4 km

DAGLIGVARE

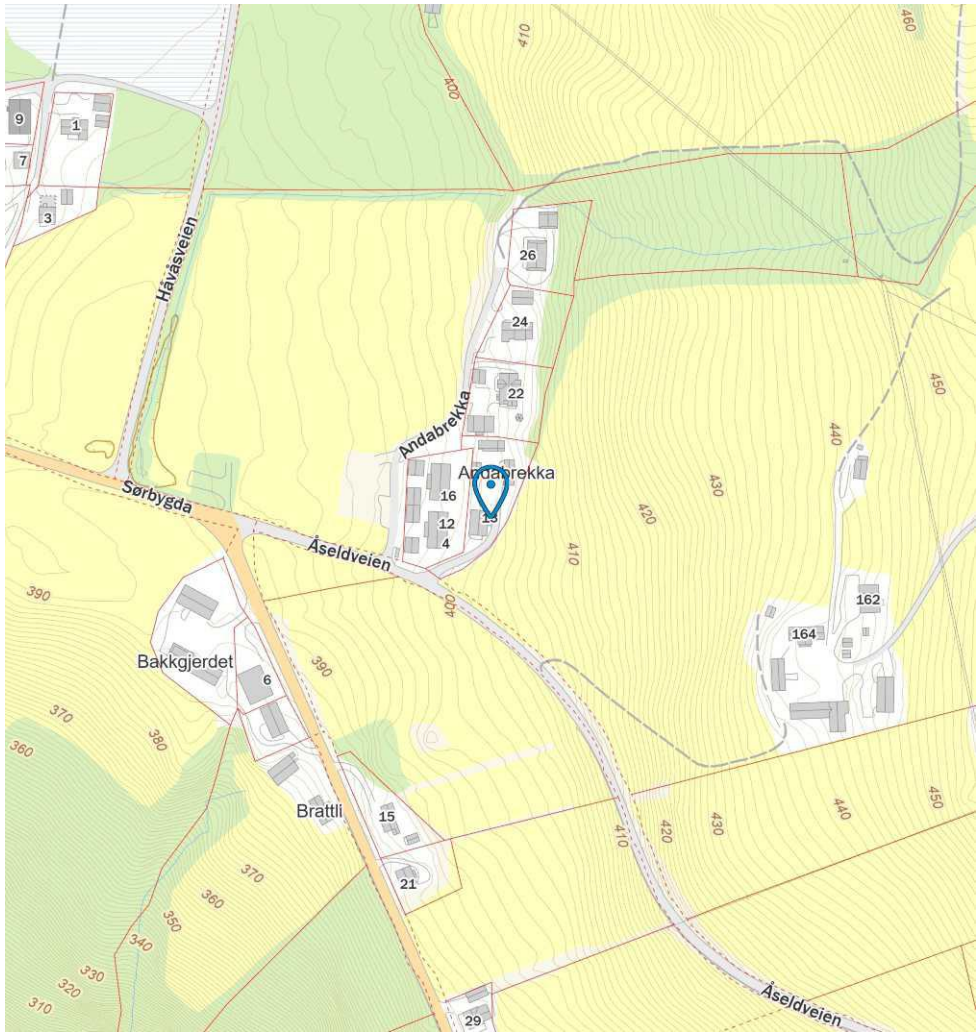
Coop Extra Soknedal Post i butikk, PostNord	**4 min** 2.9 km
Kiwi Støren PostNord	**15 min** 15.9 km

SPORT

Bakkmyra balløkke Ballspill	**2 min** 0.1 km
Soknedal skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**4 min** 3.1 km

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





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

enova

Energiattest



Adresse	
Åseldveien 13, 7288 SOKNEDAL	
Dato for energimerking **23.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315409**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10725356**
Gårdsnummer **130**	Bruksnummer **12**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1999	**Enebolig**
Bruksareal **200,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
136,69 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
151,96 kWh/m²	**32 230 kWh**

Åseldveien 13, 7288 SOKNEDAL

Detaljering

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

Åseldveien 13, 7288 SOKNEDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

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 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bjørnli, Connie Kåsen
17.06.2026
Signed bankID

Bjørnli, Anders Kåsen
18.06.2026
Signed bankID

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

Anders Kåsen Bjørnli

Connie Kåsen Bjørnli

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Åseldveien 13
7288 Soknedal

5027-130/12/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

En ødelagt flis i hjørne ved toalett.
Vifte på bad kan til fordel skiftes ut

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Noe kondens skader i noen vinduskarmer.
2-3 vinduer har kloremerker fra kattunge i nedre pakning.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Bygd carport, som ikke er fullført, eller søkt om

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**

Bør dreneres. Ikke utført

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**

Tett avløp i kjelleren 2022.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Avløp ble spylet igjennom den gang. Ikke vært problemer siden.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Varmepumpe på stue fungerer ikke, kretskort ødelagt. Ny pumpe i trapp.
Sentral støvsuger virker ikke, trenger ny motor og munnstykke.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: AC sentre

   Beskrivelse av arbeidet: Inne del fra 2023 Utedel skiftet slutten av desember 2025 på garanti. Ny pumpe har ikke egen kurs

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

• **Ja**

Trenger og montere ny røyk rørinnsats og tette åpning i kjeller eller sette inn ny ovn nede

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Fyrings forbud. Må skifte røykinnsats i pipe og tette hull nede i kjelleren eller sette inn ny vedovn.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Det kan forekomme smeltevann fra naboens jorde, vi har gravd en grøft.

