

aktiv.



Storaunveien 4, 7105 STADSBYGD

**Lettstelt og moderne enebolig på
ett plan med solcellepanel og høy
komfort | Sentral beliggenhet |
Vannbåren gulvvarme**



Eiendomsmegler

Thomas Lerstadgrind

Mobil 476 32 249

E-post thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-

Omkostn.: Kr 76 140,-

Total ink omk.: Kr 3 066 140,-

Selger: Kjell Røen

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 2008

BRA-i/BRA Total 110/113 kvm

Tomtstr.: 1190.2 kvm

Soverom: 2

Gnr./bnr. Gnr. 51, bnr. 14

Oppdragsnr.: 1710260013

Velkommen til Storaunveien 4!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere Storaunveien 4 - En moderne og lettstelt enebolig fra 2008, beliggende i et rolig og etablert boligområde.

Boligen har en moderne standard, god bokomfort og er tilrettelagt for en komfortabel og praktisk hverdag.

Videre er alt på ett plan, noe som gir en funksjonell planløsning uten trapper. Her får du gode oppholdsrom med rikelig naturlig lys, samt en bolig som passer like godt for par som for små familier eller de som ønsker et alternativ istedenfor leilighet.

Verdt å merke seg:

- 2 soverom
- Alt på ett plan
- Moderne enebolig fra 2008
- Rolig og attraktiv beliggenhet
- Solcellepanel - energieffektiv og bærekraftig
- Vannbåren gulvvarme, vedovn og varmepumpe for høy bokomfort



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	36
Tilstandsrapport	65
Andre vedlegg	83
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 110 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 113 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 110 kvm, BRA-e: 3 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA er ikke oppgitt da terrassen er snødekt og ikke mulig og måle på befaringdagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1190.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 190 kvm. Tomten er opparbeidet med plen, busker og trær.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og rolig beliggenhet i et etablert boligområde på Stadsbygda, Storaunveien. Området er preget av hovedsakelig boligbebyggelse og oppleves som barnevennlig med lite gjennomgangstrafikk. Her bor man tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til daglige servicetilbud.

Fra eiendommen er det enkel adkomst til offentlig kommunikasjon, noe som gir gode pendlermuligheter. I nærområdet finnes det fine tur- og rekreasjonsmuligheter som kan benyttes året rundt. Skole, barnehage og dagligvareforretninger er tilgjengelig innen gangavstand, noe som gjør beliggenheten praktisk for både familier og par.

Beliggenheten kombinerer det beste av rolige omgivelser og nærhet til nødvendige fasiliteter, og gir et godt utgangspunkt for en komfortabel og funksjonell hverdag.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Joachim Helseth Dalum

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Joachim Helseth Dalum opplyser om følgende byggemåte: Enebolig er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i lettklinkerblokker og er utvendig pusset. Taket er saltak og er tekket med metallplater. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Fukt i vinduskarm nede på stue, og hull etter antenneledning på vindu soverom, dette er tettet med silikonmasse.

Glass i verandadør lite soverom er knust.

Skade på dør til toalett inne.

Sprekk i vegg på utvendig toalett, døren til dette toalettet er litt slitt med tidens gang.

Noe små sår i gulv og veggflis etter bruk i snart 20 år

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

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

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Rissa Kraftlag.

Beskrivelse av arbeidet: Levering og montering av komplett solcelleanlegg, montert på 2 taksider.

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. Sprekk i glass terrassedøren på lille soverommet.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja. Enkelte ganger kan det være «klukke» lyd i kjøkkenvasken.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Fosen Varmepumpesenter
Beskrivelse av arbeidet: Levering og montering av Panasonic NZ 25 YKE varmpumpe.

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

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Varmeforum AS
Beskrivelse av arbeidet: Bygging av ny peis og flytting av sotluke. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Beskrivelse av arbeidet: Hjelp med arbeidet av bygging peis.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Rissa Kraftlag. Beskrivelse av arbeidet: Fremført ny kurs strøm for belysning utebod, levering nye taklys spot stue, kjøkken, garderobe, gang. Levert og montert ny opp/ned lampe utelys inngang. Det har montert seriekoblet brannvarsling i huset.

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja. Mottatt brev fra IFK ang. Reguleringsplan for Holtan næringsområde.
Det ønskes mulighet for å se om området kan brukes til IFK - vår ref:24/3122-17.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Inngangspartiet er bygget på av forrige eier, det samme gjelder boden. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja.
Jeg kjenner ikke til om dette er meldt til kommunen, eller om det var/er nødvendig.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? Ja. Dette var opprinnelig bygget som restaurant, ble bygget om av forrige eier. Jeg besitter en e-post fra IFK v/Anne Lise Sætre av 15.9.2021 som skriver: «Jeg har vært inne i matrikkelen og endret slik at «næringsgruppe» er riktig nå.» Forstår denne som at det er nå endret til boligformål.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Gang 31.1.2025 - 4.4.2025 42 Bq/m³
Soverom: Samme tidsrom, 40Bq/m³. Stue: Samme tidsrom: 35Bq/m³. Kjøkken/spisestue: Samme tidsrom: 40Bq/m³.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
Ja. Eiendommen ligger ved en trafikkert vei, men for meg oppleves det ikke som plagsomt, lite trafikk.

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?: 2022 Beskrivelse av arbeidet: Alle bygninger ble vasket og malt opp, samt terrasse som ble slipt og oljet. Det ble opparbeidet beplantning i skråning mot nabo.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja. Balkan veilag er opprettet for Storaunveien hvor vi møtes for å fastsette betaling for vedlikehold av felles vei, og sosialt samvær en gang i året.

Innhold

BRA-i: 110 kvm.: Entré, toalettrom, kjøkken, stue, to soverom, bad og teknisk rom.

BRA-e: 3 kvm.: Toalettrom 2.

Totalt BRA.: 113 kvm.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig>Veggkontstruksjon
- Våtrom>Etasje>Bad>Overflater vegger og himling
- Våtrom>Etasje>Bad>Overflater gulv
- Våtrom>Etasje>Bad>Sluk, membran og tettesjikt

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

På egen gårds plass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

FREMTIND, polisenummer 00025783386

Radonmåling

Tidsrommet 31.1.2025 - 4.4.2025:

Gang: 42 Bq/m³

Soverom: 40Bq/m³

Stue: 35Bq/m³

Kjøkken/spisestue: 40Bq/m³

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodere hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe og vedovn.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

76 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 083 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 085 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 15 996 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene som nevnes her omfatter avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Branntilsyn/feiring: Kr. 630,-.

Eiendomsskatt: Kr. 3 176,-.

Renovasjon: Kr. 5 430,- (2026 - deles opp i 4 terminer).

Avløp: Kr. 6 760,39,- (for 2025, 2026 er ikke satt enda).

Totalt kr.: Kr. 15 996,-.

Formuesverdi primærbolig

Kr 473 363 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 893 450 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Årlig velforeningsavgift

Kr 2 000

Velforening

Balkan veilag.

Vannavgift

Kr 5 469 for år 2025

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Sameiet

Sameienavn

Balkan Veilag

Organisasjonsnummer

925795844

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 51, bruksnummer 14 i Indre Fosen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5054/51/14:

13.11.2007 - Dokumentnr: 924747 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5054 Gnr:51 Bnr:12

01.01.2018 - Dokumentnr: 28518 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1624 Gnr:51 Bnr:14

20.05.2022 - Dokumentnr: 544348 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:5054 Gnr:51 Bnr:18

Vederlag: NOK 70 000

Omsetningstype: Fritt salg

23.04.2008 - Dokumentnr: 328874 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5054 Gnr:18 Bnr:36

Rettighet hefter i: Knr:5054 Gnr:18 Bnr:37

Rettighet hefter i: Knr:5054 Gnr:18 Bnr:38

Rettighet hefter i: Knr:5054 Gnr:18 Bnr:39

Rettighet hefter i: Knr:5054 Gnr:51 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:5054 Gnr:51 Bnr:21

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for restaurantbygning/kafébygning datert 03.12.2008. Det ble den 25.09.2012 gitt tillatelse til bruksendring fra restaurantbygning til bolig. Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bruksendringen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen til boligformål kan derfor ikke dokumenteres.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Byggetegninger i forbindelse med bruksendringen samsvarer ikke med dagens bruk av boligen. Blant annet er ett av soverommene er utvidet mot bad og gang, det andre soverommet er mindre enn det som er byggemeldt, og badrom har en annen plassering. Se vedlagte tegninger i komplett salgsoppgave for endringene eller konferer med megler for en gjennomgang.

Videre er det oppført et vindfang som tilbygg til boligen og en frittstående bod som ikke er omsøkt. Dette var ikke søknadspliktig på oppføringstidspunktet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.12.2008.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet privat vann via Stadsbygd vassverk.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL:

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2008-2019 og 2010-2021, datert 13.09.2010.

Boligen ligger i et område med arealformål boligbebyggelse.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID:

Høring om detaljreguleringsplan for Holtan næringsområde. Forslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Det er pågående planarbeid og planforslag for kommuneplanens arealdel 2025-2036 for hele Indre Fosen.

Planforslaget innebærer blant annet:

Oppdatering av arealformål etter planvask hvor 34 eldre reguleringsplaner er opphevet.

Tilbakeføring av ca. 490 daa dyrkajord og ca. 560 daa myr tidligere avsatt til

bebyggelse og anlegg i KPA. Dette i tillegg til arealer tilbakeført gjennom planvask.

Fokus på ivaretagelse av samfunnssikkerhet, naturmangfold, drikkevann, kulturminner

og -miljø ved lokalisering av nye byggeområder.

Se arealplaner.no for mer informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 29 186,-. Utleggene omfatter markedsføring, fotograf, takstmann, kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Lerstadgrind

Eiendomsmegler

thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Tlf: 476 32 249

Oppdragstaker

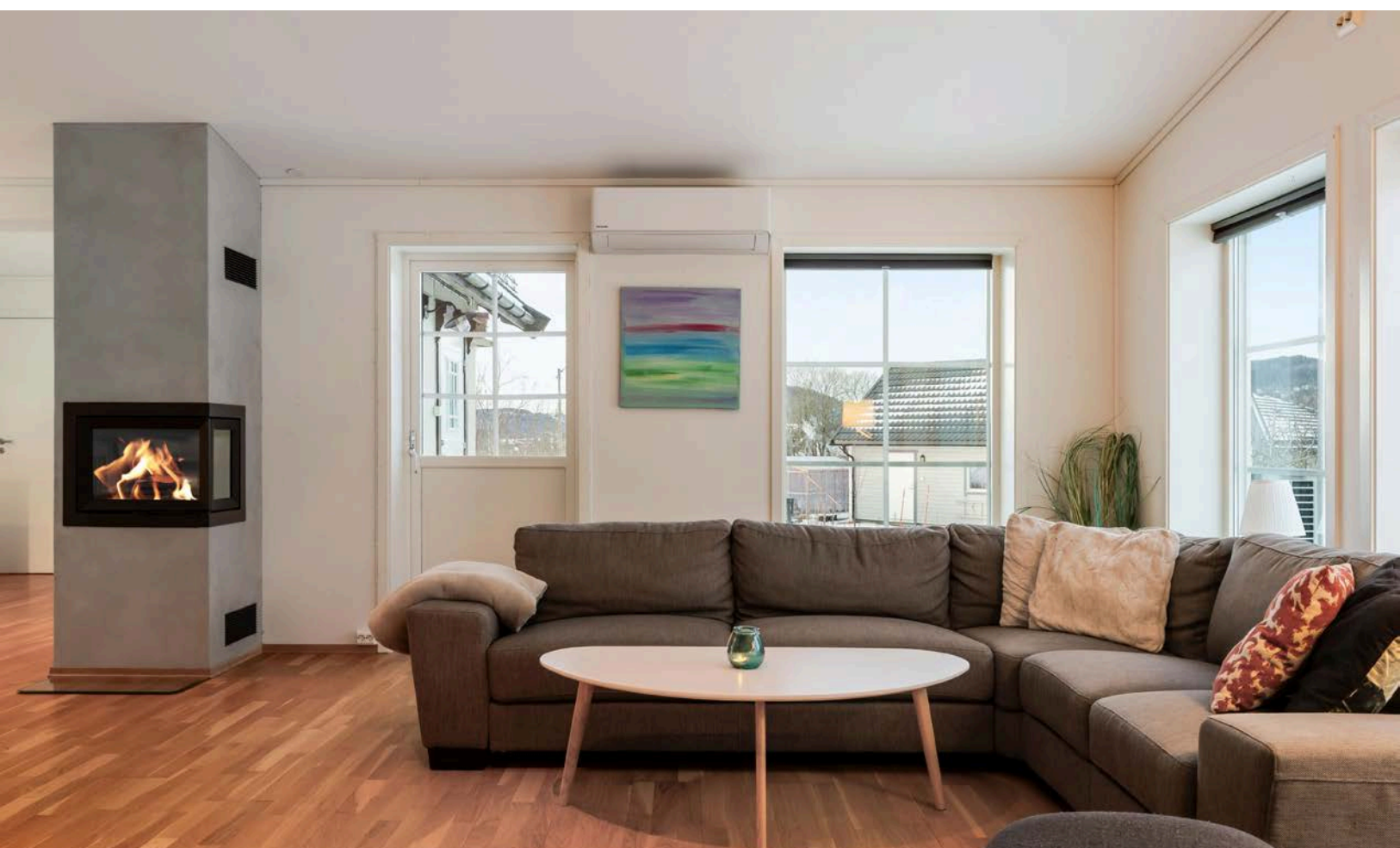
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