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

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

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

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

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

Det kan forekomme smeltevann fra naboens jorde, vi har gravd en grøft .

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

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

Generelt

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

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

Noen skader etter menneskelig svikt i tre felling.

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: De har forsøkt og rette opp etter seg. Men desverre ikke lyktes 100% Da dette ikke er en skade forårsaket av oss.

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?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Vi har gravd en grøft fra stor stein og ned til veien. Opparbeidet uteområde til flere parkeringsplasser og mer romslig gårdsplass.

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

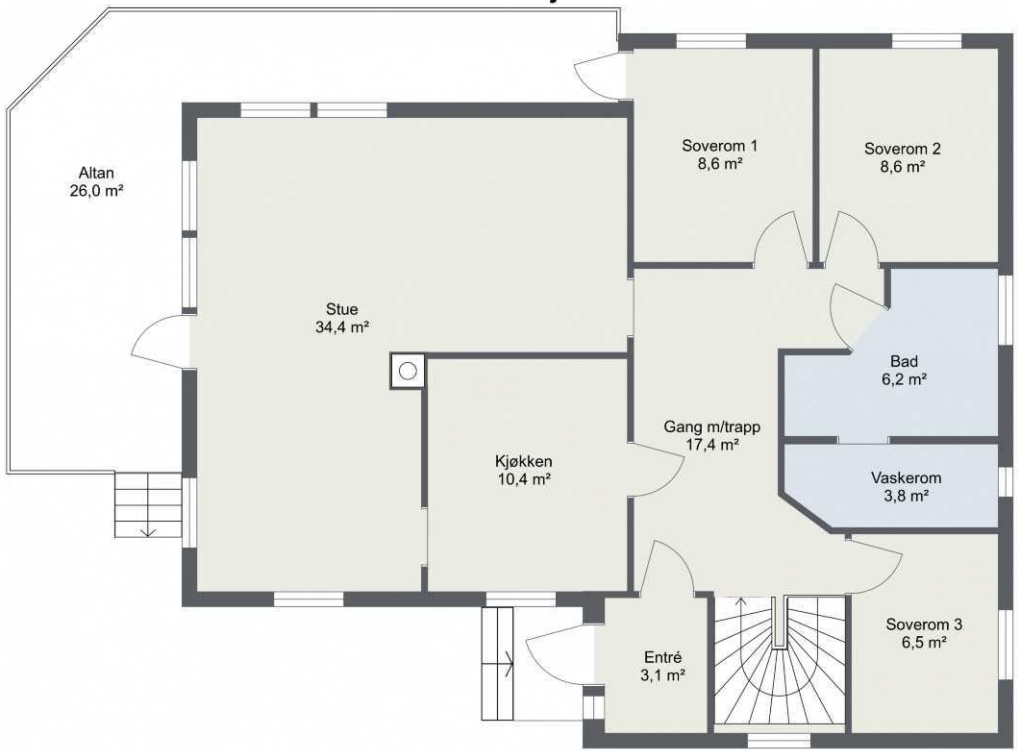
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind. no.