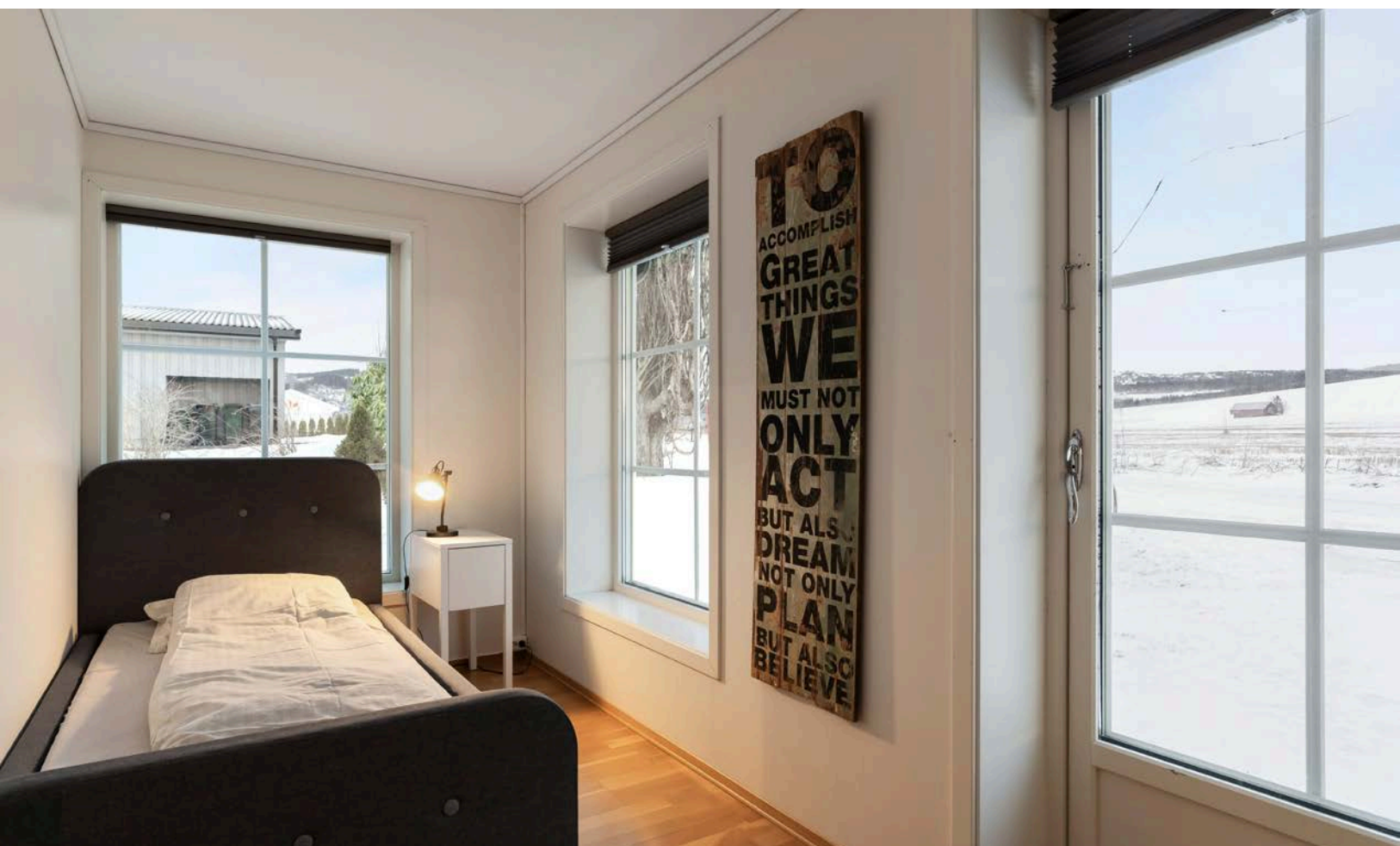
Salgsoppgavedato

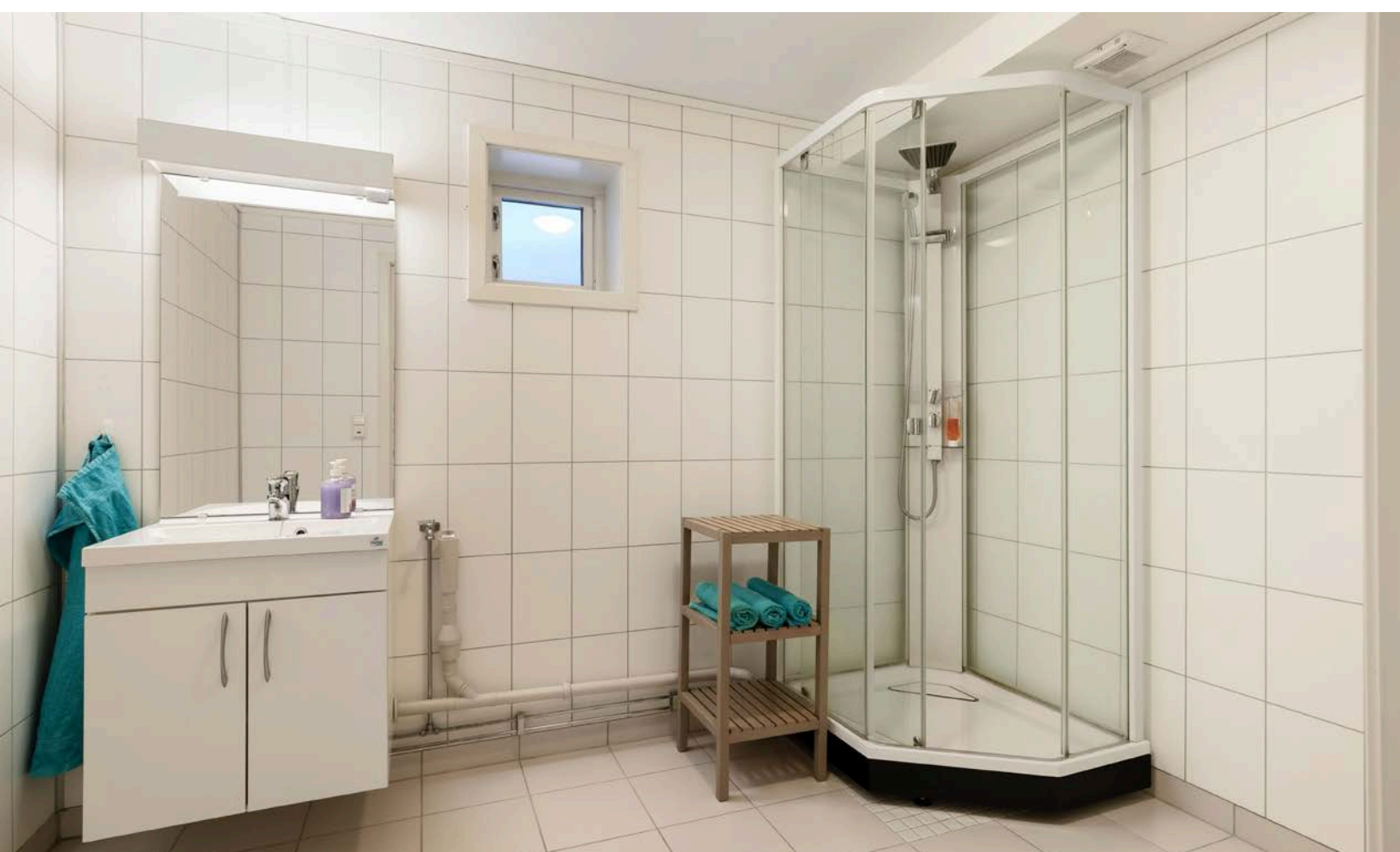
21.05.2026

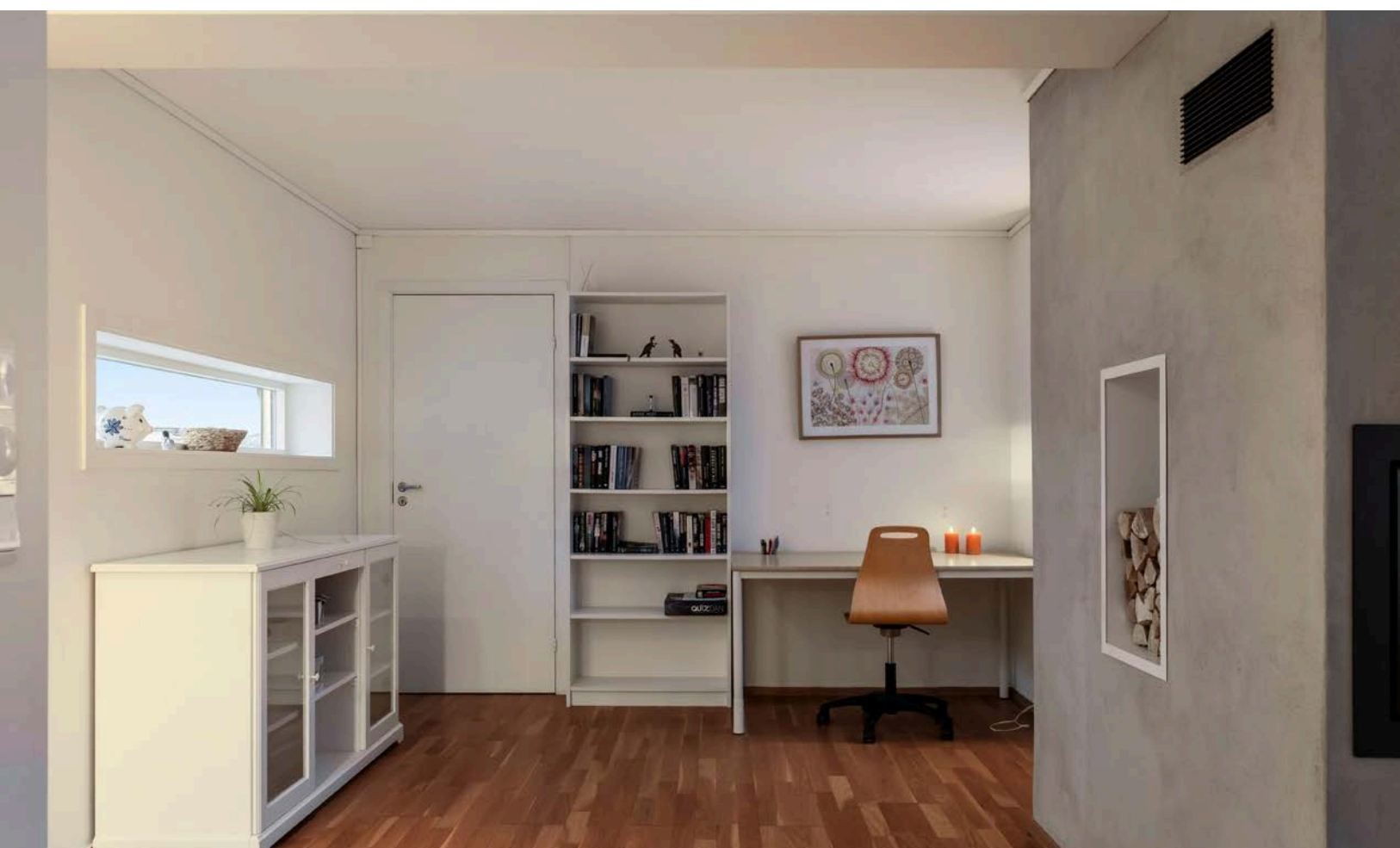




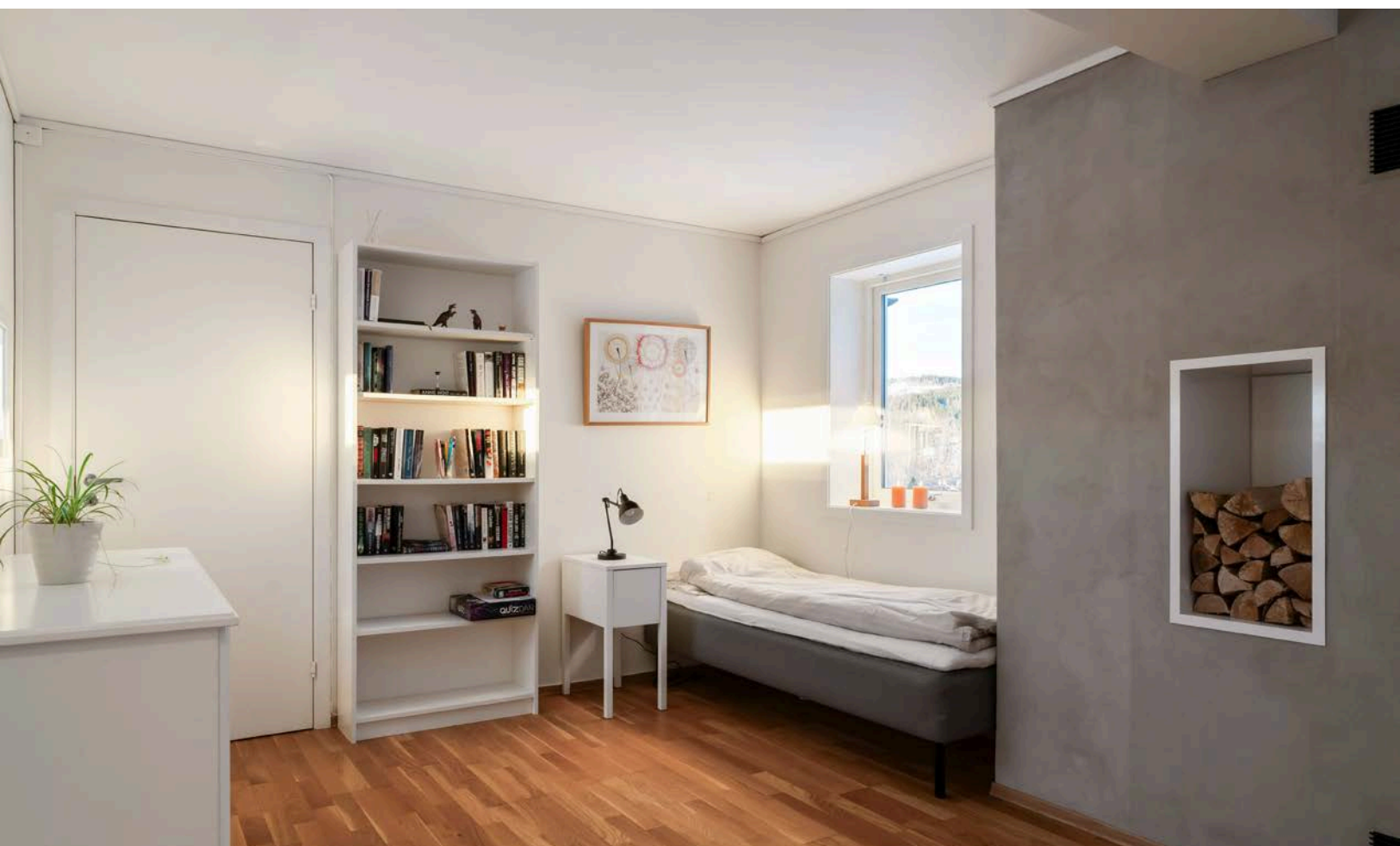






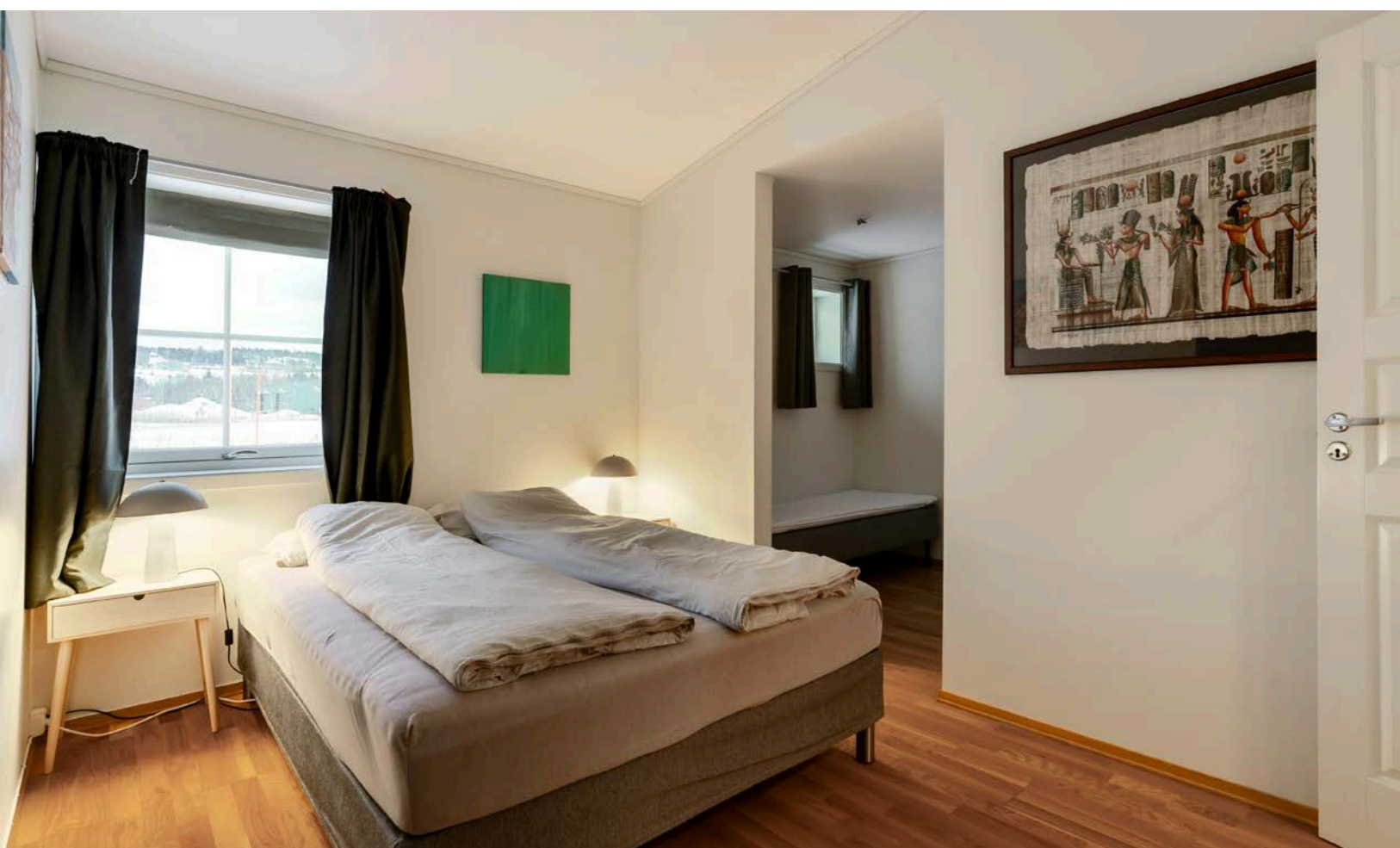
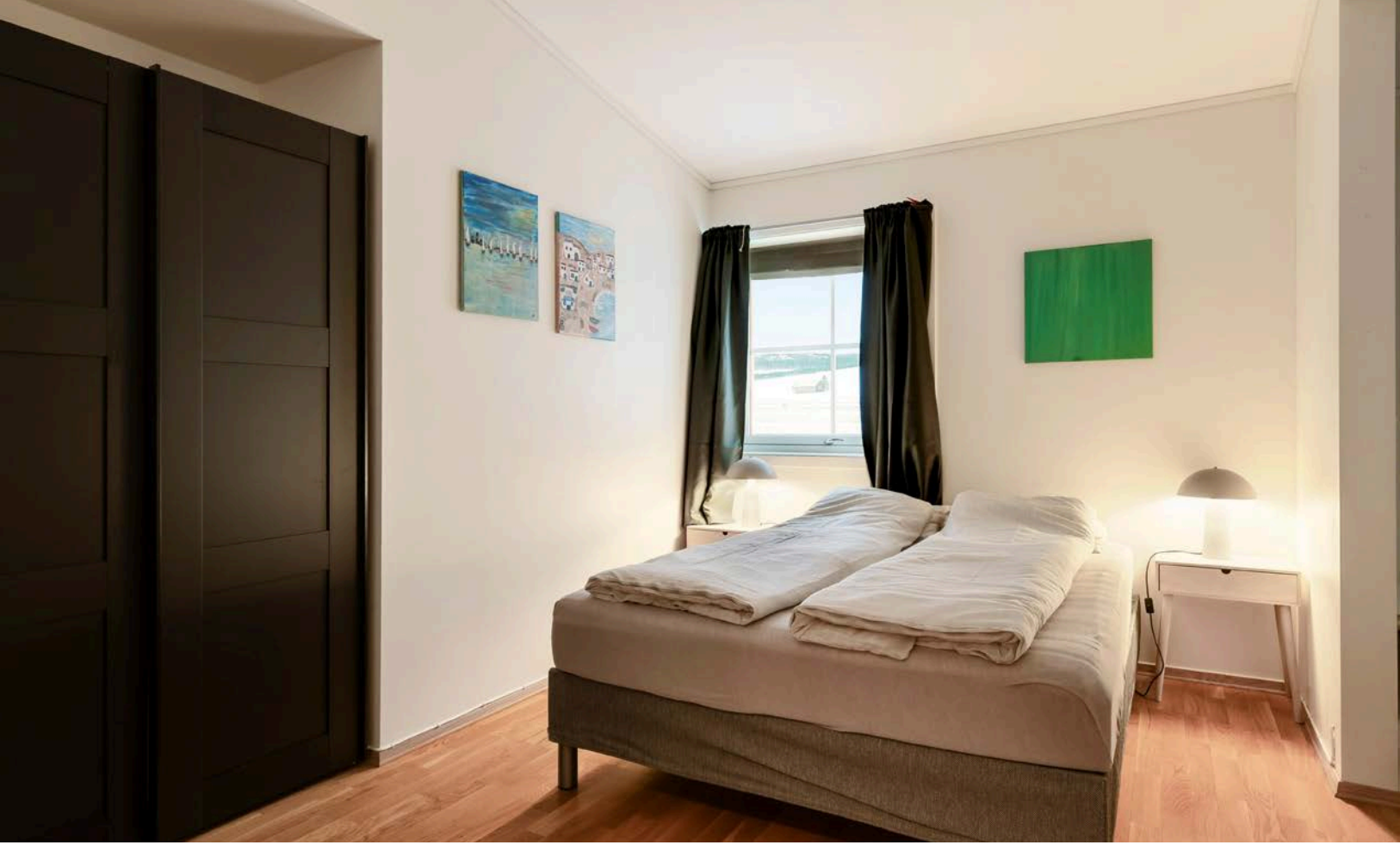


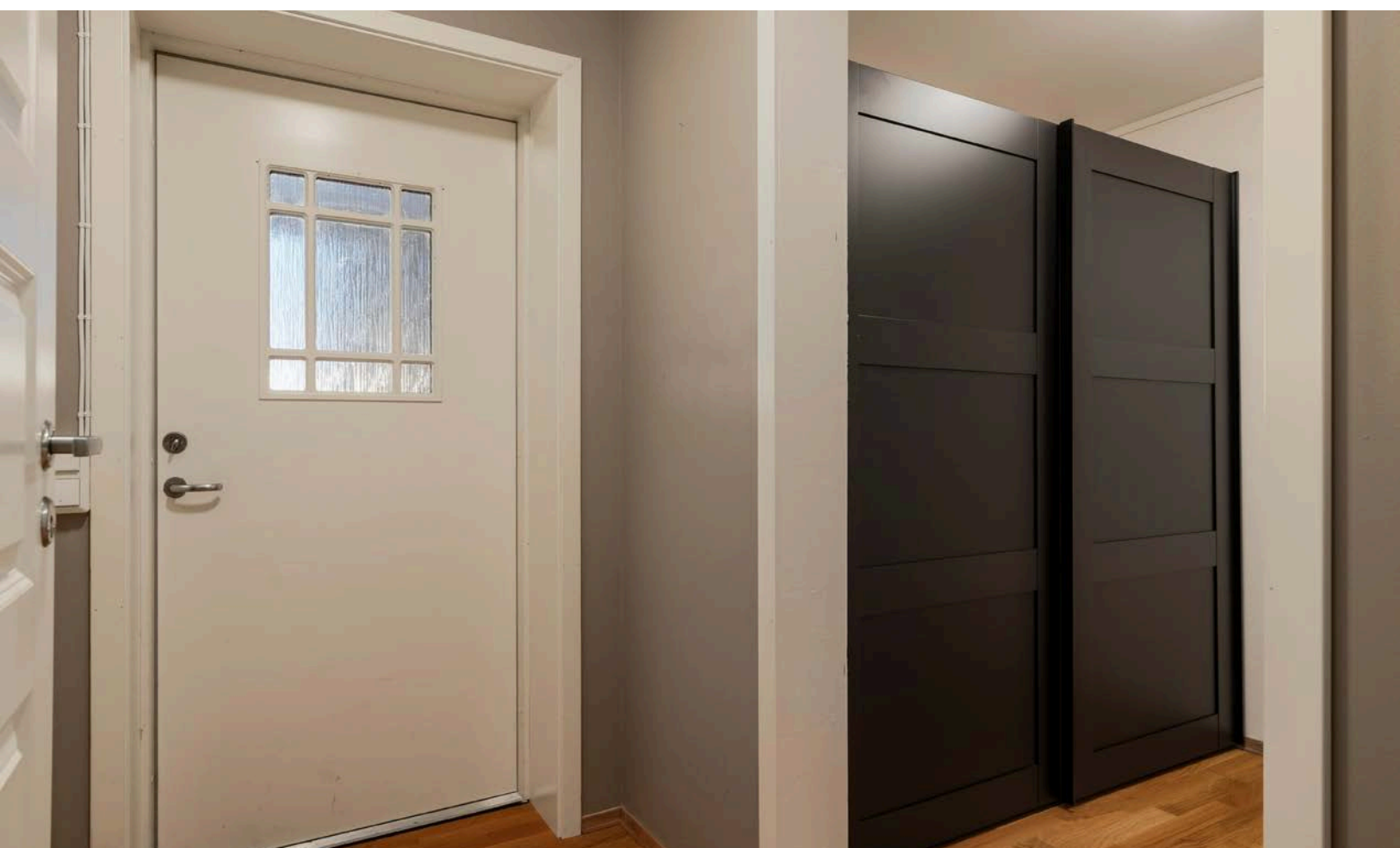
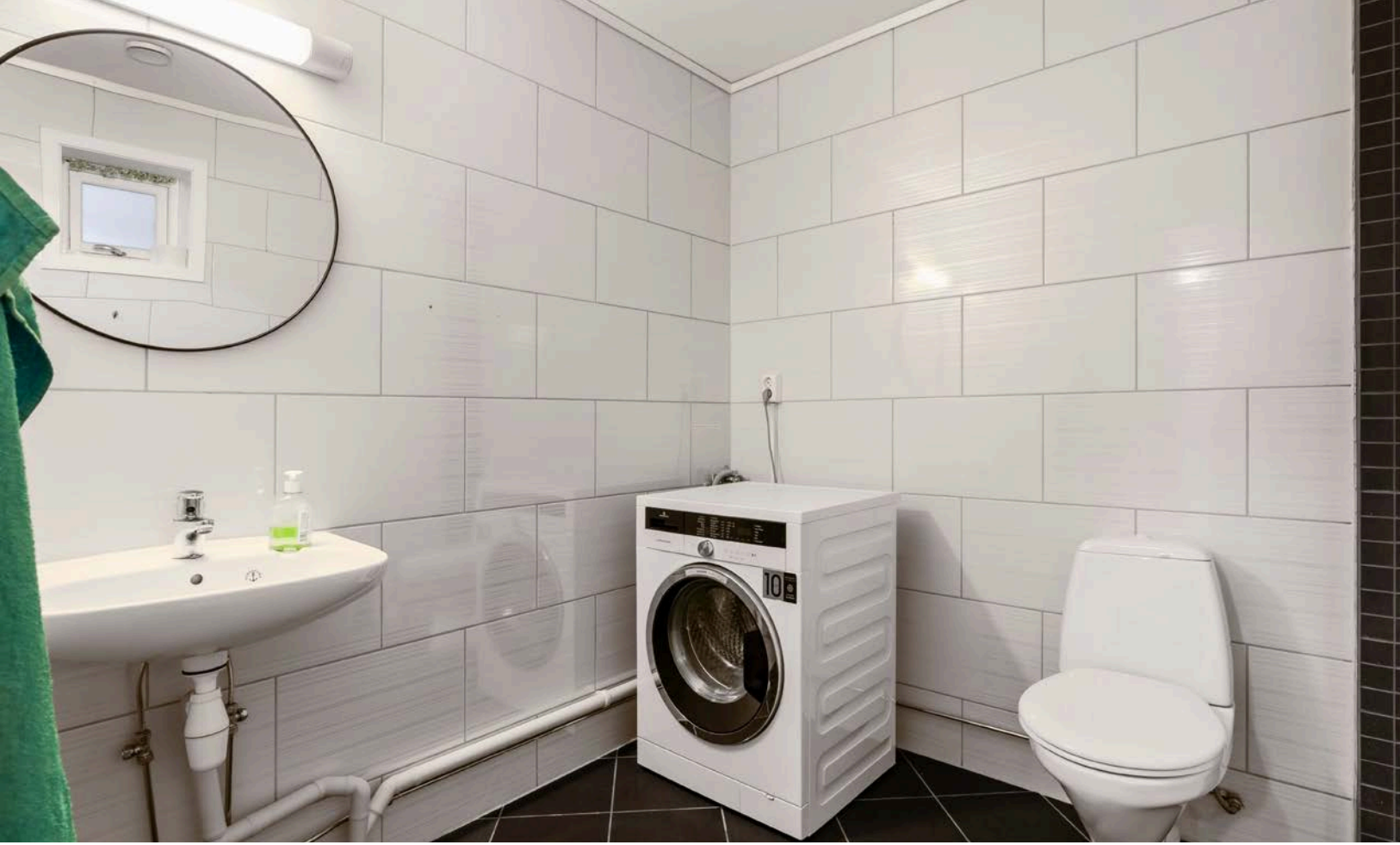