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

OBRON

Åseldveien 13

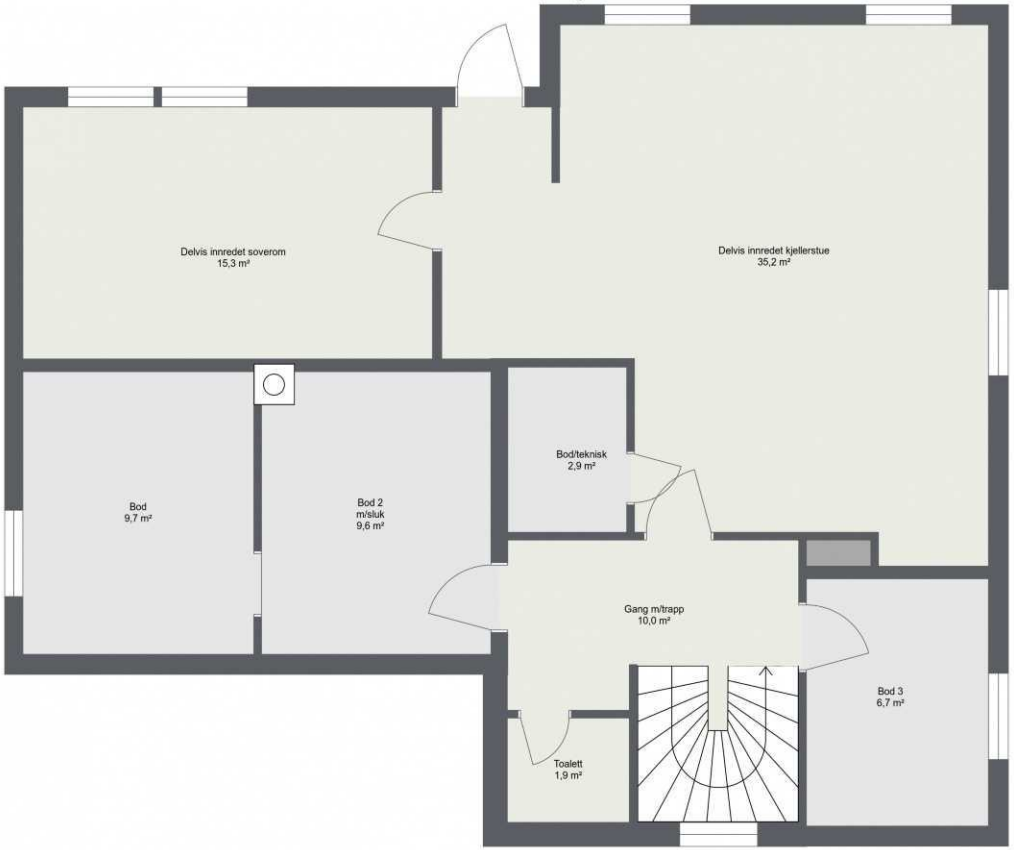
1. Etasje



OBRON

Åseldveien 13

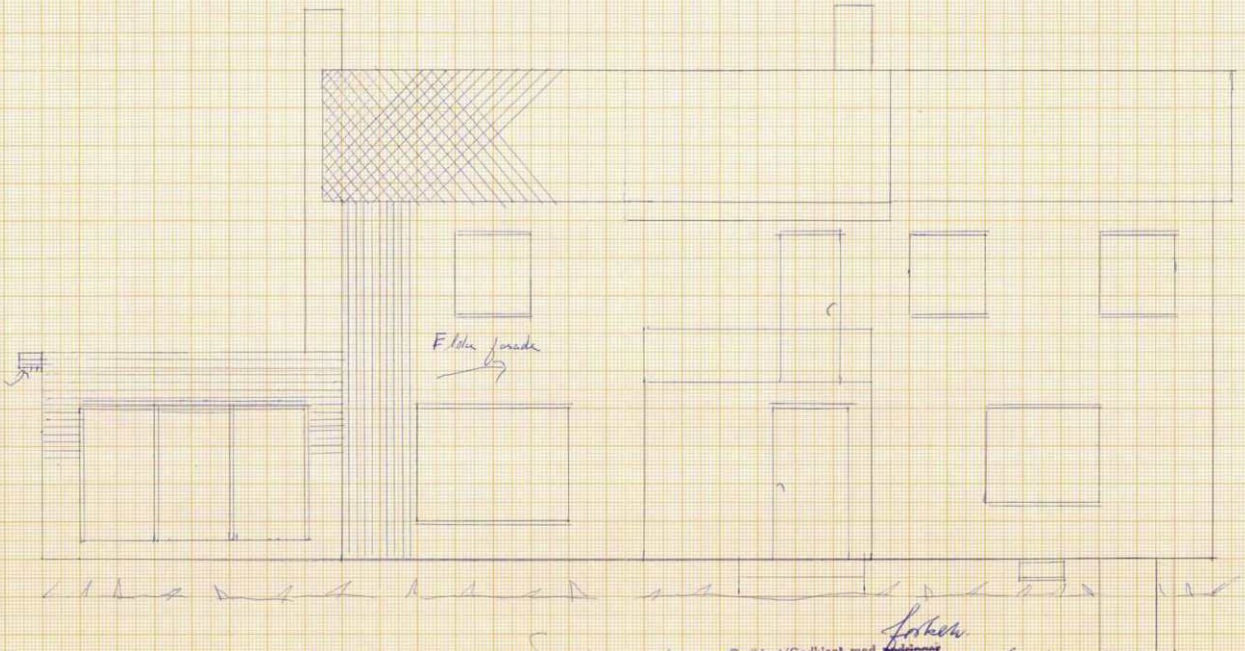
Sokkeletasje






STUE 41,8 m²
SOVEROM 8,7 m²
GARDEROBE 5,8 m²
BAD/WC 3,7 m²
HALL/ TRAPP 8,4 m²
KJØKKEN 10,8 m²
VIC/VASKEROM 4,9 m²
SOVEROM 9,8 m²
SOVEROM 8,4 m²
KJ. 3,6 m²
BOD 1,0 m²
BOD 1,0 m²
BOD 1,0

R.A.nr 920.

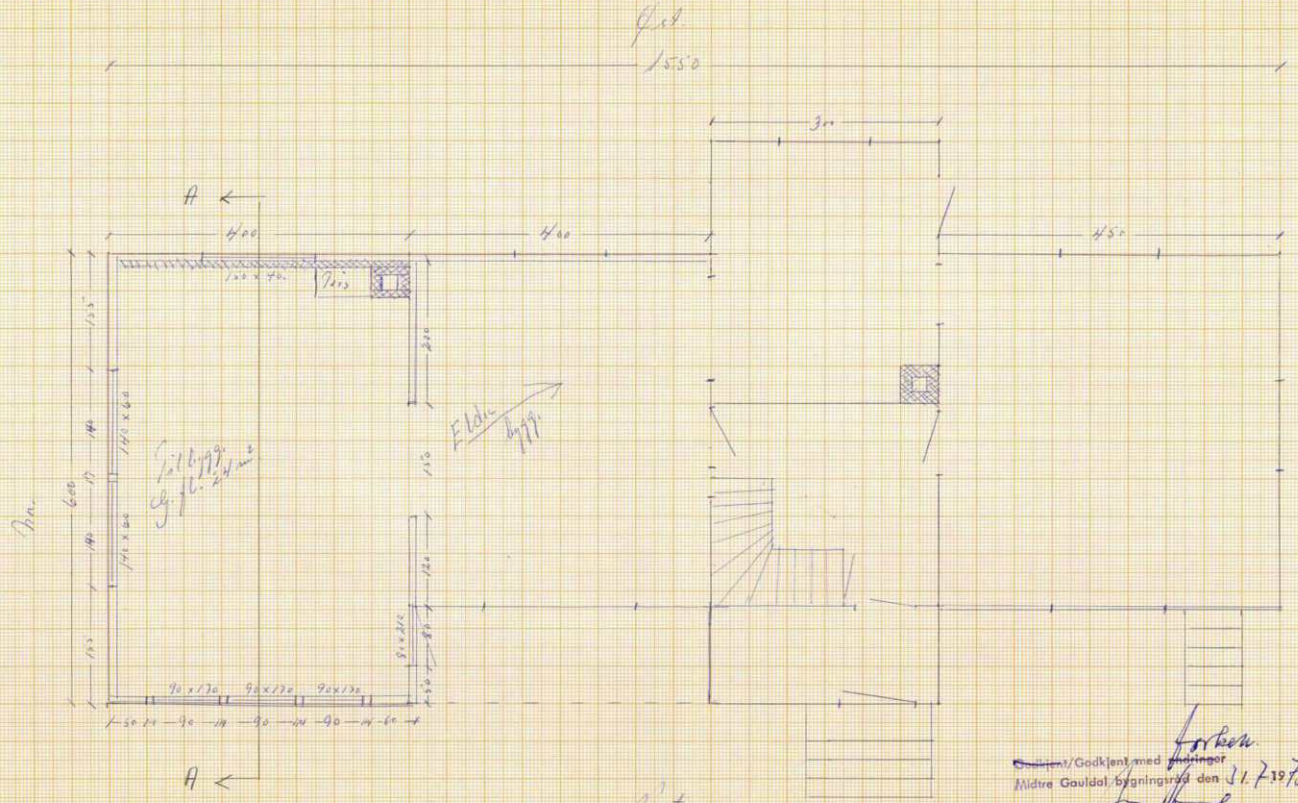


~~Endret~~/Godkjent med ~~endringer~~
Midtre Gauldal bygningsråd den 31.7.1975 sak 119/75