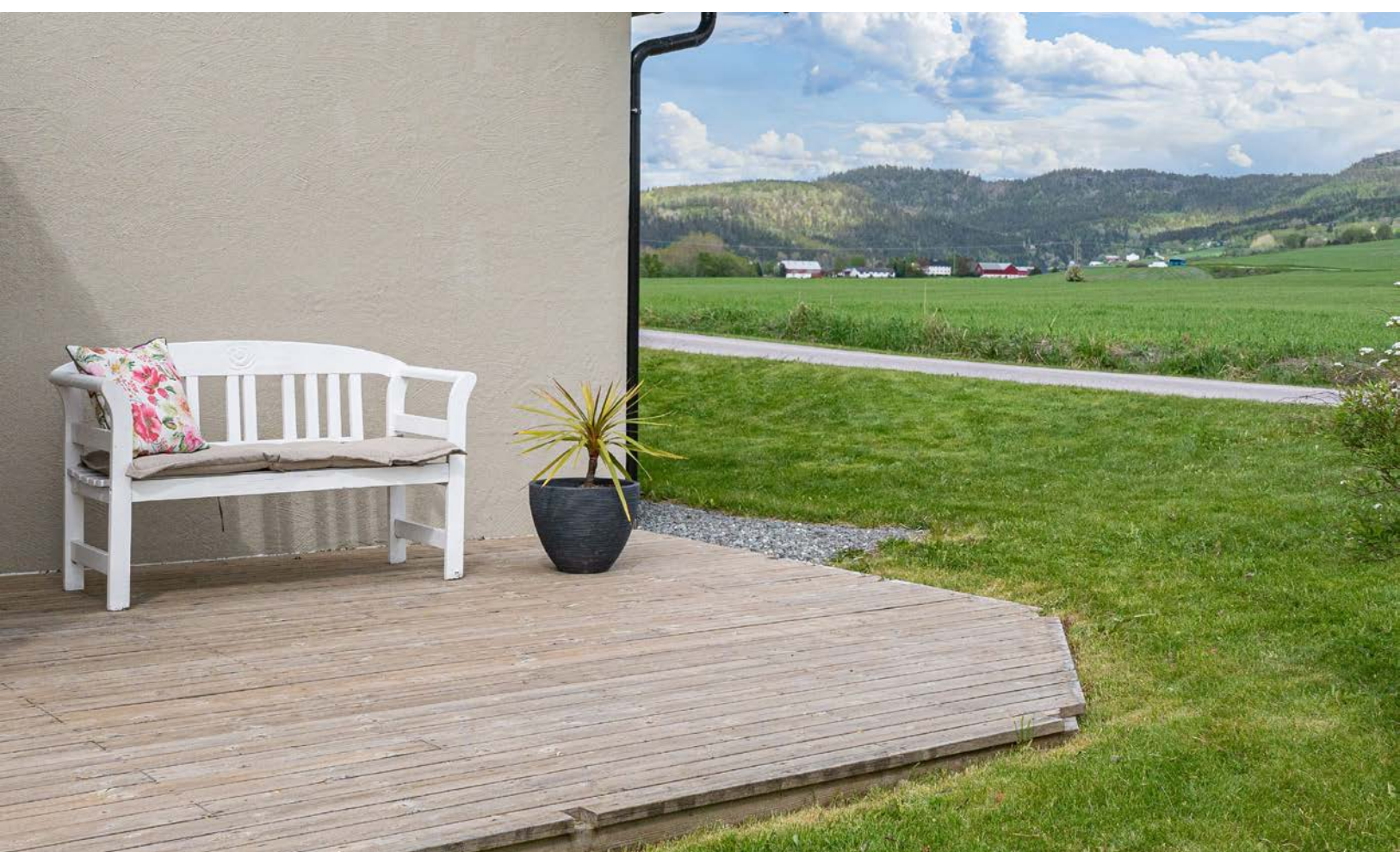






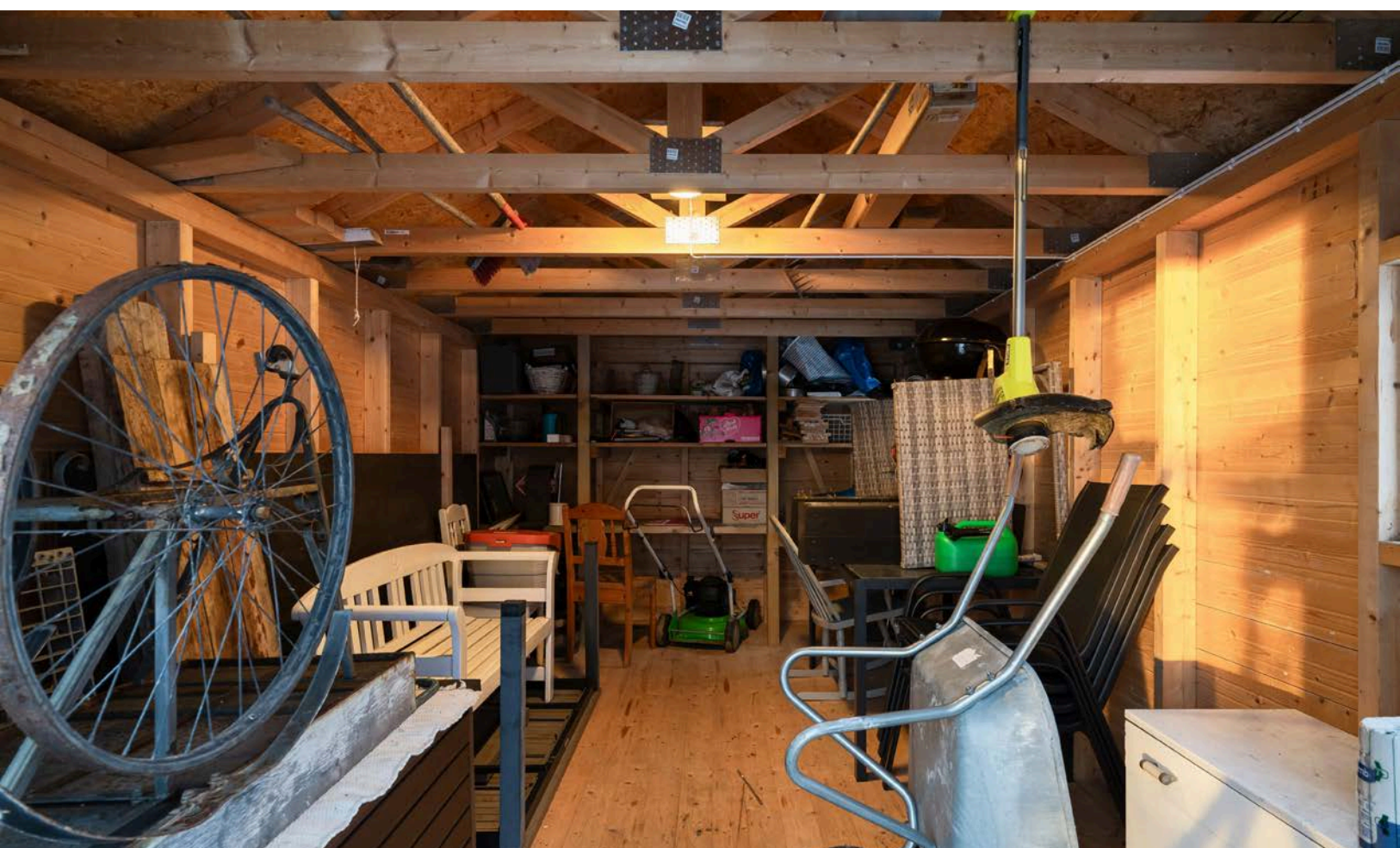




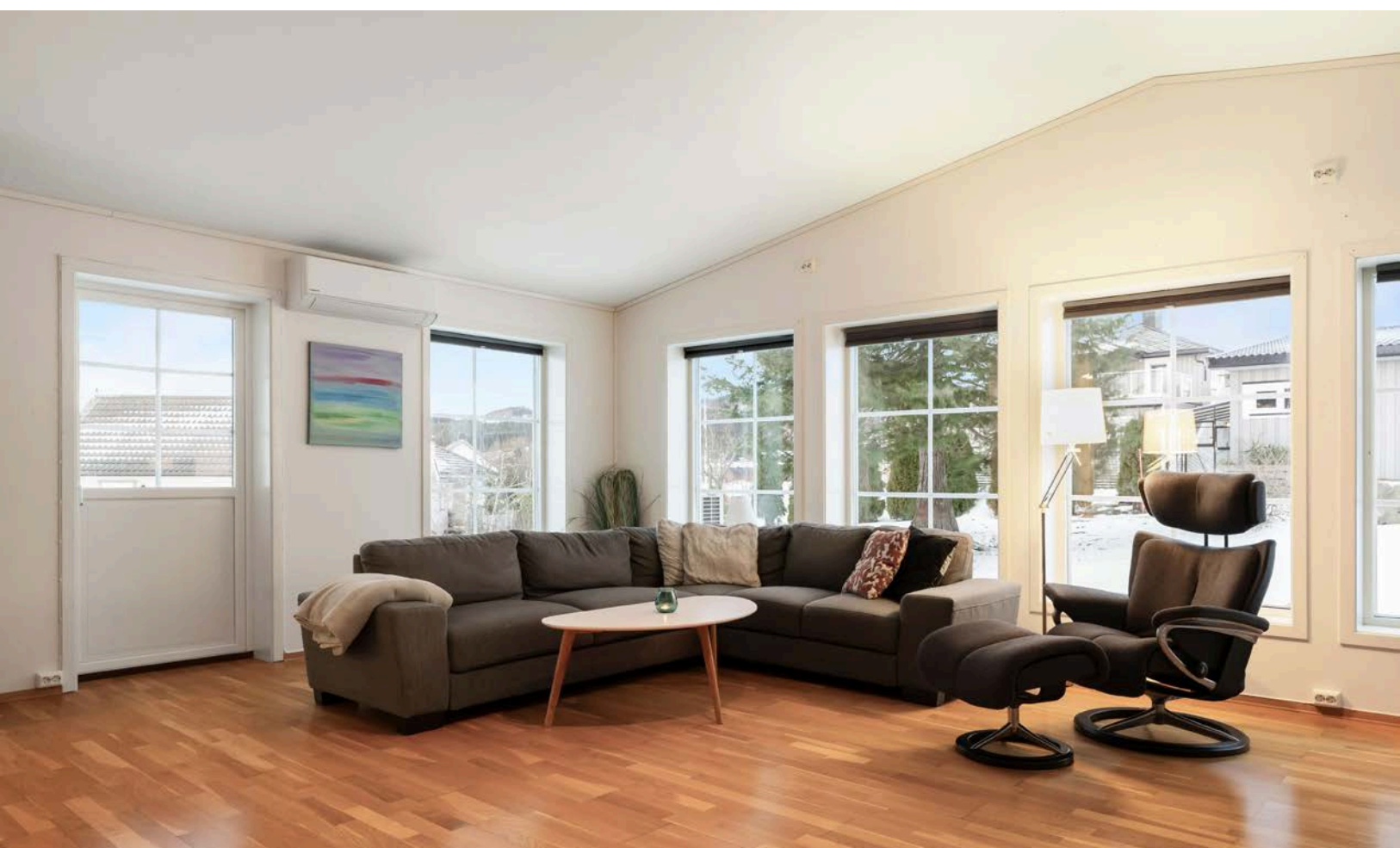












Vedlegg

Nabolagsprofil

Storaunveien 4

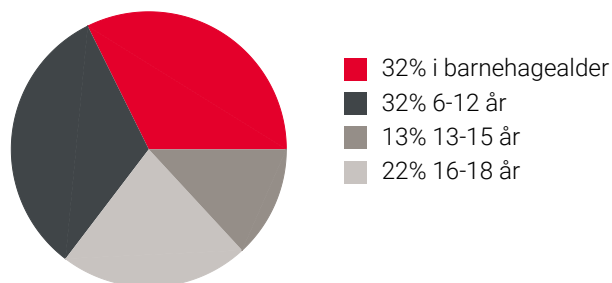
Offentlig transport

🚶 Stadsbygd Linje 350, 452	5 min 🚶 0.5 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	1 t 37 min 🚶 28.6 km
✈ Trondheim Værnes	2 t 5 min 🚶

Skoler

Stadsbygd skole (1-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	7 min 🚶 0.7 km
Johan Bojer vgs	14 min 🚶
Skansen Videregående Steinerskole	1 t 35 min 🚶

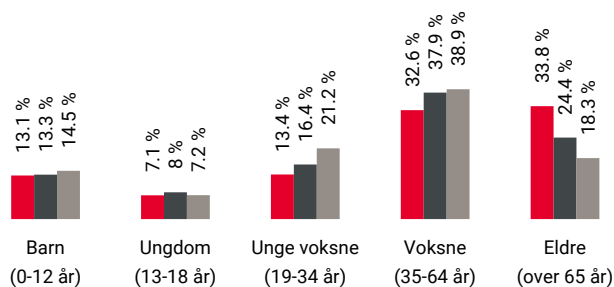
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønnet: Hårsaker	338	199
Kommune: Indre Fosen	9 899	5 265
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tungtrø barnehage (1-5 år) 28 barn	4 min 🚶 0.4 km
Akrobaten barnehage (0-5 år) 20 barn	8 min 🚶 0.7 km
Fembøringen barnehage (1-5 år) 35 barn	8 min 🚶 0.7 km

Dagligvare

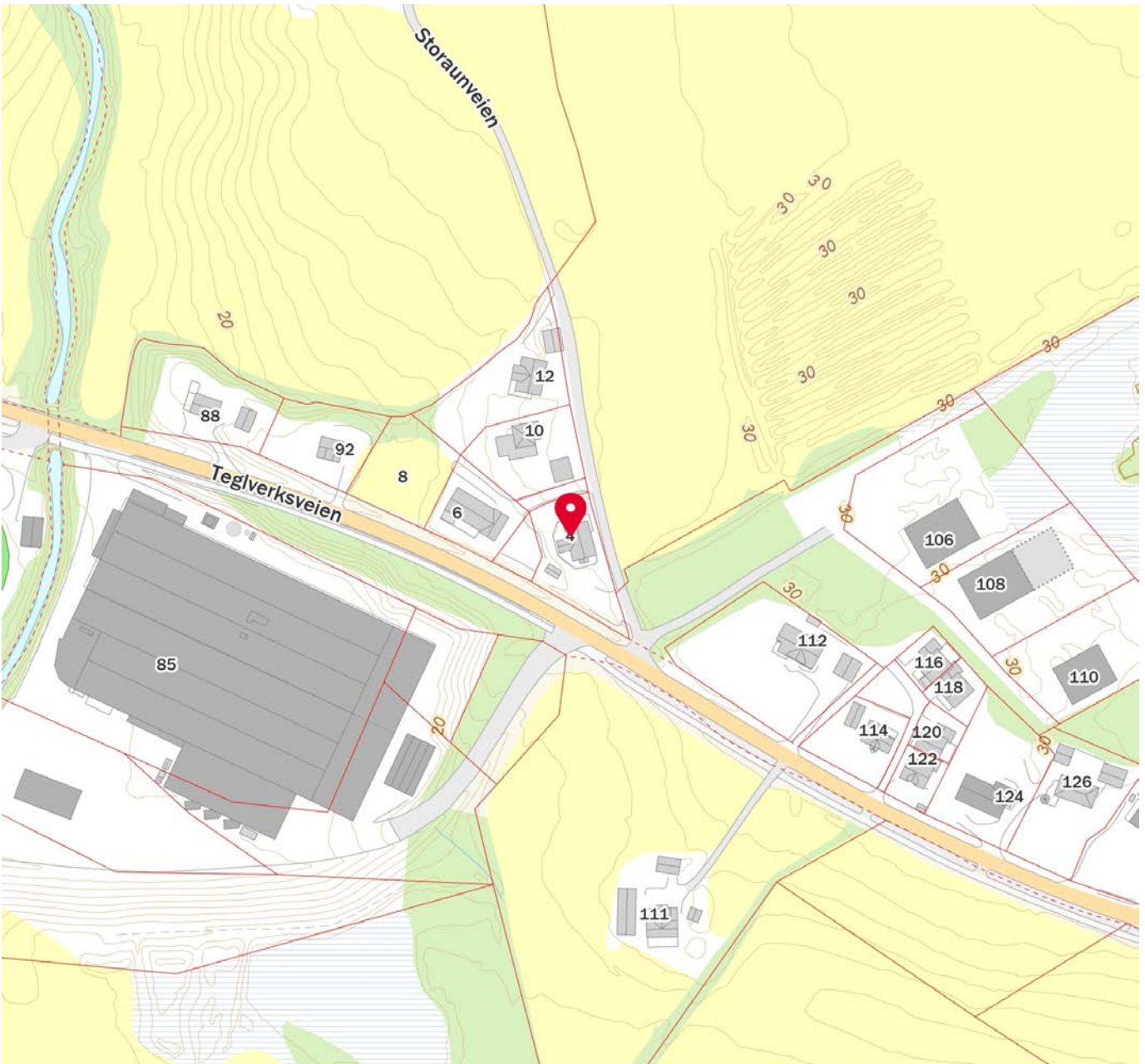
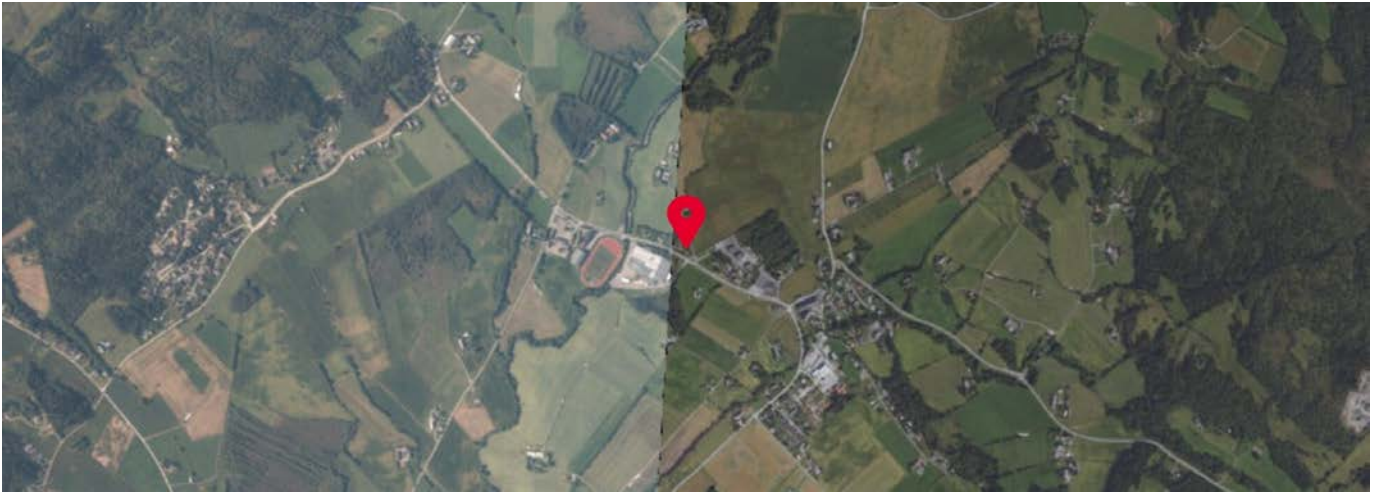
Spar Stadsbygd PostNord, søndagsåpent	4 min 🚶 0.3 km
Coop Prix Stadsbygd Post i butikk	8 min 🚶 0.7 km

Sport

⚽ Stadsbygd stadion Ballspill, fotball, friidrett	5 min 🚶 0.4 km
⚽ Valsåmyra - ballbinge Ballspill	10 min 🚶 0.9 km
🏊 SKY Fitness Rissa	15 min 🚶
🏊 EasyFit Ilsvika	1 t 34 min 🚶



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



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



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

Kjell Røen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Storaunveien 4
7105 Stadsbygd

5054-51/14/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Fukt i vinduskarm nede på stue, og hull etter antenneledning på vindu soverom, dette er tettet med silikonmasse. Glass i verandadør lite soverom er knust.

Skade på dør til toalett inne.

Sprekk i vegg på utvendig toalett, døren til dette toalettet er litt slitt med tidens gang.

Noe små sår i gulv og veggflis etter bruk i snart 20 år

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Rissa Kraftlag

Beskrivelse av arbeidet: Levering og montering av komplett solcelleanlegg, montert på 2 taksider.

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**

Sprekk i glass terrassedøren på lille soverommet.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Enkelte ganger kan det være «klukke» lyd i kjøkkenvasken.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Fosen Varmepumpesenter

Beskrivelse av arbeidet: Levering og montering av Panasonic NZ 25 YKE varmepumpe



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Varmeforum AS

Beskrivelse av arbeidet: Bygging av ny peis og flytting av sotluke

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Hjelp med arbeidet av bygging peis

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rissa Kraftlag

Beskrivelse av arbeidet: Fremført ny kurs strøm for belysning utebod, levering nye taklys spot stue, kjøkken, garderobe, gang. Levert og montert ny opp/ned lampe utelys inngang. Det har montert seriekoblet brannvarsling i huset

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?

♦ **Ja**

Mottatt brev fra IFK ang. Reguleringsplan for Holtan næringsområde.
Det ønskes mulighet for å se om området kan brukes til.
IFK - vår ref:24/3122-17

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Ja**

Inngangspartiet er bygget på av forrige eier, det samme gjelder boden.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Jeg kjenner ikke til om dette er meldt til kommunen, eller om det var/er nødvendig

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?

♦ **Ja**

Dette var opprinnelig bygget som restaurant, ble bygget om av forrige eier.

Jeg besitter en e-post fra IFK v/Anne Lise Sætre av 15.9.2021 som skriver:
«Jeg har vært inne i matrikkelen og endret slik at «næringsgruppe» er riktig nå.»
Forstår denne som at det er nå endret til boligformål

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Gang
31.1.2025 - 4.4.2025 42 Bq/m³
Soverom:
Samme tidsrom, 40Bq/m³
Stue:
Samme tidsrom: 35Bq/m³
Kjøkken/spisestue:
Samme tidsrom: 40Bq/m³

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**

Eiendommen ligger ved en trafikkert vei, men for meg oppleves det ikke som plagsomt, lite trafikk.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Alle bygninger ble vasket og malt opp, samt terrasse som ble slipt og oljet. Det ble opparbeidet beplantning i skråning mot nabo.

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

♦ **Ja**

Feste for lamellgardin på lille soverommet er ødelagt

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Balkan veilag er opprettet for Storaunveien hvor vi møtes for å fastsette betaling for vedlikehold av felles vei, og sosialt samvær en gang i året.



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.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Storaunveien 4 , 7105 STADSBYGD

 INDRE FOSEN kommune

 gnr. 51, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 16.01.2026

Oppdragsnr.: 21613-1177

Referansenummer: CD1356

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.



Rapportansvarlig

Joachim Dalum

Uavhengig Takstingeniør

jd@tft.no

958 42 952



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Opprinnelig tekking opplyses og være et bordtak fra byggeår som senere er kledd med metallplater.

Det var ikke etablert forsvarlig adkomst til taket på befaringsdagen. Det er derfor gjennomført en visuell besiktigelse av taket fra bakkenivå. Videre er tekkingen delvis dekket av solceller og ikke synlig.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG-1 er gitt med bakgrunn i alder og materiale. Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall. Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Deler av konstruksjonen er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen. Ved visuell inspeksjon av innvendige himlinger ble det ikke registrert synlige skader eller symptom på fukt/kondens. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er etablert terrasse i tre med utgang fra stuen samt adkomst fra bakken. Terrassen er på befaringsdagen snødekt og ikke synlig for kontroll.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Malte overflater på vegger og i himling. Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Det er ikke påvist slitasje eller skader utover det som kan forventes ut fra boligens alder. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette er en subjektiv vurdering, og at den enkelte kjøper bør ta stilling til tiltak ut fra egne preferanser for standard og funksjonalitet. Gulv mot grunn er et betongdekke. Boligen har elementpipe. Pipa framstår uten synlige skader ved innvendig inspeksjon. Innvendig har boligen dører med malte overflater. På befaringsdagen fungerer dørene som tiltenkt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Udokumentert våtrom fra 2012. Rommet framstår uten synlige skader og det ble ikke påvist fuktavvik på befaringsdagen. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og fungerer som tiltenkt. Se

hovedrapporten for ytterligere opplysninger. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Utvendig toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og metall. Det er åpen rør fordeling på vegg i teknisk-rom.

Synlige vannledninger framstår uten synlige skader eller symptom på svikt. Utvendig vannledning ligger under bakken og er ikke vurdert. Synlige avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør framstår uten synlige skader eller symptom på svikt. Utvendig avløpsrør ligger under bakken og er ikke vurdert. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er etablert en varmepumpe av typen luft-luft. Eier opplyser at det har vært gjennomført årlig service på anlegget etter det ble montert. På befaringsdagen fungerer anlegget som tiltenkt. Boligen har bereder med el-kjel for oppvarming av tappeann og vannbåren gulvvarme. På befaringsdagen registreres ingen synlige symptomer på lekkasjer eller svikt og anlegget vurderes og fungerer som tiltenkt. Det er etablert vannbåren gulv varme i deler av boligen. Under befaring ble det ikke påvist synlige symptomer på svikt eller lekkasjer.

Det gjøres oppmerksom på at jevnlig service av anlegget anbefales for lengst mulig levetid. El- anlegget er fra opprinnelig byggeår, men ble i følge eier oppgradert ved bruksendring fra restaurant. Videre har eier utført mindre endringer/oppgraderinger ved behov.

Det foreligger samsvarserklæringer for utførte arbeider under eiers eietid, men arbeider før dette er ikke dokumentert og historikken er ukjent.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2008. Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er

Beskrivelse av eiendommen

tildekket og ligger under bakkenivå.

Det er oppført en støttemur av gabioner på eiendommen, muren framstår uten synlige avvik på befaringsdagen

Boligen ligger i skrånende terreng.

Boligen er tilknyttet vannverk og offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type fra byggeår.

Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukkende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

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

[Gå til side](#)

Eventuelle avvik ift HMS beskrives nedenfor.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

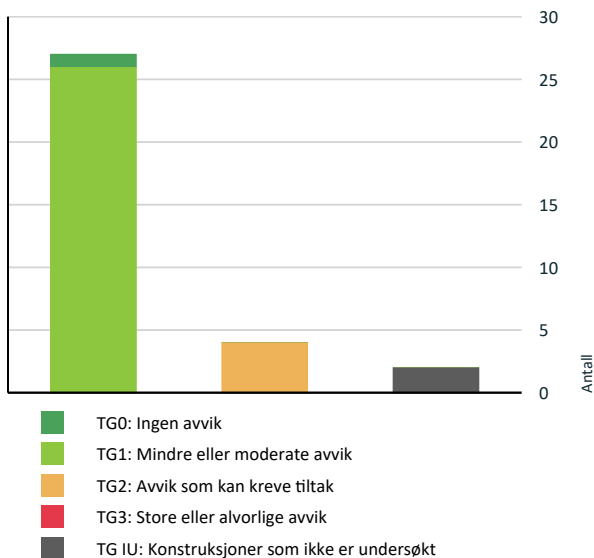
Enebolig

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

Det foreligger tegninger i kommunens arkiver etter bruksendringen, men det er avvik i inndeling av rommene fra dagens løsning. Endringer er innafor boligens hoveddel og vurderes og ikke være søknadspliktig tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at alle fuktmålinger utført på befaringsdagen er øyeblikksmålinger og gir et bilde av konstruksjonens fuktnivå i det øyeblikket målingen ble utført. Dette kan ikke sammenlignes med fuktmålinger utført over tid hvor konstruksjoner overvåkes over et lengre tidsrom og variasjoner i forbindelse med bruk av boligen eller utvendige forhold kan gi endring i målinger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

2008

Kommentar

I følge eier.

Anvendelse

Standard

Enebolig er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i lettklinkerblokker og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2012

Bruksendring

Boligen er opprinnelig bygd som serveringssted, men er nå bruksendret og ombygd til bolig. Eier har framlagt dokumentasjon fra kommune på at tiltaket er godkjent

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Opprinnelig tekking opplyses og være et bordtak fra byggeår som senere er kledd med metallplater.

Det var ikke etablert forsvarlig adkomst til taket på befaringdagen. Det er derfor gjennomført en visuell besiktigelse av taket fra bakkenivå. Videre er tekkingen delvis dekket av solceller og ikke synlig.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG-1 er gitt med bakgrunn i alder og materiale.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall.

Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det anmerkes mindre riss i pussede fasader som vurderes og ikke ha vesentlig betydning for konstruksjonen slik de framstår i dag. Det gjøres allikevel oppmerksom på at dette over tid kan medføre skader dersom fukt trenger inn.