Fasade vest.
M. 1:50

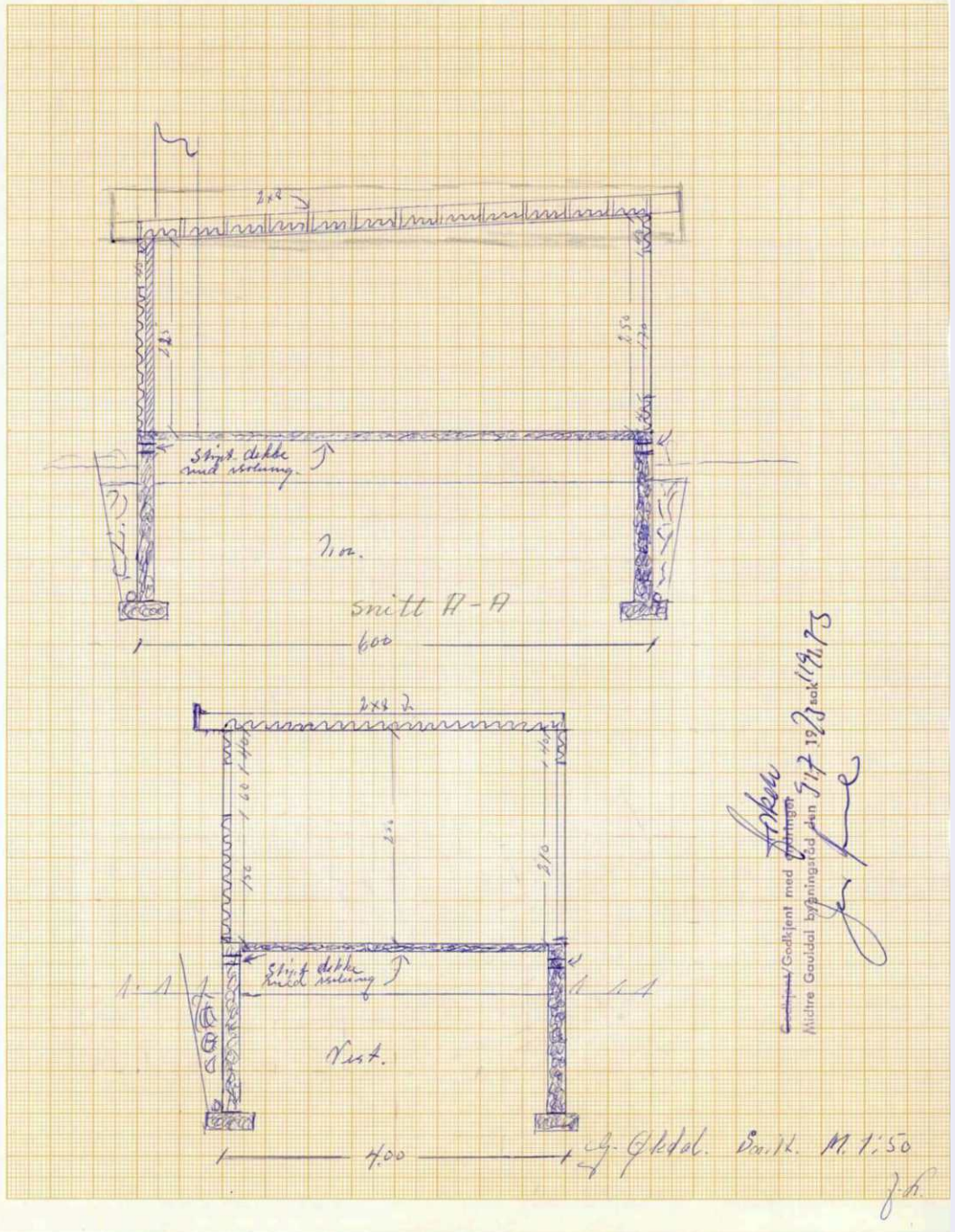
78

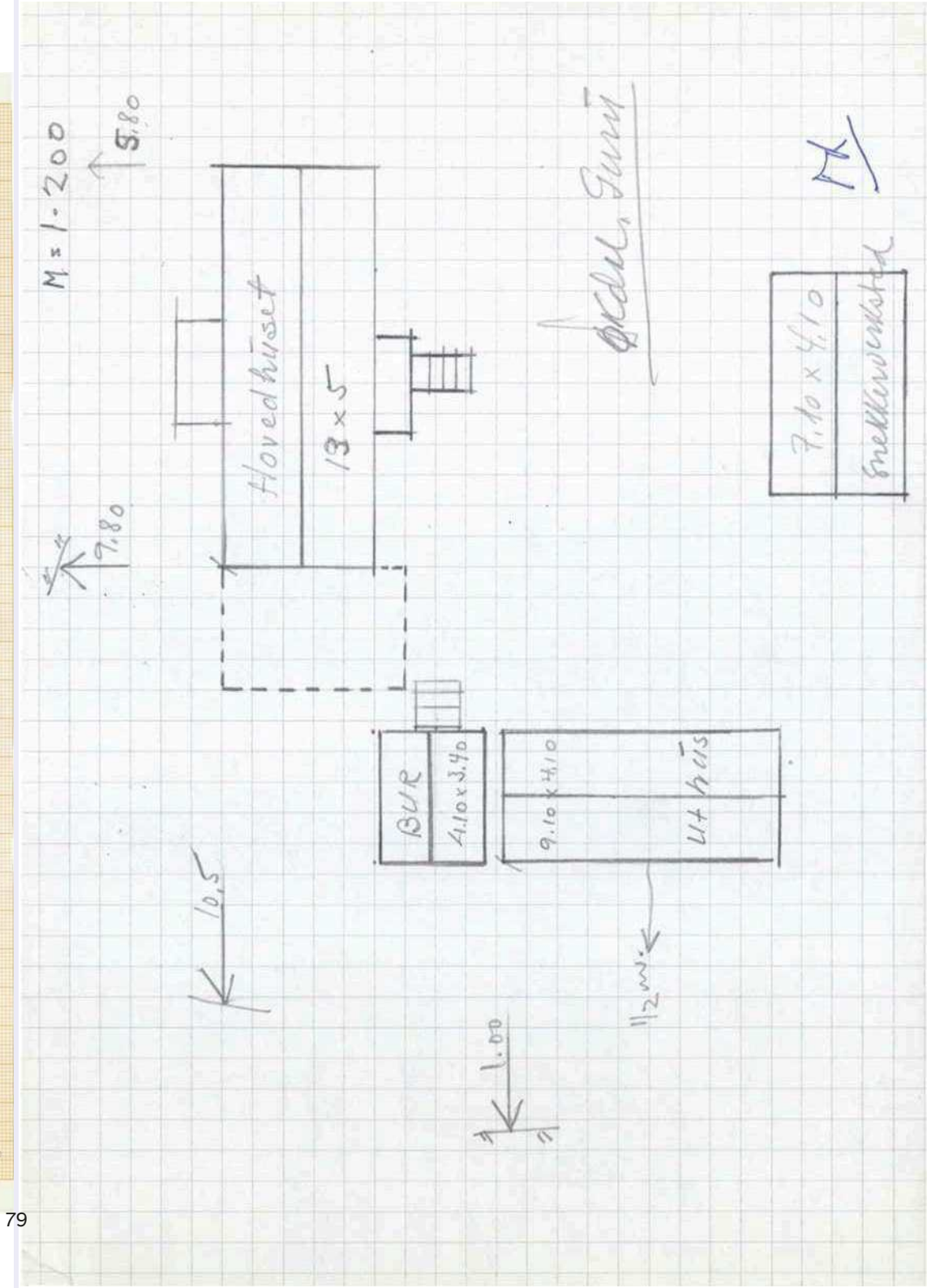
R.A.nr 920.