TG-2 grunnet påviste riss i pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales og tett riss i fasaden for og unngå vider utvikling.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Deler av konstruksjonen er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen. Ved visuell inspeksjon av innvendige himlinger ble det ikke registrert synlige skader eller symptom på fukt/kondens.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse i tre med utgang fra stuen samt adkomst fra bakken. Terrassen er på befaringsdagen snødekt og ikke synlig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG-IU da terrassen ikke er tilgjengelig for kontroll

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Malte overflater på vegger og i himling. Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Det er ikke påvist slitasje eller skader utover det som kan forventes ut fra boligens alder. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette er en subjektiv vurdering, og at den enkelte kjøper bør ta stilling til tiltak ut fra egne preferanser for standard og funksjonalitet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Gulv mot grunn er et betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Pipa framstår uten synlige skader ved innvendig inspeksjon

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen dører med malte overflater. På befaringsdagen fungerer dørene som tiltenkt.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Udokumentert våtrom fra 2012. Rommet framstår uten synlige skader og det ble ikke påvist fuktavvik på befaringsdagen. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og fungere som tiltenkt. Se hovedrapporten for ytterligere opplysninger.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Våtromsplater er montert uten bruk av bunnlist, noe som strider mot levråndørens monteringsanvisning. Løsningen vurderes og fungere slik den er i dag forutsatt videre bruk av dusjkabinett.

TG-2 er allikevel satt grunnet utførelse som ikke samsvarer med leggeanvisning

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungere med avviket, forutsatt videre bruk av tett dusjkabinett og jevnlig ettersyn/vedlikehold av fugen mellom plater og sokkelflis.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Gulvet er i hovedsak flatt men det er loklat fall mot sluk i dusjsone. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

TG-2 er satt grunnet mangelfull fall iht krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Inntil en oppgradering foreligger anbefales installert lekkasevarsler med automatisk vannstoppe system ved utstyr utenfor dusjonen. Dette vil redusere faren for at vann trenger ut ved døren.

Videre bør rommet fortsatt benyttes med tett dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjiktet er ikke synlig for kontroll i sluk grunnet flislim. Videre er det ikke framlagt dokumentasjon på utførelsen. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell feil utførelse kan føre til at vann trenger ut i konstruksjonen med påfølgende risiko for en skadeutvikling.

Det ble ikke påvist symptom på svikt eller lekkasjer, men det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG-2 er satt grunnet påviste avvik, udokumentert utførelse og alder da membran har passert halvparten av forventet brukstid og det vil være risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forutsatt videre bruk av tett dusjkabinett vurderes rommet og kunne fungere videre dersom det tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn med overflater.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

ETASJE > TOALETTRUM 2

Overflater og konstruksjon

Utvendig toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og metall. Det er åpen rør fordeling på vegg i teknisk-rom.

Synlige vannledninger framstår uten synlige skader eller symptom på svikt.
Utvendig vannledning ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør framstår uten synlige skader eller symptom på svikt.
Utvendig avløpsrør ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert en varmepumpe av typen luft-luft. Eier opplyser at det har vært gjennomført årlig service på anlegget etter det ble montert. På befaringsdagen fungerer anlegget som tiltenkt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Varmesentral

Boligen har bereder med el-kjel for oppvarming av tappeann og vannbåren gulvvarme. På befaringsdagen registreres ingen synlige symptomer på lekkasjer eller svikt og anlegget vurderes og fungere som tiltenkt.

Det gjøres oppmerksom på at jevnlig service av anlegget anbefales for lengst mulig levetid.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har bereder med el-kjel for oppvarming av tappeann og vannbåren gulvvarme. På befaringsdagen registreres ingen synlige symptomer på lekkasjer eller svikt og anlegget vurderes og fungere som tiltenkt.

TG 1 Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren gulv varme i deler av boligen. Under befaring ble det ikke påvist synlige symptomer på svikt eller lekkasjer.

Det gjøres oppmerksom på at jevnlig service av anlegget anbefales for lengst mulig levetid.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

El- anlegget er fra opprinnelig byggeår, men ble i følge eier oppgradert ved bruksendring fra restaurant. Videre har eier utført mindre endringer/oppgraderinger ved behov.

Det foreligger samsvarserklæringer for utførte arbeider under eiers eietid, men arbeider før dette er ikke dokumentert og historikken er ukjent.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2008 Byggeåret

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

Ukjent Alle arbeider etter at bruksendring opplyses utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, men historikk før dette er ukjent.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført av nåværende eier, men før dette er historikken ukjent.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei I følge eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei I følge eier.

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

Nei I følge eier.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2008.

Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

Forstøtningsmurer

Det er oppført en støttemur av gabioner på eiendommen, muren framstår uten synlige avvik på befaringsdagen

Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet vannverk og offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type fra byggeår. Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukkende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Eventuelle avvik ift HMS beskrives nedenfor.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke etablert snøfangere på hele taket i henhold til fotskifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Snøfangere må etableres på hele taket for god personsikkerhet.

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 garasje plass 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 bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	110	3		113	
SUM	110	3			
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, stue, 2 soverom, bad, teknisk rom	Toalettrom 2	

Kommentar

TBA er ikke oppgitt da terrassen er snødekt og ikke mulig og måle på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger i kommunens arkiver etter bruksendringen, men det er avvik i inndeling av rommene fra dagens løsning. Endringer er innafør boligens hoveddel og vurderes og ikke være søknadspliktig tiltak.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: For ytterligere opplysninger se hovedrapporten.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	106	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Joachim Dalum	Takstingeniør
	Kjell Røen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5054 INDRE FOSEN	51	14		0	1190.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Storaunveien 4

Hjemmelshaver

Røen Kjell

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.01.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	07.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema	16.01.2026		Gjennomgått		Nei
Meglerpakken			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

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 det 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.

Skadegjører: 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

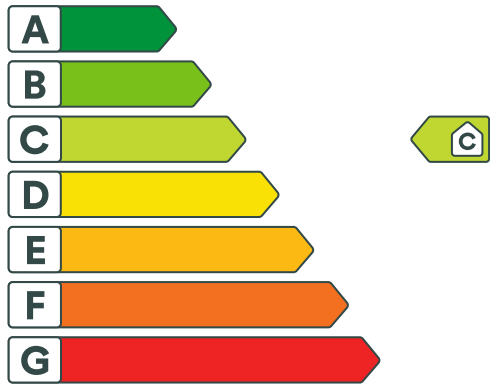
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.


Personvern

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




Adresse Storaunveien 4, 7105 STADSBYGD	
Dato for energimerking 16.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-246939
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300098246
Gårdsnummer 51	Bruksnummer 14
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 2008	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 112,0 m²	Oppvarmet bruksareal 112,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
147,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 161,90 kWh/m²	Totalt levert pr. år 18 908 kWh
---	---



Storaunveien 4, 7105 STADSBYGD



Tiltak

Brukertiltak

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

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

Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Balkan veilag, Org.nr: 925 795 844

Møte i Balkan veilag:

Stadsbygd 25.9.2025

Til stede på møtet:

Storaunveien 4,	Kjell
Storaunveien 6,	Dagfrid
Storaunveien 10,	Kjell
Storaunveien 12,	Marthe og Morten

Storaunveien 30 Even og Storaunveien 41, Magda var forhindret fra å møte-

Saksliste:

1. Regnskap,
Kjell informerte om saldo på konto pr. 25.9.2025 er kr. 5916,75.

2. Brøyting/strøing,

de som var til stede, var fornøyd med jobben som var gjort forrige sesong og det ble besluttet at vi bestiller Belling Maskin for sesongen 2025/2026. Kjell har vært i kontakt med Jens Marius Belling, og fått bekreftet samme pris kr. 8600.- eks.mva som for 2024/2025.

3. Årsavgift,

Det ble besluttet at vi setter denne til kr. 2000.- pr.eiendom

Frist for betaling til 01.12.2025 Konto nr: 4336.15.81122

4. Eventuelt, ønsker tilbakemelding om det er tilstrekkelig med grus for vedlikehold av veien som er gruslagt? Even, kan du gi tilbakemelding om dette.







Møtet ble hevet.

Kjell Patrick


Referent

balkan veilag
18 118,95

Desember 2025

	Kreditrente 31.12.2025	202,20 18 118,95
	Giro - Marthe Kilen 22.12.2025	2 000,00 17 916,75
	Overføring iflg. melding nr. Dagfrid E... 19.12.2025	2 000,00 15 916,75
	Overføring iflg. melding nr. Maria Mik... 18.12.2025	2 000,00 13 916,75
	Overføring iflg. melding nr. Kjell Patri... 01.12.2025	2 000,00 11 916,75
	Overføring - MOBILBANK DATO .202... 01.12.2025	2 000,00 9 916,75

November 2025

	Overføring Majda Oreb 14.11.2025	2 000,00 7 916,75
---	-------------------------------------	----------------------

Mai 2025



Vedtekter for Balkan Veilag

§1. Foreningens navn er Balkan Veilag

§2. Formål:

Veilagets formål er å holde Storaunveien i kjørbar stand til enhver tid.

Utgiftene til vedlikehold deles likt mellom boenhetene. Som boenhet regnes 1 hus/1gbr nr.

Det opprettes en konto i Stadsbygd Sparebank. Denne disponeres av styrets leder.

Dersom det blir enighet om å ha dugnad for å utbedre veien, må hver boenhet stille med 1 person. Utgifter til grus, traktor og brøyting betales av felleskassen.

Årlig kontingent bestemmes av årsmøtet.

§3. Organisasjonsform. Foreningen er en frittstående juridisk organisasjon med medlemmer, og er selveiende. At den er selveiende innebærer at verken medlemmer eller andre, har krav på foreningens formue eller eiendeler, eller er ansvarlig for gjeld eller andre forpliktelser.

§4. Årsmøte. Det holdes et årsmøte hvert år. Alle veilagets medlemmer har rett til å møte på årsmøtet.

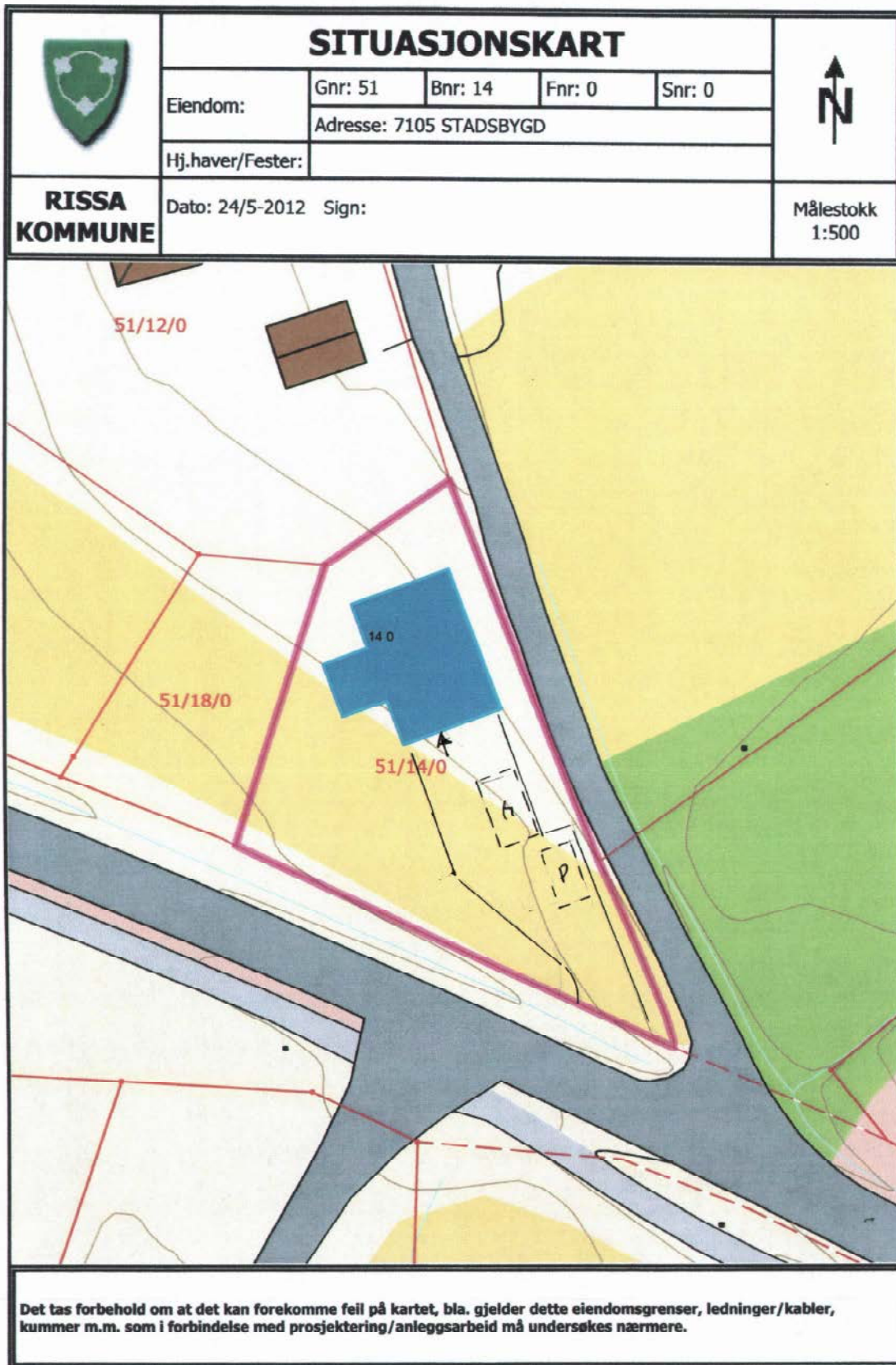
§5. Signaturrett: styrets leder har signaturrett.

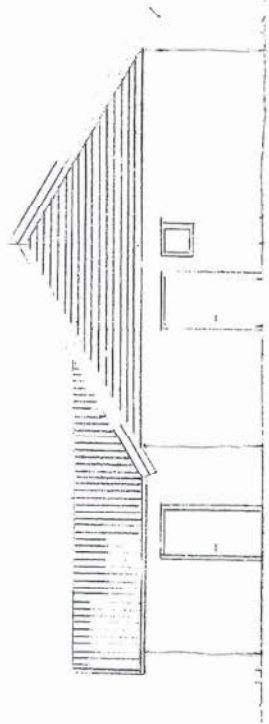
§6. Styret. Styret består av Styreleder og en vararepresentant.