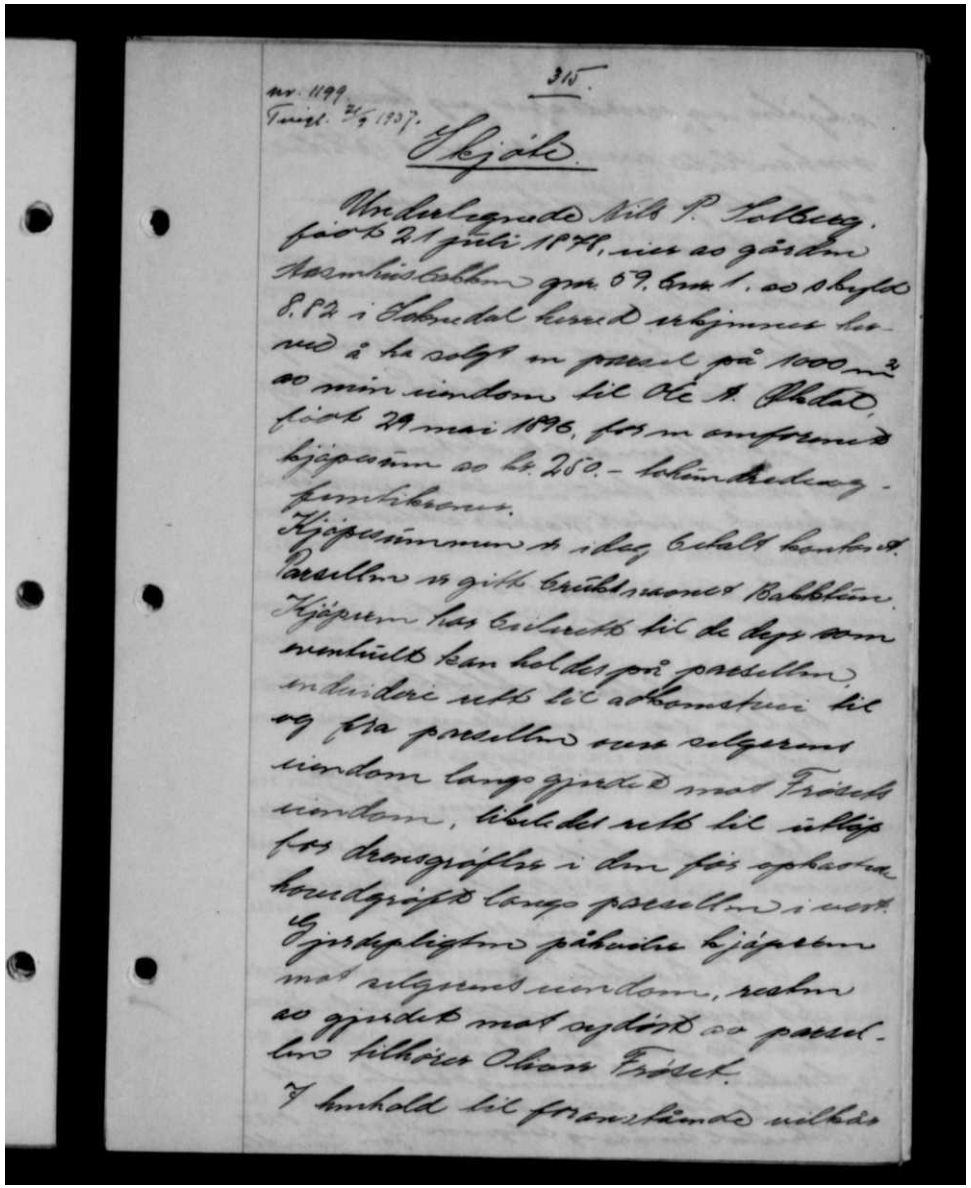


~~Endret~~/Godkjent med ~~endringer~~
Midtre Gauldal bygningsråd den 31.7.1975 sak 119/75

Plan Fasader
M. 1:50


2x8
Stivt dekke med isolering
Snitt A-A
600
2x8
Stivt dekke med isolering
Vest.
400
Godkjent med forbehold
Midtre Gauldal byggningsråd den 5/12 1973
Gj. Gldal. Sn. 1k. M. 1:50


M = 1:200
5.80
9.80
Hovedhuset
13 x 5
10,5
BUR
4.10 x 3.40
9.10 x 4.10
UTHUS
11,2
1.00
7.10 x 4.10
Snekkerverksted
Gjedal, Sunt



315.

nr. 1199
Tinglyst 21/9 1937.

Skjøte.

Undertegnede Nils P. Tolberg, født 21 juli 1878, eier og gårdbruker Rambekkbakken gnr. 69, bnr. 1, og skyldsatt 8.82 i Holtålen herred erklærer herved å ha solgt en parsell på 1000 m² av min eiendom til Ole A. Ødegård, født 29 mai 1896, for en overenskommet kjøpesum av kr. 250.- tohundreogfemtikroner.

Kjøpesummen er idag erlagt kontant. Parsellen er gitt tiltredelsesrett 1 oktober 1937. Kjøperen har erhvervet til de dyr som måtte bli holdt på parsellen, inderdørs rett til å anbringe til og fra parsellen over selgerens eiendom langs gjerdet mot Trøsken eiendom, likeledes rett til å kjøre for dennegjødsel i den tid opbevaringsgrøften for parsellen i medfør kjøperen påhviler å kjøre selgerens eiendom, regnes å gjerdet mot sydøst av parsellen tilhører Ola Trøset.

I henhold til forenævnte vilkår

316

skjøte og overdrager jeg herved omhandlede parsell til Ole A. Ødegård og forbinder jeg meg til å innfri kjøpesummen.

Holtålen 6 mars 1937

Nils P. Tolberg

Vidnesbyrd på kjøperens vegne:
Ole A. Ødegård

Vidnesbyrd på selgerens vegne:
Nils P. Tolberg

At underskriften av skjøtet er ekte og at dokumentet er innbefattet i vårt norske alfabet herved bekreftes.

Holtålen 6 mars 1937

P. J. Bordal Jon Lindli

Som underskriftsvitne av skjøtet overbringer jeg i overdragelsen

Holtålen 6 mars 1937

Ingvald J. Tolberg

At underskriften er ekte og i vårt norske alfabet herved bekreftes.

Holtålen 6 mars 1937

P. J. Bordal Jon Lindli

At parsellen er solgt i henhold til lov om småbruks- og boligbanken, og kommunegaranti gitt for kr 200.- (tohundre) kroner

Holtålen småbruks og bolignemnd 18 mars 1937
Jon Lindli

DAGBOKFØRT
04 AUG82 03666
SORENSKRIVEREN I
GAULDAL

M. G. KOMM. ING. KTR.
Mott. 27/5 19 82 Ark. Byg
Sendes ...
... 19 ...

Erklering.

Undertegnede herved Inge Solberg, erklærer ovenfor Synnöve og John Lillevik gr. 130 br. 12 vedr. resturering og endring av uthus på deres eiendom, er for meig ingen invendinger i mot.

Soknedal den 13-5-82 Inge Solberg

Gnr. 130/1 MG

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/3666/65
Attesteringstidspunkt 2026-06-12 10:39

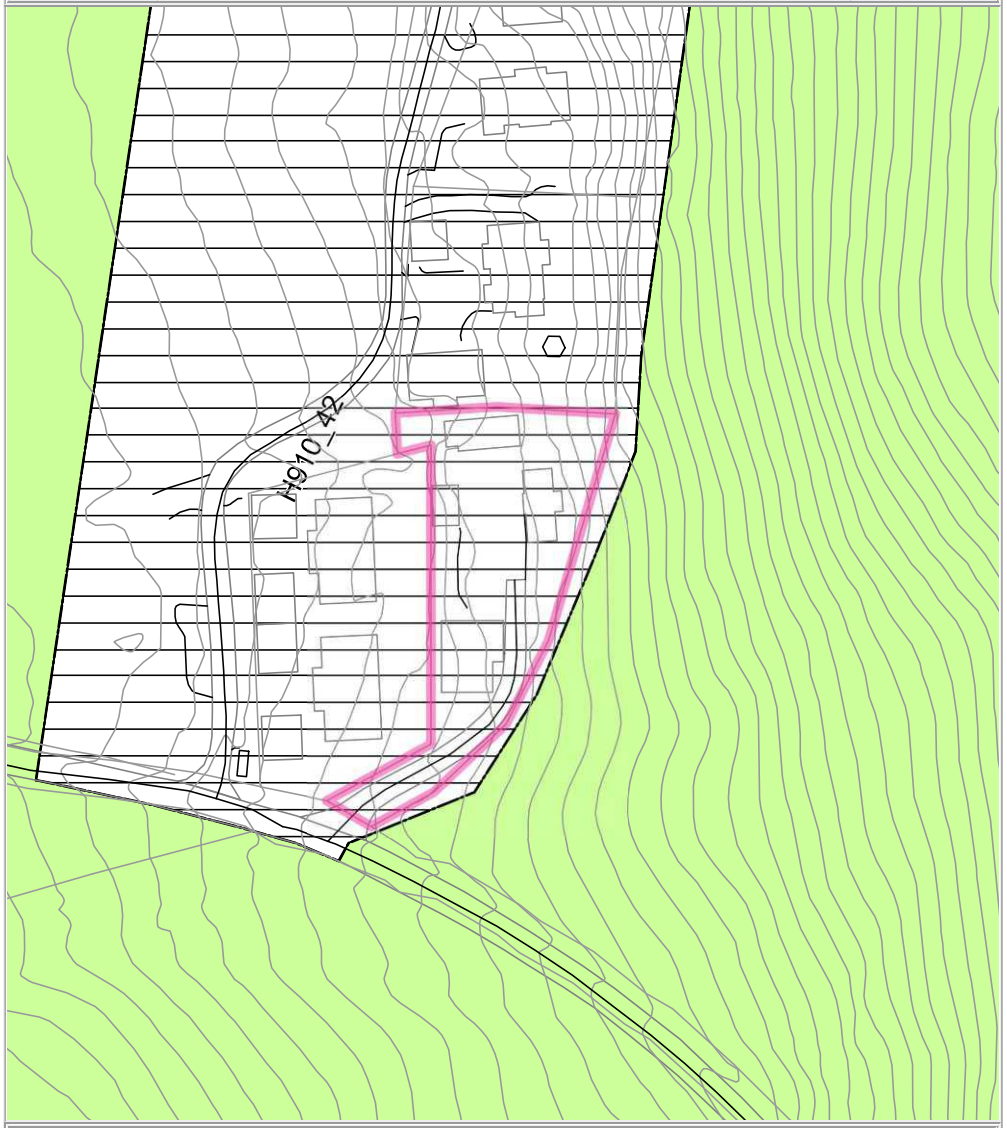
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 130	Bnr: 12	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Åseldveien 13, 7288 SOKNEDAL, med flere			
Hj.haver/Fester:	BJØRNLI ANDERS KÅSEN, ÅSELDVEIEN 15, 7288 SOKNEDAL, med flere			

MIDTRE GAULDAL KOMMUNE

Dato: 15/6-2026 Sign:

Målestokk 1:1000



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

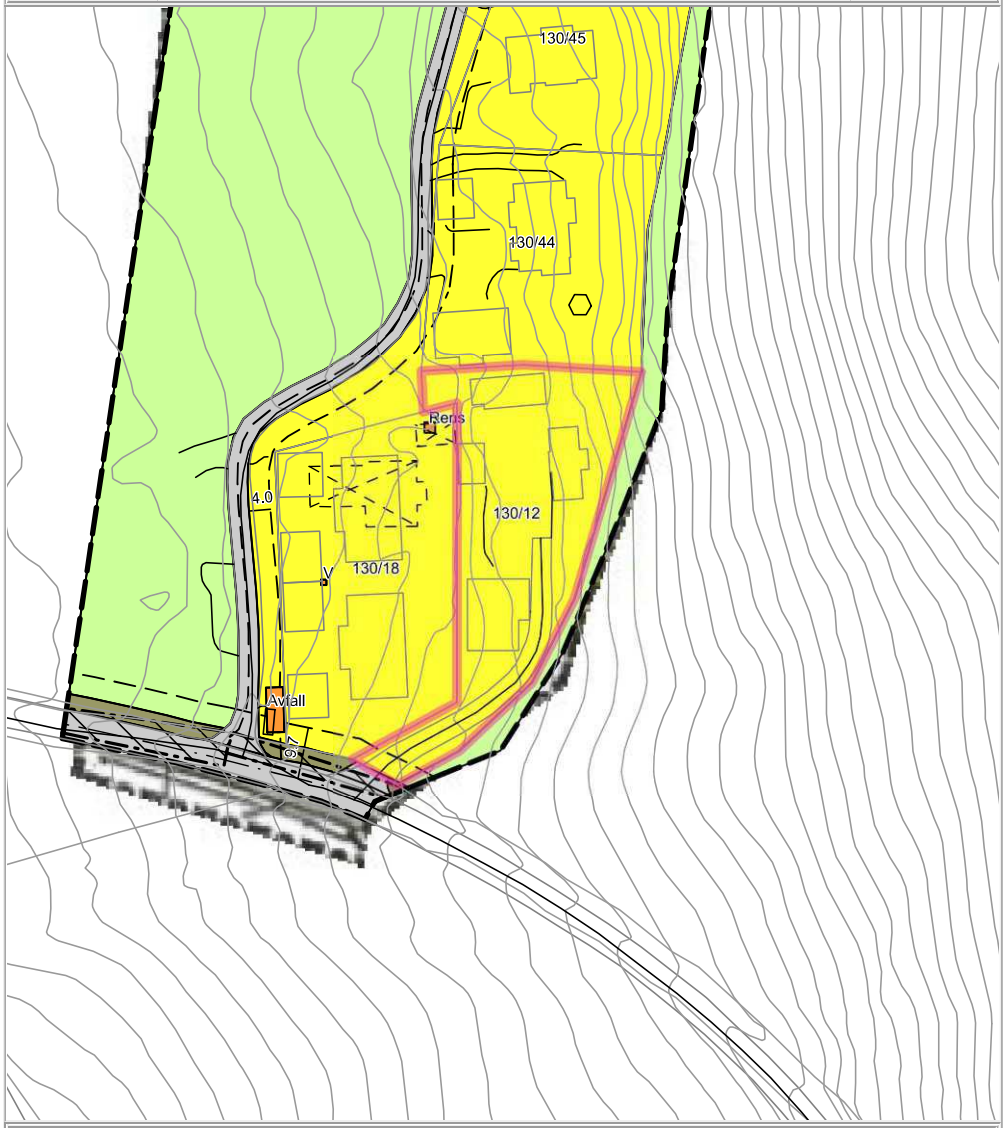
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 130	Bnr: 12	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Åseldveien 13, 7288 SOKNEDAL, med flere			
Hj.haver/Fester:	BJØRNLI ANDERS KÅSEN, ÅSELDVEIEN 15, 7288 SOKNEDAL, med flere			

MIDTRE GAULDAL KOMMUNE

Dato: 15/6-2026 Sign:

Målestokk 1:1000



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

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



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

ⓘ 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 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

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

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41260095 / Stian Konstad, tlf. 926 99 857
Åseldveien 13, 7288 Soknedal.
Gnr. 130, Bnr. 12, 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 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 41260095
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.08.2026

EiendomsMegler 1

Stian Konstad
Eiendomsmegler

926 99 857
stian.konstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no