Underskrifter:

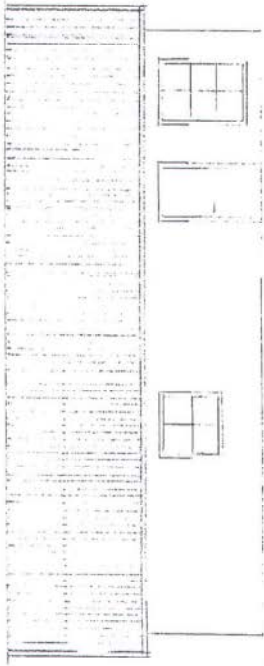
Børge V. Børge
Kjell P. P.
Sivul Belek
John Christoff
Marit Schei

Dagfinn Ruge
Foren Bjerkaker
Siri Vorprik Storaastad
Hj. P. T. romund
Olve Selmer

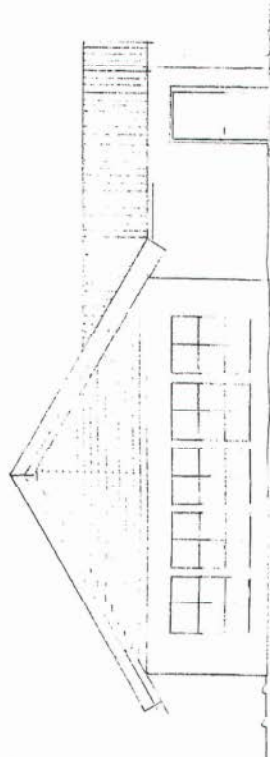




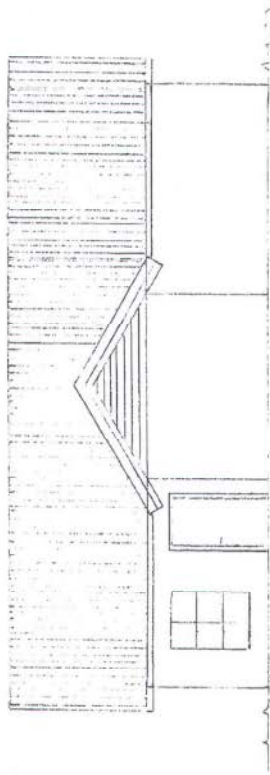
Fasade Nord Vest



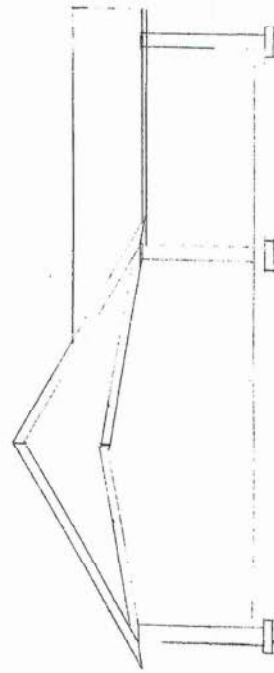
Fasade Nord Vest



Fasade Nord Vest



Fasade Sør Vest



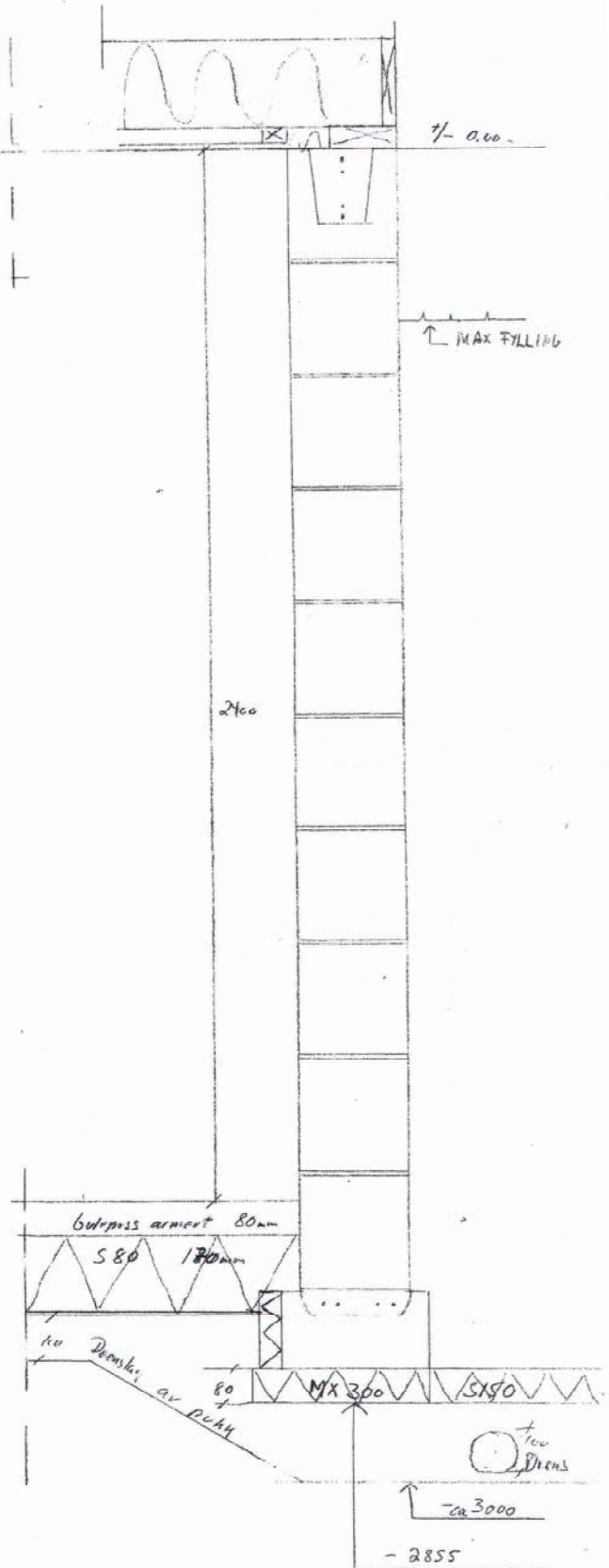
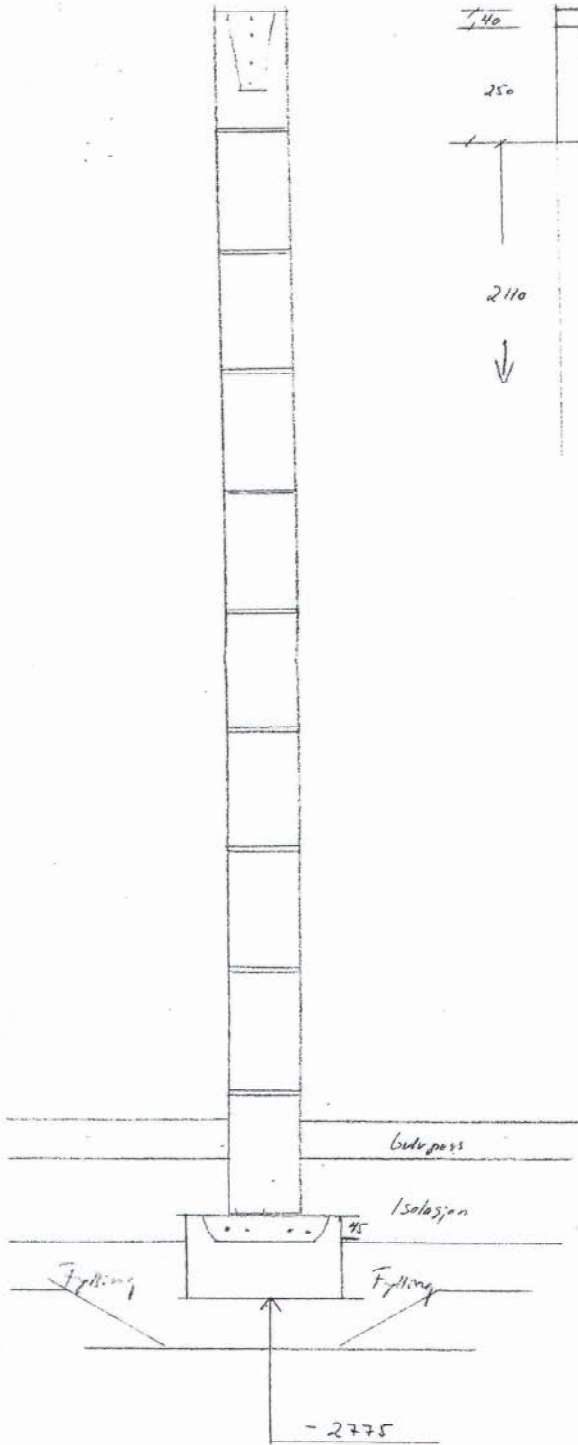
SMITT

Som bygget (propi)

Basilikum Bakeri og kafe	
V/slitte Tjenstest	
8/4-08	1 : 100
Red 1/2-05 OM	
SMITT/Fasade	ERS.



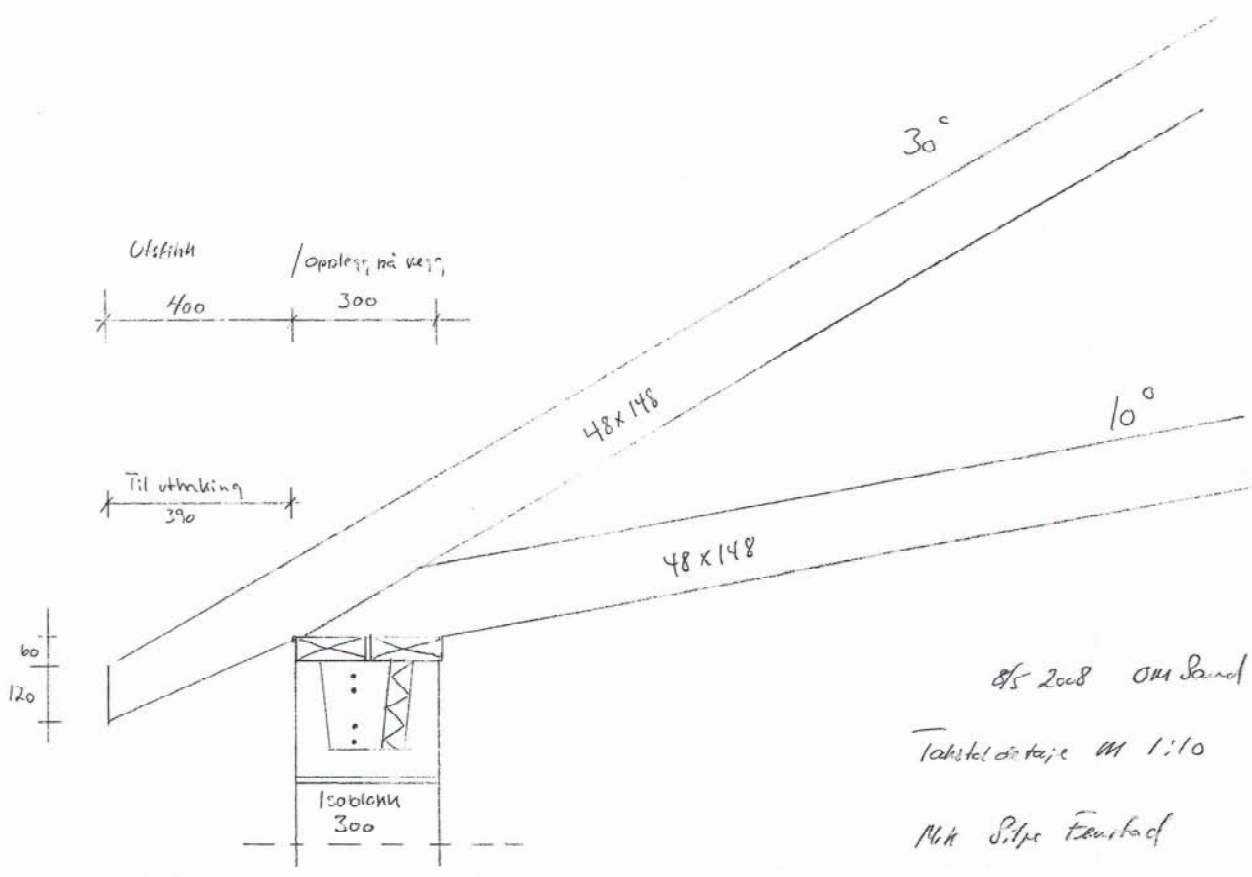
Over vindu/dorer senkes U-blokke



M=1:10 Tegnet 27/304 OMS

Spørn v/ Rørn Phibald 72530640

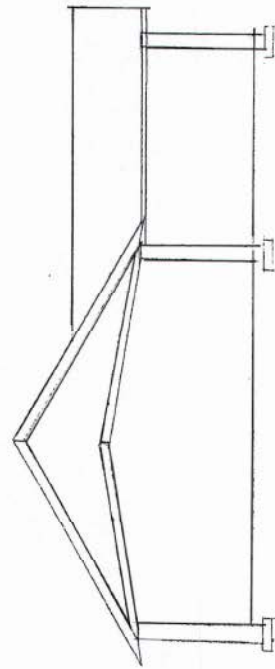
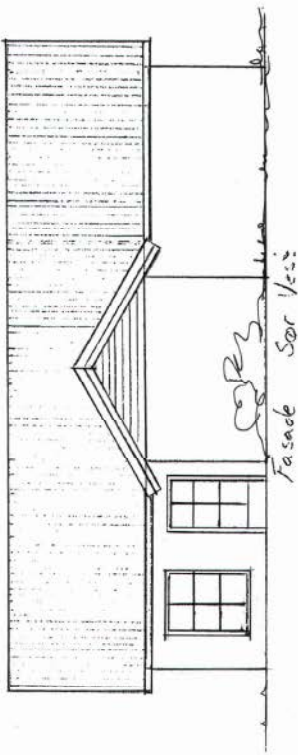
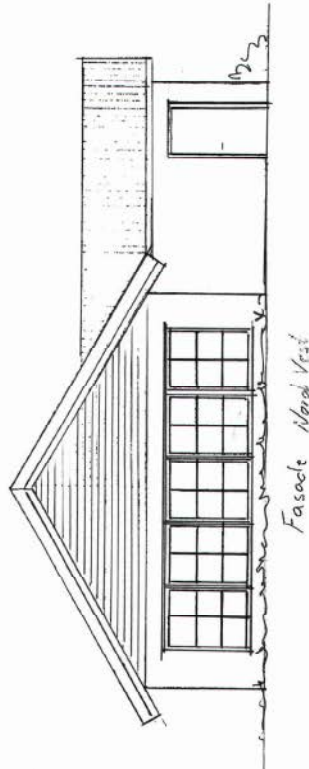
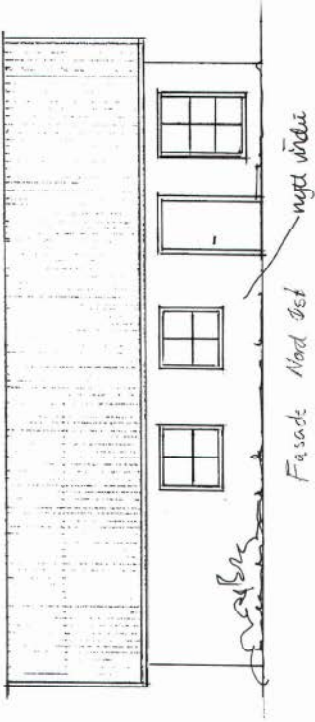
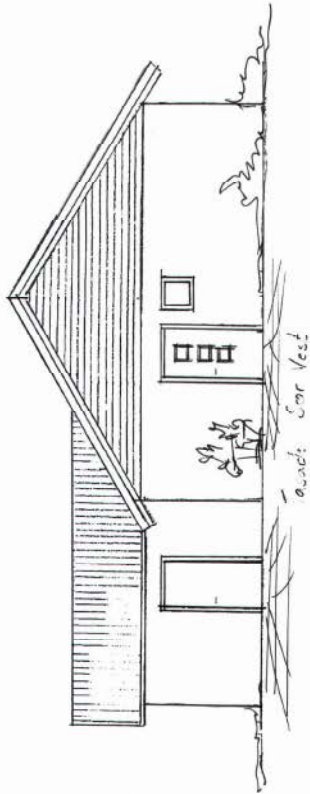
Olusid



8/5 2008 OM Sand

Taktstol er tette M 1:10

M.H. Siltje Færevad



Som bygger (Anerkjent)

Basilikum Bakeri og kafe	
V/silik Ferstøl	
8/4-08	1:100
Rev 12/05 0112	
SMITT / Fasade	ERS.



Rissa kommune
Kommunalteknikk

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 §99 nr 1

Ausvartaker (navn og adresse)

Sand Bygg AS
Rådhusveien 21
7100 RISSA

Tiltakshaver (navn og adresse)

Basilikum v/Silje Fenstad
Solhaug
7105 STadsbygd

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse

Solhaug

Gnr.

54

Bnr

14

Festnr

Seksjonsnr

Spesifikasjon

Tiltaks/byggets art

restaurantbygning/kafebygning

Vedtatt fattet av: Rissa kommune

Dato: 22.04.2008

Saksnr: 2007/9506

Dato sluttkontroll: 01.12.2008

28.11.2008

01.12.2008

01.12.2008

Kontrollansvarlig: Sand Bygg AS

Jon Belling

Tung Rør AS

Fosen Ventilasjon AS

Merknader

Ingen

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Underskrift

Sted:

Rådhusveien 13

Dato

03.12.2008

Stempel/underskrift

Grethe Rostad

Avd. ing. byggesak

Kopi sendt til:

Funksjon	Navn	Adresse
	Sand Bygg AS	Rissa
	Jon Belling	Stadsbygd
	Tung Rør AS	Rissa
	Fosen Ventilasjon	Bjugn
	Fosen Renovasjon	Rissa
	Toril B. Jakobsen	Int
	Anne Karin Storsve	Int



Rissa kommune
Rissa kommune

Basilikum v/ Silje Fenstad og Anders Marstrander

Solhaug
7105 STADSBYGD

Deres ref.

Vår ref.

29033/2012/1624/51/14/5MWA

Dato

26.09.2012

**GBNR. 51/14 SOLHAUG - BRUKSENDRING. DISP. FRA KOMMUNEDELPLAN
OG TEK10**

Med hilsen

Marna Waterloo

Kopi til:

Byggmesterservice Trondheim As Fossegrenda 30 B 7038 TRONDHEIM



Postadresse Rådhusveien 13
7100 Rissa

Besøksadresse Rådhusveien 13, 7100 Rissa

Telefon 73852700

Telefaks 73852799

E-post postmottak@rissa.kommune.no

Internett

Bankgiro 4213 05 10021/ 4336 06 00182/ skatt: 6345 06 16240



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
150/ 12	Hovedutvalg for landbruk, teknisk og miljø i Rissa	25.09.2012

Saksbehandler: Grethe Rostad

GBNR. 51/ 14 SOLHAUG - BRUKSENDRING. DISP. FRA KOMMUNEDELPLAN OG TEK10

Vedlegg

- 1 71/14 - situasjonskart
- 2 71/14 - plan 1. etasje bruksendring, tegning: fasader/snitt, gjennomføringsplan

Sakens bakgrunn og innhold:

Rissa kommune har mottatt søknad om bruksendring fra serveringsvirksomhet til bolig på eiendommen gbnr. 51/14. Eiendommen er avsatt til LNF-område i kommunedelplan Stadsbygd hvor tiltak i strid med formålet i utgangspunktet er forbudt. Det søkes om dispensasjon fra dette forbudet. Tiltaket er oppført i 2008 og er således bygd etter TEK07. Tiltaket tilfredsstiller dermed ikke den nye tekniske forskrift og det søkes også derfor om dispensasjon fra TEK10, jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet til lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurdering om det skal gis dispensasjoner fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommuner bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer, forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Saken er ikke forelagt statlige eller regionale myndigheter da deres saksområde ikke anses vesentlig berørt.

Vurdering:

Eiendommen ligger akkurat i grensen for byggeforbudssonen vedtatt av HLTM i forbindelse med kvikkleiresonen Storaunet – Schei. Kartet er riktignok relativt grovt, men administrasjonen tolker plasseringen slik at eiendommen går akkurat klar av et eventuelt kvikkleireskred. Dispensasjon fra dette byggeforbudet anses derfor ikke nødvendig.

Bruksendringen kan ikke sies å medføre at hensynet til planen blir vesentlig tilsidesatt. Landbruksinteressen kan ikke sies å bli vesentlig berørt i denne saken.

Saken er ikke sendt til Statens vegvesen for uttalelse. Bakgrunnen for dette er at en bruksendring fra serveringssted til bolig medfører teoretisk sett en reduksjon av av og påkjørsler og i så måte være en forbedring i forhold til trafiksikkerheten.

I forhold til dispensasjon fra TEK10, finner man at det er forsvarlig å gi slik dispensasjon. Bygningen er relativt ny og holder en høy standard etter TEK07. Rissa kommune har gitt dispensasjon for langt eldre bygg i forhold til isolasjon, radonsperre og ventilasjon med mer tidligere, og man ser ingen grunn til å pålegge søker uforholdsmessige kostnader på et fullt brukbart bygg.

Oppsummering:
Det anbefales at det gis dispensasjon i denne saken.

Rådmannens innstilling:
Rissa kommune v/Hovedutvalget for landbruk, teknisk og miljø gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-1 dispensasjon fra kommunedelplan Rissa for bruksendring fra serveringssted til bolig på eiendommen gbnr. 51/14 som omsøkt.
Videre gis dispensasjon fra TEK 10. Tillatelsene skjer på følgende vilkår:

- Berører endringene bygningens bærekonstruksjon, må det sendes inn ansvarsrett for utførelsen av dette arbeidet. Dette gjøres av et godkjent firma, eller firma som kan dokumentere tilstrekkelig kompetanse innenfor fagområdet.

Til orientering minner vi om følgende:

Alt arbeid skal utføres i henhold til plan- og bygningsloven og gjeldende forskrifter. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk før det er utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10. Ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll utført kontrollansvarlige samt fremlagte kontrollerklæringer. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-1. Bygningen eller del av den må ikke brukes til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jfr. Plan- og bygningsloven § 20-1.

Begrunnelse for dispensasjon:

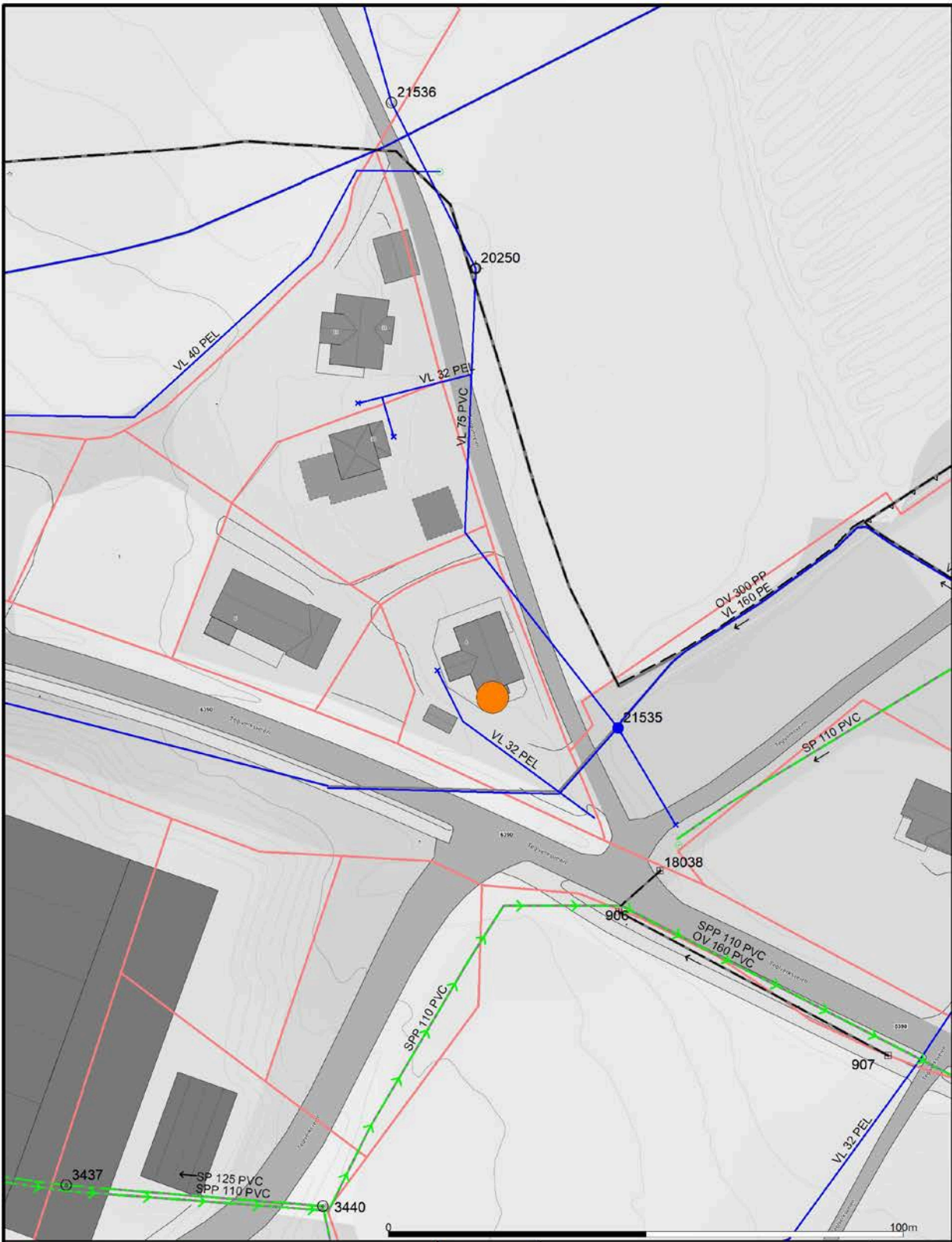
Tiltaket medfører ikke at hensynet til planen blir vesentlig tilsidesatt eller til vesentlige konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Saksprotokoll i Hovedutvalg for landbruk, teknisk og miljø i Rissa - 25.09.2012
Behandling:

Ingen

Endelig vedtak:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.



- Avløp felles ledning	Fjernvarmeledning	○ Grenpunkt
- Drensledning	Trekkør med kabel	♦ Hydrant
- Overvannsledning		□ Inntak
- Spillvannsledning	■ Basseng	✕ Stoppekran
- Spillvann pumpeledning	● Brannkum	○ Kum
- Vannledning	○ Diversepunkt	○ Nøkkelstang
- Vann pumpeledning	⊗ Fettutskiller	□ Målekum vann

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
 Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
 Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)



Indre Fosen Kommune
 Kommunalteknikk
 Med forbehold om feil og mangler i kartgrunnlag

Dato: 2026.01.08
 Sign: IHT

Storaunveien 4

N

 Målestokk
 1:1000



RISSA KOMMUNE KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010-2021

FOR DELPLANENE GJELDER BESTEMMELSENE TIL AREALDELEN BLK DE ER INNTATT PÅ OVERSIKTSKARTET

TEGNFORKLARING	NAVÆRENDE	FRAMTIDIG	NAVÆRENDE	FRAMTIDIG
BYGGEOMRÅDER				
Boligområde	[Yellow box]	[Yellow box]	Havn	[Dark grey box]
Fornetting	[Blue box]	[Blue box]	Vegareal	[Light grey box]
Industri	[Red box]	[Red box]	Fjernveg	[Red box]
Fritidsbyggeliste	[Green box]	[Green box]	Hovedveg	[Red box]
Offentlige bygninger	[Red box]	[Red box]	Serhvervsveg	[Red box]
Bygning mestestilt arbeidsutfylling formål	[Red box]	[Red box]	Adkomstveg	[Red box]
Fremtidige	[Green box]	[Green box]	Gang-rykketveg	[Red box]
Uestetareallegg	[Green box]	[Green box]	Lokalutveg	[Red box]
Parkutveg	[Green box]	[Green box]	Stigspåle	[Red box]
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER				
LNf-område	[Light green box]	[Light green box]	LINJESYMBOLER	
OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV VASS OG VASSDRAG (PBL § 254, 1. ledd nr. 5)				
Småbåthavn	[Blue box]	[Blue box]	Planens begrensning	[Dashed line]
LNf-område i sjø og vassdrag	[Blue box]	[Blue box]	Annektasjonsgrense	[Dotted line]
RESTRIKSJONSOMRÅDE				
Områder som skal ha utstillings- og utsjåingsarealer	[Dashed line]	[Dashed line]	Restriksjonsgrense	[Dotted line]
<p>For plan 1986 § 20-4 bokstave h og område 125 Odelens lov om utstillings- og utsjåingsarealer</p> <p>OMRÅDER SOM ER BÅNLAGT ELLER SKAL BÅNLAGGES</p> <p>Bånlegging eller lov om naturvern</p>				

UTARBEIDELSE, SAKSBEHANDLING OG REVISJONER	DATE	SIGN.
RÅDMANNENS FORSLAG	28.07.2007	RB
1. GANGS BEHANDLING I TM/L SAK 62/2007	29.07.2007	RB
2. GANGS BEHANDLING SAK 30/09 / SAK 63/09	21.02.11 09.00	RB
UTLEGGING TIL OPFØRSEL ETTER DEN 24. 02. 2007 - 31. 03. 2008		RB
VESTATT KOMMUNESTYRET MED RETT SVARING SAK 49/10	21.09.2010	SV

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010 - 2021
 DELPLAN
 STADSBYGGD

MALESTOKK 1:10000

Utarbeidet av: Rissa kommune

TEKN. NR. SAKSBEH.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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 EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. 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.

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

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

5. 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.

For eiendommen:

Adresse: Storaunveien 4
7105 STADSBYGD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Lerstadgrind

Telefon: 476 32 249
E-post: thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre