



aktiv.

Nerjåren 178, 7357 SKAUN

**Landlig enebolig med stor tomt | 4
soverom | Garasje og uthus | 2 bad
| Gode solforhold | Romslig
terrasse | Flott utsikt**



Eiendomsmegler

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 98 850,-
Total ink omk.: Kr 3 998 850,-
Selger: Magnus Mikalsen Sletvold
Kristin Johannessen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 218/295 kvm
Tomtstr.: 1368.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 87, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1710240096

Velkommen til Nerjåren 178!

Aktiv Eiendomsmegling v/Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Nerjåren 178. En landlig og velholdt enebolig som strekker seg over tre plan. Eiendommen har gode solforhold og nydelig utsikt over landskapet. Tomten er over 1,3 mål, der store uteområder gir en flott ramme for familielivet. I tillegg til en dobbelgarasje får du også et eget uthus. Hovedstuen forlenges av en herlig terrasse, og selv når været er dårlig kan dagene nytes i en lun krok.

Verdt å merke seg:

- Fire soverom
- Uthus på 34 m²
- Varmepumpe og peis
- Egen inngang til kjeller
- To bad, ett fornyet i 2021
- Ingen direkte innsyn til huset
- Dobbeltgarasje oppført i 2016 på 43 m²
- Kjøkkeninnredning fra 2016 med integrerte hvitevarer

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	46
Egenerklæring	48
Energiattest	86
Byggetegninger	87
Byggetegninger tilbygg	90
Ferdigattest tilbygg	100
Situasjonskart	101
Vegstatuskart	102
Matrikkelkart	106
Kommuneplankart	108
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 218 m²

BRA - e: 77 m²

BRA totalt: 295 m²

TBA: 72 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 52 m² Gang/ trapp, stue, gang, bad.

1. etasje

BRA-i: 100 m² Entre, bad, kjøkken, 2 stuer.

2. etasje

BRA-i: 66 m² Gang, 4 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

72 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 43 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m²

2. etasje
BRA-e: 12 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Videre gjøres det oppmerksom på at to rom i kjeller måles til noe under 1,9 meter, men er likevel medtatt i BRA-I.

Tilleggsbygningene er medtatt som BRA- E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1368.3 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er landlige og fredfulle, med flotte turmuligheter sommer som vinter. Huset ligger for seg selv; uten gjenboere og med en fri, åpen følelse. Her finner man enkelt roen, og plasseringen gir nydelig utsikt over det idylliske landskapet. Gode solforhold gjør det mulig å virkelig nyte varme og late dager til fulle.

Tomten er 1368 kvm, der store uteområder er opparbeidet med trær, gressplen og en lekestue til glede for de minste. Et rødmalt uthus måler ca. 34 kvm, og gir eiendommen et sjarmerende særpreg i tillegg til mye lagringsplass. Hagen innbyr til lek for de minste, og her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller spille fotball med venner etter skolen. Tilknyttet garasjen har boligen en gruslagt gårdsplass for parkering.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i rolige og landlige omgivelser, ca. 5,5 km fra Eggkleiva i Skaun kommune. Det er ca. 3,5km til Ramsjø Arena, et helårsanlegg for Skaun idrettslag med blant annet skiløyper, skilekbakke, skogslekeplass, lavvo og sti tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Kommunen har flere vann og vidstrakte friluftsområder som innbyr til god rekreasjon på helårsbasis. Det er kort vei til turmuligheter i Skaunaskogen, i Stensåsen, i Espåsen, på Esmoen og på Mjølhushøgda, og innsjøen Laugen nås etter en liten bil- eller sykkelstur. Vannet er rikt på fisk, og båt kan leies hos Skaun Jeger- og fiskeforening.

I nærheten av boligen går det også skiløyper til blant annet Julvollhytta og Rimyra

vinterstid, og fra Børsas høyeste topp, Våttan, kan man nyte vidstrakt utsikt. Videre er det kort vei til fotballbane, lysløype, skiløyper, idrettshall, svømmehall og ridesenter.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Prix Skaun og Coop Extra Fannrem. Ønsker du ytterligere servicetilbud, har Amfi Orkanger et rikt og variert utvalg. Det er ca. 40 minutters kjøring inn til Trondheim sentrum, med alt du kan ønske deg av bymessige fasiliteter.

Ved å benytte bil tar det ca. 12 min til Børse, 25 min til Orkanger, 32 min til Tiller, 40 min til Trondheim sentrum og en liten time til Trondheim lufthavn, Værnes.

For elever i ungdomstrinnene er det skoleskyssordning til Skaun ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Øya og Melhus, samt et godt utvalg av barnehager.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller/ kryprom. Grunnmur er oppført i støpt betong fra byggeåret og betongstein på tilbygd del. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Rørfunn

Beskrivelse: Opplegg rørføringer, montering av toalett, servant og dusj i kjeller.

Gulvbelegg montert av faglært, veggplater montert med egeninnsats.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Nytt sluk montert i dusj i kjeller

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Skaun kommune

Beskrivelse: Koblet på det kommunale nettverket.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: Fuktinnsig i kjeller grunnet dårlig drenering. Utbedret med ny drenering 2019.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Har vært mus på loft, tatt med musefelle fortløpende. Har vært tilfeller av insekt i kjeller, ikke skadedyr.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Vintervoll og Blåsmo elektro

Beskrivelse: Vintervoll: Oppgradert inntakskabel, nytt strømskap, alt nytt opplegg kjøkken, ny kabel til garasje og nytt fordelerskap. Blåsmo elektro: alt elektrisk opplegg kjeller.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: El-tilsyn uten anmerkninger.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Stikk, egen kurs fra fordelerskap i garasje.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Ja

Beskrivelse: Bistand til faglært i dreneringsarbeid. Egeninnsats i slemming av mur.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Garasje er oppført på egeninnsats/dugnad. Terrasse og overbygg terrasse er oppført på egeninnsats/dugnad. Fasade er malt av faglært og egeninnsats.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: Kjeller er innredet med 1 vaskerom og 2 tilhørende rom.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Vaskerom er godkjent da det ikke er søknadspliktig etter klarering av Skaun kommune. De 2 tilhørende rommene i kjelleren er ikke søkt godkjent.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Målinger ble foretatt både i kjeller og hoveddel. Ingen funn.

Innhold

ENTRÈ

Velkommen inn et velholdt og fleksibelt familiehjem med innholdsrik planløsning over tre etasjer. Ytterdøren er overbygd, godt skjermet og utstyrt med belysning. Ved inngangen har boligen en trivelig terrasse, der utsikten viser seg fra sin beste side. Terrassen er oppmålt til ca. 8 kvm, og har plass til et koselig kafésett.

Vel inne gir entreen et godt førsteinntrykk, med gråmalte panelvegger og store, lysegrå fliser på gulvet. Her er det god plass til å sette fra seg skoene og henge fra seg yttertøyet. Boligen har egen inngang til kjelleretasjen. Gangen er innredet som vaskerom med utslagsvask, garderobeskap og opplegg for vaskemaskin i nisje.

KJØKKEN

Kjøkkenet er lyst og romslig, med egen spiseplass, 1-stavs laminatgulv og strålende utsikt over den landlige idyllen. Oppført i en funksjonell L-form har kjøkkenet godt med skap- og benkeplass. Innredningen er fra 2016; stilren og moderne med hvite, glatte fronter, nedfelt oppvaskkum og mørk benkeplate av laminat.

Over benken er det belysning og to sorte plater, og over kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt og en ventilator med avtrekk. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og en kombinert kjøl/frys. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

STUE 1 OG 2

I 1. etasje har boligen to pene, tilstøtende stuer i direkte tilknytning, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Hovedstuen får lys fra tre sider, og vinduene inkluderer en skyvedør som tar deg ut til en flott hjørneterrasse. Terrassen måler ca. 68 kvm og er delvis innebygd.

Den innebygde delen gir en lun og koselig krok, der livet utendørs nytes selv når det regner. Belysning er montert, og terrassen har utestikk og videre adkomst til hagen. Størrelsen gir flere soner til ulikt bruk, og uteplassen innbyr til både stille stunder og store, sosiale sammenkomster.

Hovedstuen er innredet med parkettgulv og panelvegger malt i lysegrått, og utformingen gjør rommet enkelt å møblere med flere sittegrupper. Den andre stuen har 1-stavs laminatgulv, og med både peisovn og nyere varmepumpe får man det lunt og godt. I kjelleren har boligen et innredet rom i bruk som stue.

BAD/WC/VASKEROM

Boligen har to bad, fordelt med ett i 1. etasje og ett i kjelleretasjen. Badet oppe har god størrelse, der mørkt gulvbelegg kombineres med hvite og mørkeblå våtromsplater i flismønster. På badet er det gulvvarme, toalett og dusjkabinett.

Den øvrige innredningen består av et hvitt servantskap, to matchende høyskap, to veggskap i samme stil og et speil med belysning over servanten. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

BAD 2

Badet nede ble pusset opp i 2021, innredet med gulvbelegg og lysegrå våtromsplater i flismønster. På badet er det toalett og varmekabler, og et dusjhjørne er utstyrt med sort regnfallsdusj og innfellbare glassvegger. Baderomsinnredningen består av et sort servantskap og et rundt speil med tilhørende lys.

SOVEROM OG GARDEROBE

Fire pene soverom er samlet i 2. etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller ekstra stue. Soverommene er tildelt arealer på henholdsvis ca. 10, 10,5, 11,5 og 16 kvm.

Hovedsoverommet innredes enkelt med dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er mye oppbevaring i et stort garderobeskap med dels speilfronter. Gangen utenfor er innredet med et innebygd skap i kneveggen. Godt med ekstra lagringsplass finnes i kjelleren, i uthuset og på et kaldloft som har adkomst via takluke med stige.

Standard

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Drenering

Avvik: Terrenget kan likevel med fordel justeres bedre mot tilbygget ved entre/ bad på oversiden. TG 2.

- Rom under terreng

Avvik: Det anmerkes at oppholdsrom ikke har ventilering. Videre gjøres det oppmerksom på at det er kun to rom som har støpt ny plate med isolasjon/ dampsperre. Det gjør at fundamenter og kjellergulv på deler av kjeller trolig ikke har etablert isolasjon og grunnmursplast direkte mot grunnmasser. Kjellergulv og grunnmur kan da trekke fukt i disse områdene.

Videre gjøres det oppmerksom på at vaskemaskin er etablert i gang og en forsiktig bruk anbefales.

TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon og alder.

- Vinduer og dører - Eldre vinduer

Avvik: TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

- Loft (konstruksjonsoppbygging)

Avvik: Det registreres spor etter mus på loft. Det er ikke kjent om dette har vært et problem eller om det har vært aktivitet i konstruksjoner. Ingen tegn til aktivitet på befaringsdagen, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.

TG 2 GRUNNET ALDER/OPPBYGGINGSMETODE:

- Takkonstruksjon

Avvik: TG 2 er satt grunnet alder og delvis ukjent oppbygging.

- Taktekking - Tilbygd del

Avvik: tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

- Ildsted/Skorstein

Avvik: Videre gjøres det oppmerksom på at det ikke er etablert topp på pipebeslag. Det er ikke påbud med pipehatt på skorsteinen, men uten pipehatt vil vann og fuktighet kunne trenge ned i pipen og forkorte skorsteinens levetid. Anbefales etablert.

- Trapp

Avvik: Det er for stor avstand mellom trappetrinn og for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Videre er rekkverk til loft for lavt(90 cm) og det mangler også håndløper på veggen.

- Avløpsrør

Avvik: Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

- Vannledninger

- Elektrisk

Avvik: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

- Varmtvannsbereder

Avvik: Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

- Ventilasjon

Avvik: Kjeller mangler ventilerings (tilførsel av frisk luft). Utover dette er det luftespalter i vinduer.

- Våtrom - Bad, kjeller - Overflater

Avvik: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannsikkerheten er likevel ivaretatt med noe forhøyet tett terskel.

- Våtrom - Bad, kjeller - Membran, tettesjikt og sluk

Avvik: Belegg er ikke forsvarlig klemt med klemring.

- Våtrom - Bad, 1. etasje - Overflater

Avvik: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

- Våtrom - Bad, 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk

Avvik: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

- Våtrom - Bad, 1. etasje - Ventilasjon

Avvik: Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

TG3 - STORE ALVORLIGE AVVIK:

- Yttervegger

Avvik: Det registreres flere råteskader i kledningen i nedre del, over vinduer og mot beslag. Da spesielt sørvendt/ værvegger. Videre må det utføres tilstrekkelig utvendig tetting ved kjellerdør. Utover dette fremstår kledningen kun med behov for normalt vedlikehold.

- Utstyr på tak - Tilbygd del

Avvik: Er det et tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må det være montert snøfangere. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avspærret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avspærret."

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.

Moderniseringer og påkostninger

- Avløpene delvis fornyet i 2021.
- Vannrørene delvis fornyet i 2021.
- El-anlegget oppgradert i 2020/21.
- Dreneringen ble skiftet i 2019.
- Grunnmuren ble isolert i 2019.
- Ca. 200 liters bereder fra 2019.
- Kjellerdøren ble byttet ut i 2018.
- Kledningen ble sist malt i 2017.
- Kjøkkeninnredningen er fra 2016.
- Terrassene ble oppgradert i 2016.
- Varmepumpe (luft til luft) fra 2014.
- El-anlegget fornyet i 2015 og 2017.
- Vinduer fra 2007/08, 2015 og 2017.
- Hovedtaket ble tekket om i 2007.
- Nedløp og takrenner skiftet i 2007.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper er selv ansvarlig for å ordne nødvendige avtaler for TV- og internettjenester.

Parkering

Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje fra 2016, med sidedør, elektrisk portåpner og et areal på ca. 43 kvm. Tilknyttet garasjen finner man en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

DNB (Fremtind)

Polisenummer

35141959

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 boder 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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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.

FORETAKETS 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

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, gulvvarme på badene og en varmepumpe fra 2014 i den minste stuen. For vedfyring er det en peisovn i den lille stuen.

Info strømforbruk

20 662 kWh pr. år.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info 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.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 900 000

Kommunale avgifter

Kr 23 029

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beregnet årsbeløp for kommunale avgifter i 2025 er kr 23 029. I tillegg betales det

eiendomsskatt på kr 6 279 for 2025. Skaun kommune fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer pr år. Kostnadene er fordelt slik:

- Vann abonnement bolig: kr 2 309,46
- Vann variabel del stipulert: kr 4 814,72
- Vann abonnement bolig: kr 2 124,72
- Vann variabel del stipulert: kr 4 429,68
- Feiing hvert 4. år, inkl. tilsyn hvert 4. år: kr 737,04
- Eiendomsskatt, bolig og fritid: kr 6 279

I tillegg betales det et årlig gebyr til Remidt for renovasjon og slam på et samlet årsgebyr på kr 8 613,75. Gebyret faktureres over fire terminer hvert år. Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan variere avhengig av bruk og at de kommunale avgiftene som er oppgitt er et beregnet årsbeløp for 2025.

Eiendomsskatt

Kr 6 279

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 916 373

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 665 491

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 87, bruksnummer 5 i Skaun kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

HEFTELSE

08.07.1974 Jordskifte

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

20.05.1976 Jordskifte

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

17.06.1976 Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: SKAUN KOMMUNE

ORG.NR: 939 865 942

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/582397-1/200 02.06.2017

21:00

** TRANSPORT

FRA: ROSSVATNET VANNVERK SA

ORG.NR: 970 231 242

TIL: SKAUN KOMMUNE

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

FERDIGATTEST

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg til bolig, datert 30.04.2007.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. t. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.

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.

LOVLIGHET

Dagens bruk har ingen vesentlige endringer opp mot tegninger som er sendt fra kommunen. Det gjøres likevel oppmerksom på det er ikke framlagt noen byggetegninger fra kjeller og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Videre har takstmann kommentert følgende: Takhøyden på to rom i kjeller måles til ca. 1,88 meter. Vinduet på stue i kjeller er for lite i forhold til krav til dagslys og det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjeller. Det gjøres også oppmerksom på at takhøyden på flere rom på loft er under 2,2 meter.

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei - Nerjåren

Det er ikke etablert noe veilag. Selger har opplyst om at de betaler en årlig fast avgift på kr. 3500,- for sommer- og vintervedlikehold til en nabo.

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsnett.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert av kommuneplanens arealdel 2024 til 2036.

Kopi av situasjonskart, målebrev mm. kan ses i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Eiendommen ligger innenfor NVE sin aktsomhetssone for flom. Dette innebærer at det, basert på nasjonale aktsomhetskart, er identifisert en potensiell fare for flomhendelser i området. Kartene viser områder der det kan forekomme oversvømmelser ved større

nedbørsmengder, snøsmelting eller ved spesielle flomsituasjoner. Aktsomhetssonen er en indikasjon på at det bør tas hensyn til mulig flomfare ved planlegging, utbygging og bruk av eiendommen. Dette er knyttet til Bølbekken.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

98 850 (Omkostninger totalt)

114 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 998 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 014 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 017 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelsforsikring 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 vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 4 950,- og visninger kr 1 990, - pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 32 303,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Ansvarlig megler bistås av

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

15.10.2025

































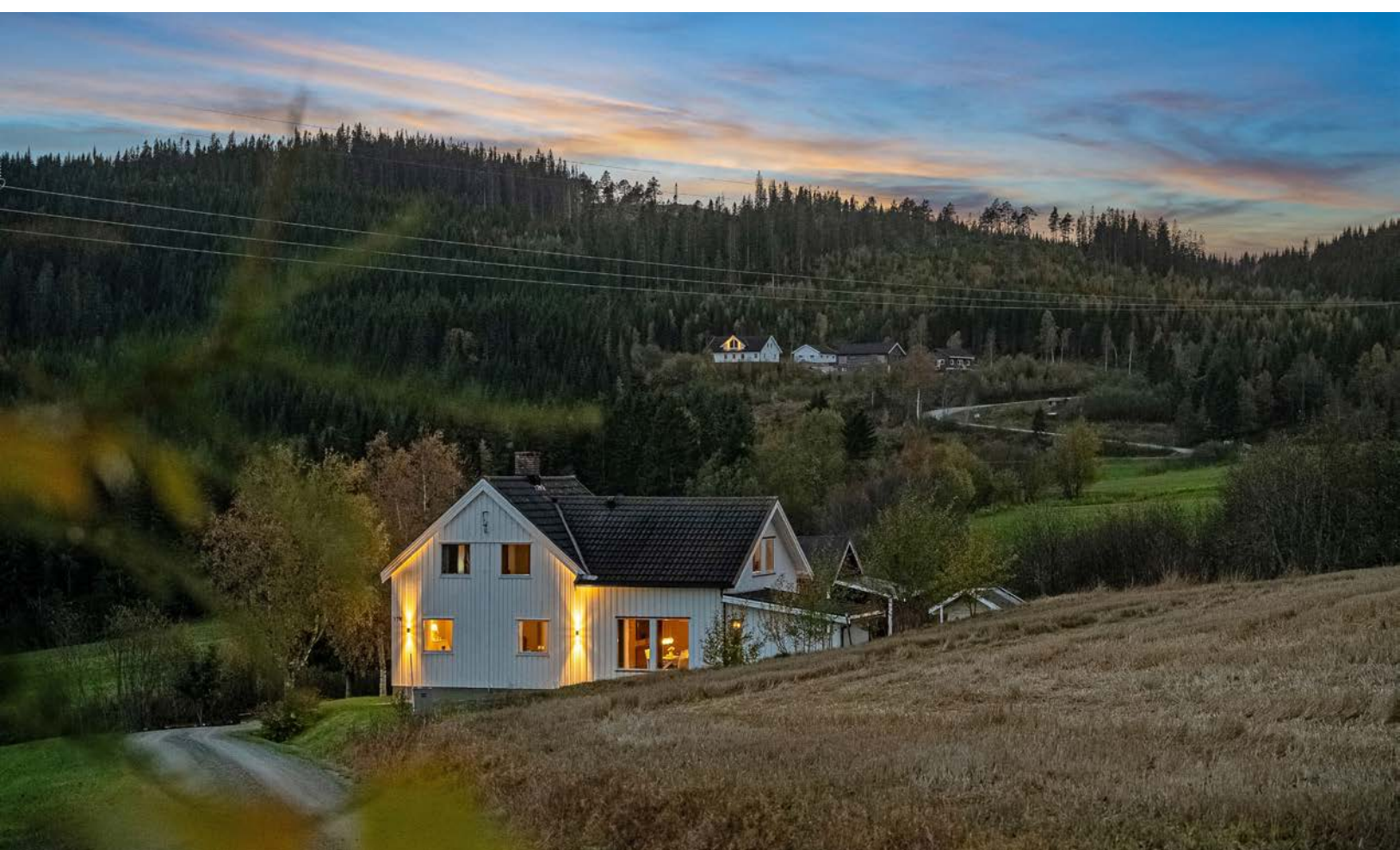












Vedlegg

Nabolagsprofil

Nerjåren 178

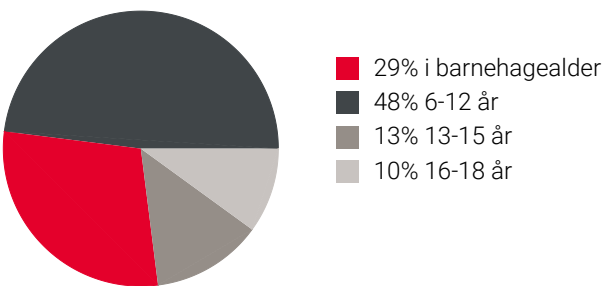
Offentlig transport

🚶 Lefstad Linje 511	6 min 🚶 0.4 km
🚆 Melhus skysstasjon Linje R60, R70	30 min 🚆 24.2 km
✈ Trondheim Værnes	59 min 🚆

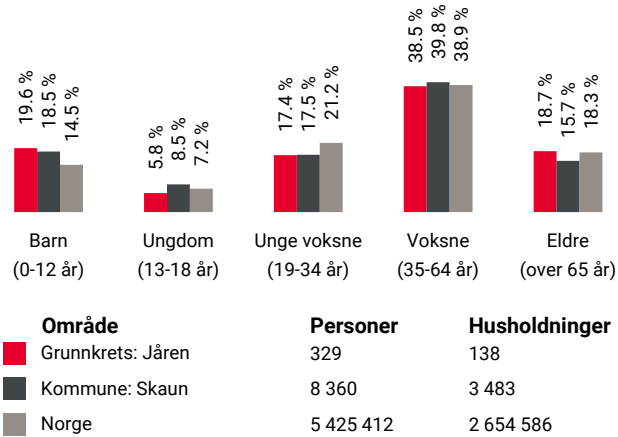
Skoler

Venn oppvekstsenter (1-7 kl.) 134 elever, 8 klasser	10 min 🚶 9.2 km
Børse skole (1-7 kl.) 273 elever, 17 klasser	15 min 🚶 11.2 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 31 klasser	15 min 🚶 11.2 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	22 min 🚶 14.9 km
Melhus vidaregåande skole 560 elever	28 min 🚶 23.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

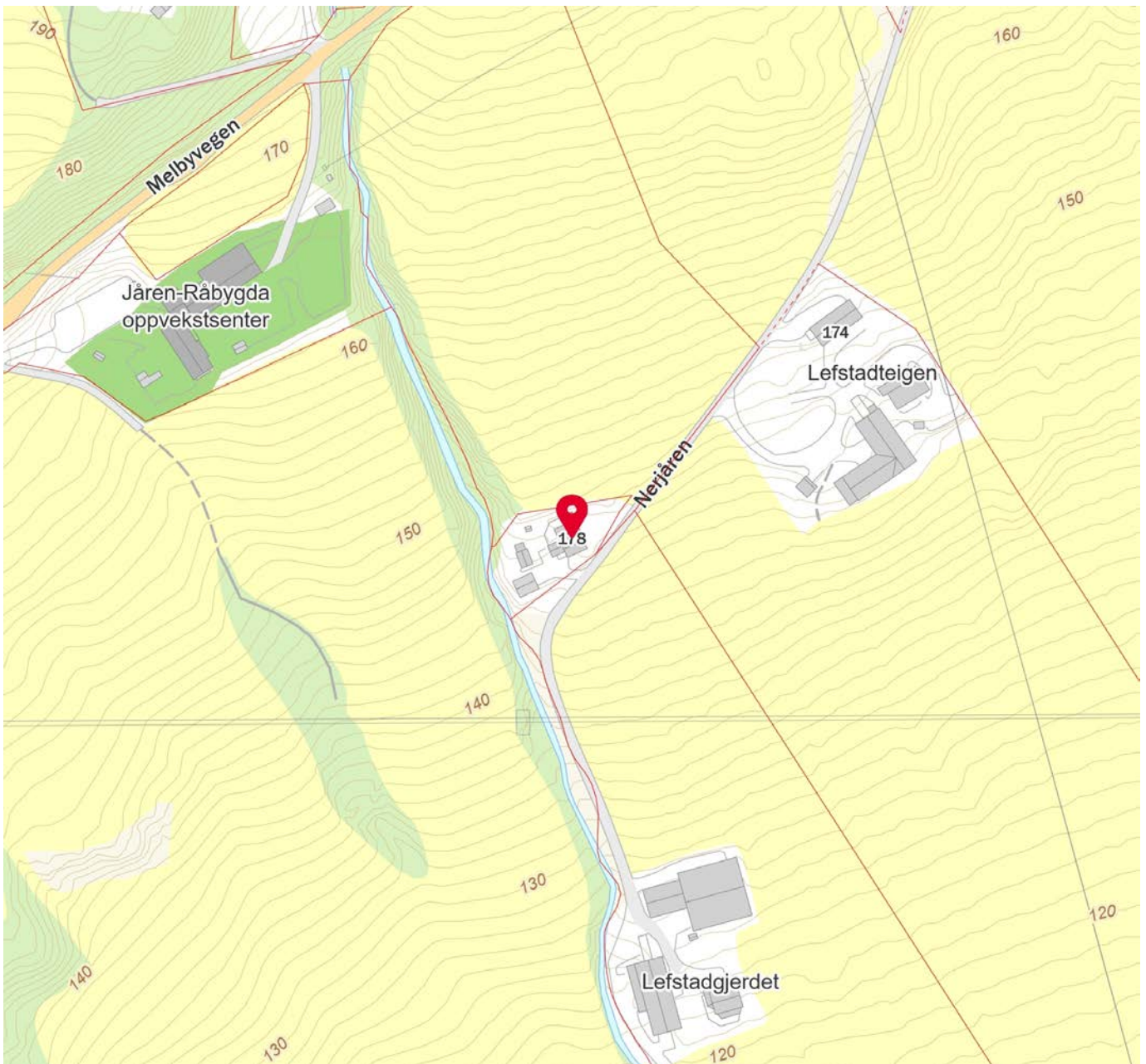
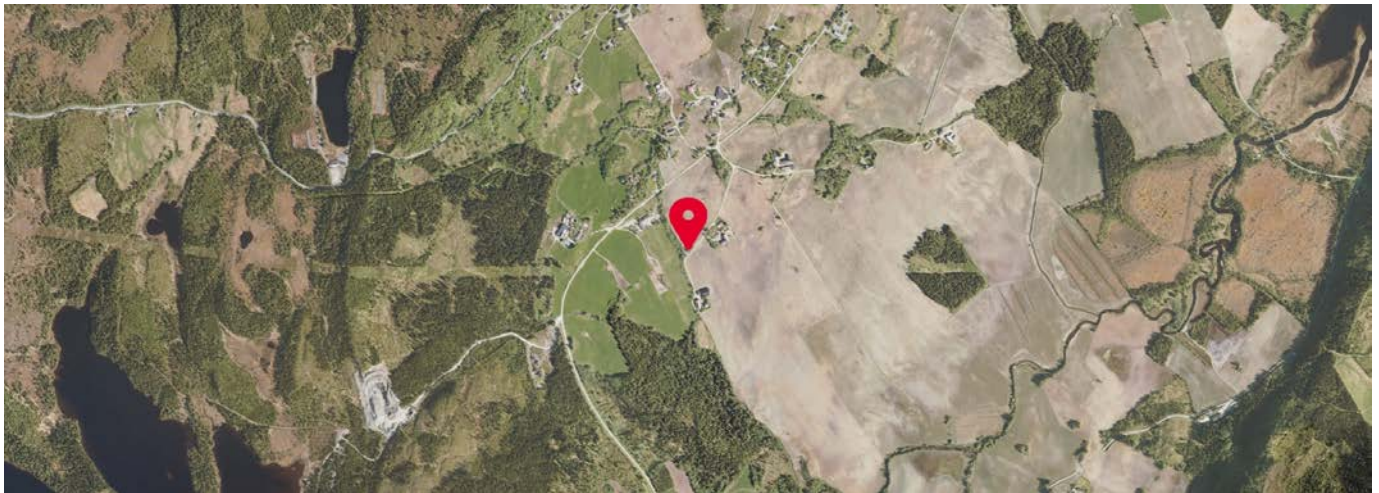
Jåren-Råbygda barnehage (1-5 år) 24 barn	11 min 🚶 0.7 km
Venn barnehage (1-5 år) 38 barn	10 min 🚶 9.2 km

Dagligvare

Coop Prix Skaun Post i butikk, PostNord	11 min 🚶 7.4 km
Coop Extra Børse Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min 🚶 10.8 km

Sport

⚽ Jåren-råbygda Aktivitetshall, ballspill	10 min 🚶 0.6 km
⚽ Eggkleiva balløkke Fotball	7 min 🚶 5.5 km
🏊 Fitnesspoint Børse	14 min 🚶
🏊 Max-gym Buvika	20 min 🚶



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710240096	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristin Johannessen	Magnus Mikalsen Sletvold
Gateadresse	
Nerjåren 178	
Poststed	Postnr
SKAUN	7357
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	DNB (Fremtind)
Polise/avtalnr.	35141959

Document reference: 1710240096

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Opplegg rørføringer, montering av toalett, servant og dusj i kjeller. Gulvbelegg montert av faglært, veggplater montert med egeninnsats.

Arbeid utført av

Rørfunn

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt sluk montert i dusj i kjeller

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Koblet på det kommunale nettverket.

Arbeid utført av

Skaun kommune

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktinnsig i kjeller grunnet dårlig drenering. Utbedret med ny drenering 2019.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært mus på loft, tatt med musefelle fortløpende. Har vært tilfeller av insekt i kjeller, ikke skadedyr.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vintervoll: Oppgradert inntakskabel, nytt strømskap, alt nytt opplegg kjøkken, ny kabel til garasje og nytt fordelerskap. Blåsmo elektro: alt elektrisk opplegg kjeller.

Arbeid utført av

Vintervoll og Blåsmo elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-tilsyn uten anmerkninger.

Document reference: 1710240096

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Stikk, egen kurs fra fordelerskap i garasje.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bistand til faglært i dreneringsarbeid. Egeninnsats i slemming av mur.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Garasje er oppført på egeninnsats/dugnad. Terrasse og overbygg terrasse er oppført på egeninnsats/dugnad. Fasade er malt av faglært og egeninnsats.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller er innredet med 1 vaskerom og 2 tilhørende rom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vaskerom er godkjent da det ikke er søknadspliktig etter klarering av Skaun kommune. De 2 tilhørende rommene i kjelleren er ikke søkt godkjent.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Målinger ble foretatt både i kjeller og hoveddel. Ingen funn.

21.1 Radonmåling

År

2016

Verdi

0

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710240096

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710240096

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Johannessen	f0a78fa4d0a649f2f0200 69ac190ca13e230d00f	01.10.2025 20:32:50 UTC	Signer authenticated by One time code

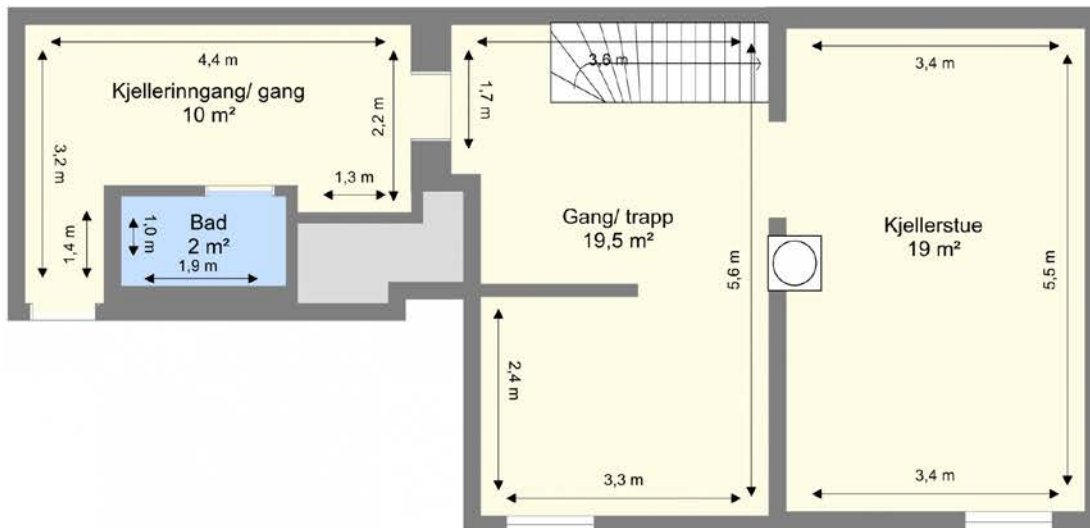
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Sletvold	0871cd7713d75d3cf29ebf 707376948c758583b1	01.10.2025 20:37:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710240096

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nerjåren 178

Kjeller



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

Nerjåren 178

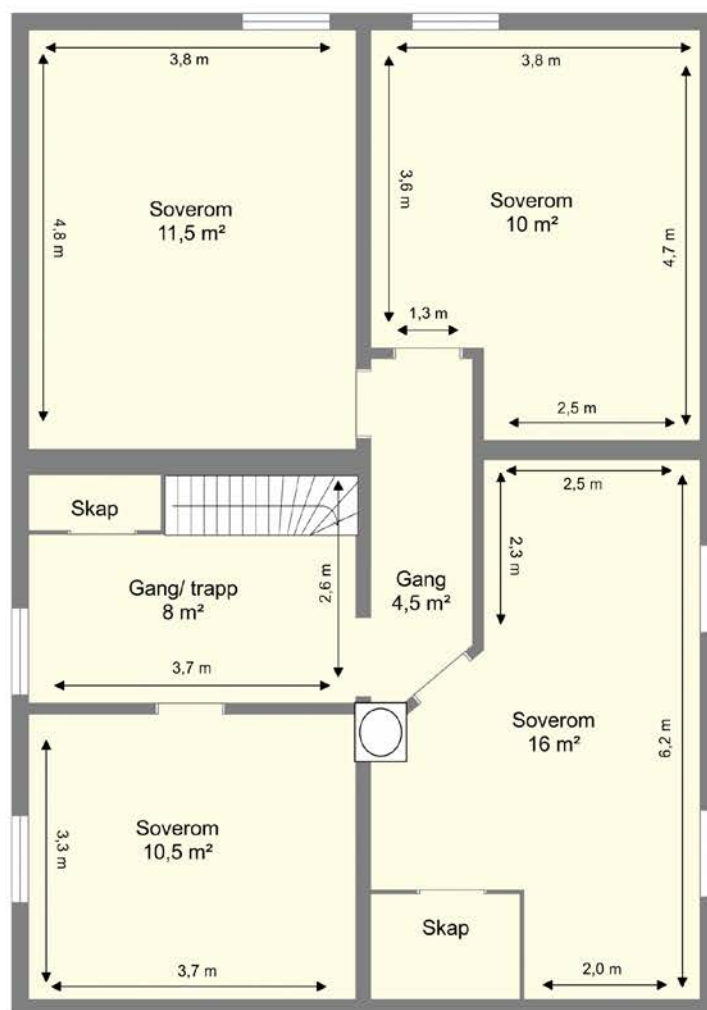
1. Etasje



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

Nerjåren 178

2. Etasje



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

Nerjåren 178 7357 SKAUN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1949

BRA: 218 m²

BRA-i: 218 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

15

TG-2

17

TG-3

2

TG-IU

1



GNR: 87 BNR: 5

Rune Normannseth
Takst-Forum Trøndelag

rune@tft.no
47380371

Nerjåren 178
7357 Skaun

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36428>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres flere råteskader i kledningen i nedre del, over vinduer og mot beslag. Da spesielt sørvendt/værvægger. Videre må det utføres tilstrekkelig utvendig tetting ved kjellerdør. Utover dette fremstår kledningen kun med behov for normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak: Tilbygd del

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Krav: Er det et tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må det være montert snøfangere. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrret."

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det etableres snøfanger i henhold til dagens krav.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av hulltaking og fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Det anmerkes at oppholdsrom ikke har ventilering. Videre gjøres det oppmerksom på at det er kun to rom som har støpt ny plate med isolasjon/ dampsperre. Det gjør at fundamenter og kjellergulv på deler av kjeller trolig ikke har etablert isolasjon og grunnmursplast direkte mot grunnmasser. Kjellergulv og grunnmur kan da trekke fukt i disse områdene.

Videre gjøres det oppmerksom på at vaskemaskin er etablert i gang og en forsiktig bruk anbefales.

TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon og alder.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll av overflater mot yttervegg.

Ventilering bør etableres.

Vinduer og dører: Eldre vinduer

Oppsummering

Vinduer som har passert 30 år har følgelig aldringsmessige slitasjer.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

En utskifting av eldre vinduer må påregnes etterhvert.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Løftet er et kaldloft med synlig trekonstruksjon på tak og vegger. Det registreres synlige misfarginger ved pipe, uten å måle skadelige verdier på befaringsdagen. Ingen aktive lekkasjer eller skader ble registrert. Det blir ikke registrert bruk av dampspærre (plastfolie) i konstruksjonen, da med fare for kondensering og utvikling av fuktskader.

Det registreres spor etter mus på loft. Det er ikke kjent om dette har vært et problem eller om det har vært aktivitet i konstruksjoner. Ingen tegn til aktivitet på befaringsdagen, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.

TG 2 grunnet alder/ oppbyggingsmetode.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll på kaldloft og det anbefales på generelt grunnlag å etablere plast/diffusjonssperre i etasjeskille.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser. Stedvis skjevheter må likevel påregnes.

TG 2 er satt grunnet alder og delvis ukjent oppbygging.

Taktekking: Tilbygd del

Oppsummering

Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak

Med tanke på alder bør tekkingen skiftes etterhvert.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er en teglsteinspipe og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Videre gjøres det oppmerksom på at det ikke er etablert topp på pipebeslag. Det er ikke påbud med pipehatt på skorsteinen, men uten pipehatt vil vann og fuktighet kunne trenge ned i pipen og forkorte skorsteinens levetid. Anbefales etablert.

Anbefalte tiltak

På grunn alder må rehabilitering av pipa vurderes.

Trapp

Oppsummering

Det er for stor avstand mellom trappetrinn og for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Videre er rekkverk til loft for lavt (90 cm) og det mangler også håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak

Disse kravene ble gjeldene i 1987, og var ikke gjeldene ved byggeår, slik at dette ikke er en feil eller mangel. Forholdet anbefales likevel utbedret på generelt grunnlag med tanke på sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid (25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres luftehatt, samt at det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan også gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør av eldre dato har passert halvparten av forventet brukstid (25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

TG 1 settes på nyere installasjoner.

Anbefalte tiltak

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

Elektrisk

Oppsummering

Det er kun arbeider utført i regi av nåværende eier som er dokumentert med samsvarserklæringer. Samsvarserklæringer fra Blåsmo Elektro AS er fra 2020/ 2021, Vintervoll i 2015 og Caverion i 2017 er framvist. Deler av arbeider på anlegget er imidlertid utført i regi av tidligere eier. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

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

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person uten merknader eller dokumentert rettet avvik.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det blir opplyst om normal drift.

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder eller waterguard anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Kjeller mangler ventilering (tilførsel av frisk luft). Utover dette er det luftespalter i vinduer.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i kjeller.

Våtrom: Bad, kjeller

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannsikkerheten er likevel ivaretatt med noe forhøyet tett terskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Belegg er ikke forsvarlig klemt med klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Våtrom: Bad, 1. etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og det er ingen tegn på skader.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig pusset. Det er ikke mulig å kontrollere grunnmurens for sprekker eller skader på eldre grunnmur.

Ved kontroll av betongstein i kryprommet er det ingen tegn på skader. TG 1

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Dette til orientering.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Takhøyden på to rom i kjeller måles til ca. 1,88 meter. Vinduet på stue i kjeller er for lite i forhold til krav til dagslys og det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjeller. Det gjøres også oppmerksom på at takhøyden på flere rom på loft er under 2,2 meter

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.10.2025

Rapportdato
15.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: SLETVOLD MAGNUS MIKALSEN
Navn: JOHANNESSEN KRISTIN

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Rune Normannseth Telefon: 47380371
Firma: Takst-Forum Trøndelag Epost: rune@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Nerjåren 178, 7357 Skaun

Kommunenr:	5029	Gårdsnr:	87	Bruksnr:	5	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1949 - Tilbygd i 1988 og 2007					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller/ kryprom. Grunnmur er oppført i støpt betong fra byggeåret og betongstein på tilbygd del. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	218	218	0	0	74
Garasje	43	0	43	0	0
Uthus	34	0	34	0	0
Totalt m²	295	218	77	0	74

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	52	52	0	0	0
1. Etasje	100	100	0	0	74
2. Etasje/ loft	66	66	0	0	0
Totalt m²	218	218	0	0	74

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. Etasje/ loft	85	66	19
Totalt m²	85	66	19

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	52	52	0	Gang/ trapp, stue, gang, bad.	
1. Etasje	100	100	0	Entre, bad, kjøkken, 2 stuer.	
2. Etasje/ loft	66	66	0	Gang, 4 soverom.	
Totalt m²	218	218	0		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	43	0	43	0	0
Totalt m²	43	0	43	0	0

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	22	0	22	0	0
Loft	12	0	12	0	0
Totalt m²	34	0	34	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	22	12	10
Totalt m²	22	12	10

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Videre gjøres det oppmerksom på at to rom i kjeller måles til noe under 1,9 meter, men er likevel medtatt i BRA-I.

Tilleggsbygningene er medtatt som BRA- E.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dreneringen opplyses skiftet i 2019. Det ble også foretatt isolering av grunnmur på utsiden.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk.	
Terrenget kan likevel med fordel justeres bedre mot tilbygget ved entre/ bad på oversiden. TG 2.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Det gjøres oppmerksom på at grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig pusset. Det er ikke mulig å kontrollere grunnmurens for sprekker eller skader på eldre grunnmur.	
Ved kontroll av betongstein i kryprommet er det ingen tegn på skader. TG 1	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under tilbygg.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Nei

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller**TG-1**

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av hulltaking og fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Det anmerkes at oppholdsrom ikke har ventilering. Videre gjøres det oppmerksom på at det er kun to rom som har støpt ny plate med isolasjon/ dampspærre. Det gjør at fundamenter og kjellergulv på deler av kjeller trolig ikke har etablert isolasjon og grunnmursplast direkte mot grunnmasser. Kjellergulv og grunnmur kan da trekke fukt i disse områdene.

Videre gjøres det oppmerksom på at vaskemaskin er etablert i gang og en forsiktig bruk anbefales.

TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll av overflater mot yttervegg.
Ventilering bør etableres.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse

Terrasse med utgng fra stue, samt terrasse/ trapp ved hovedinngangen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrasser opplyses oppgradert i 2016.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-1**

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

Det gjøres likevel oppmerksom på at markterrasse er lagt direkte på bakken og bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner må påregnes.

6.6 Vinduer og dører: Eldre vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og ytterdører er fra rundt 1987/ 88.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer som har passert 30 år har følgende aldringsmessige slitasjer.	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av eldre vinduer må påregnes etterhvert.	

6.7 Vinduer og dører: Nyere vinduer/ dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datert 2007/ 08, 2015 - 2017. Heve-skyvdør er fra 2006. Kjellerdør opplyses skiftet i 2018.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.8 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledningen er hovedsakelig fra 1988, samt stedvis eldre kledning. Malt sist i 2017.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-3
Det registreres flere råteskader i kledningen i nedre del, over vinduer og mot beslag. Da spesielt sørvendt/ værvegger. Videre må det utføres tilstrekkelig utvendig tetting ved kjellerdør. Utover dette fremstår kledningen kun med behov for normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskadet trekledning må skiftes ut.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Deler av konstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater. Adkomst til kaldloft er via luke/ stige.	
Ved tilbygget er konstruksjonen lukket. Forsvarlig kontroll med tanke på oppbygging lar seg ikke gjøre uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av takkonstruksjonen. Det blir registrert luftespalter ved raft slik at ventileringer av takkonstruksjonen synes å være ivaretatt.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Loftet er et kaldloft med synlig trekonstruksjon på tak og vegger. Det registreres synlige misfarginger ved pipe, uten å måle skadelige verdier på befaringsdagen. Ingen aktive lekkasjer eller skader ble registrert. Det blir ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen, da med fare for kondensering og utvikling av fuktskader.

Det registreres spor etter mus på loft. Det er ikke kjent om dette har vært et problem eller om det har vært aktivitet i konstruksjoner. Ingen tegn til aktivitet på befaringsdagen, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.

TG 2 grunnet alder/ oppbyggingsmetode.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll på kaldloft og det anbefales på generelt grunnlag å etablere plast/diffusjonssperre i etasjeskilte.

6.10 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Takrenner/ nedløp opplyses skiftet i 2007.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser. Stedvis skjevheter må likevel påregnes.

TG 2 er satt grunnet alder og delvis ukjent oppbygging.

6.12 Taktekking: Hovedtak

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen opplyses skiftet i 2007.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Undersøkelsen viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen. Det registreres noe mosegroing på taket som anbefales fjernet.	

6.13 Taktekking: Tilbygd del

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen opplyses å være fra 1988.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med tanke på alder bør tekkingen skiftes etterhvert.	

6.14 Utstyr på tak: Hovedtak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.15 Utstyr på tak: Tilbygd del

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke montert snøfangere.	
Krav: Er det et tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må det være montert snøfangere. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avspærret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avspærret."	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må det etableres snøfanger i henhold til dagens krav.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.17 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipa er en teglsteinspipe og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Videre gjøres det oppmerksom på at det ikke er etablert topp på pipebeslag. Det er ikke påbud med pipehatt på skorsteinen, men uten pipehatt vil vann og fuktighet kunne trenge ned i pipen og forkorte skorsteinens levetid. Anbefales etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn alder må rehabilitering av pipa vurderes.

6.18 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Innredningen opplyses oppgradert i 2016 og fremstår uten skader.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Dagens bruk har ingen vesentlige endringer opp mot tegninger som er sendt fra kommunen. Det gjøres likevel oppmerksom på det er ikke framlagt noen byggetegninger fra kjeller og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Dette til orientering.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Ja

Takhøyden på to rom i kjeller måles til ca. 1,88 meter. Vinduet på stue i kjeller er for lite i forhold til krav til dagslys og det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjeller. Det gjøres også oppmerksom på at takhøyden på flere rom på loft er under 2,2 meter

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.20 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Ja

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Det er for stor avstand mellom trappetrinn og for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Videre er rekkverk til loft for lavt(90 cm) og det mangler også håndløper på veggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Disse kravene ble gjeldene i 1987, og var ikke gjeldene ved byggeår, slik at dette ikke er en feil eller mangel. Forholdet anbefales likevel utbedret på generelt grunnlag med tanke på sikkerhet.	

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom/ kjøkken. Sist 2021.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres luftehett, samt at det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan også gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Sist i 2021.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør av eldre dato har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. TG 1 settes på nyere installasjoner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

6.23 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Det er kun arbeider utført i regi av nåværende eier som er dokumentert med samsvarserklæringer. Samsvarserklæringer fra Blåsmo Elektro AS er fra 2020/ 2021, Vintervoll i 2015 og Caverion i 2017 er framvist. Deler av arbeider på anlegget er imidlertid utført i regi av tidligere eier. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person uten merknader eller dokumentert rettet avvik.

6.24 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Varmepumpe fra 2014 er plassert på stue og er av typen luft-luft.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Rengjøring.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2019

Størrelse	
Ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det blir opplyst om normal drift.	
Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannstoppeventil på bereder eller waterguard anbefales etablert.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Kjeller mangler ventilering (tilførsel av frisk luft). Utover dette er det luftespalter i vinduer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i kjeller.	

6.27 Våtrom: Bad, kjeller



Belegg ikke klemt med klemring.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannsikkerheten er likevel ivaretatt med noe forhøyet tett terskel.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Belegg er ikke forsvarlig klemt med klemring.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er fremvist dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
---------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.28 Våtrom: Bad, 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
-----------	-------

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
---	-----

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Ja
---	----

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
--	-----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
---	-----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluket er et plastsluk og det er ingen tegn på skader.

Rørforinger gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
--	-----

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
På grunn av bygningsmessige hindringer(yttervegger)er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.	
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.29 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasjen opplyses oppført i 2016. Oppført på støpt plate/ ringmur. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Utstyrt med leddport i metall med elektrisk portåpner.

Det ble ikke registrert tilstandsvekkelser/ skader som krever tiltak på befaringsdagen. Bygget er ikke videre vurdert.

6.30 Øvrig: Uthus



Beskrivelse

Eldre uthus med veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater.

Bygget er aldringsslett og har et etterslep på vedlikehold. Kostnader med å få bygget renoveret er påregnelig, men da følgelig i forhold til eget krav til standard/ funksjonalitet. Bygget er ikke videre vurdert.

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

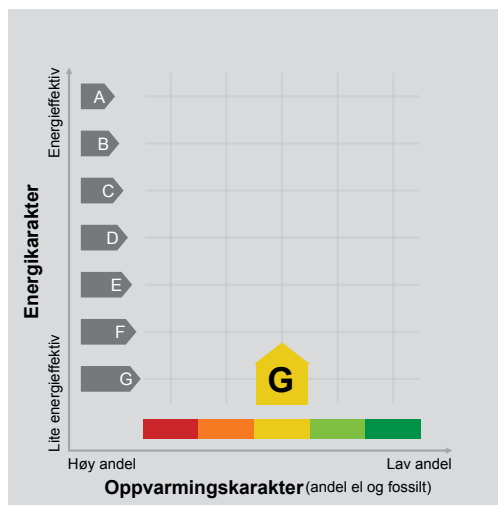
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Nerjåren 178
Postnummer	7357
Sted	SKAUN
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	87
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15883154
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176758
Dato	06.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

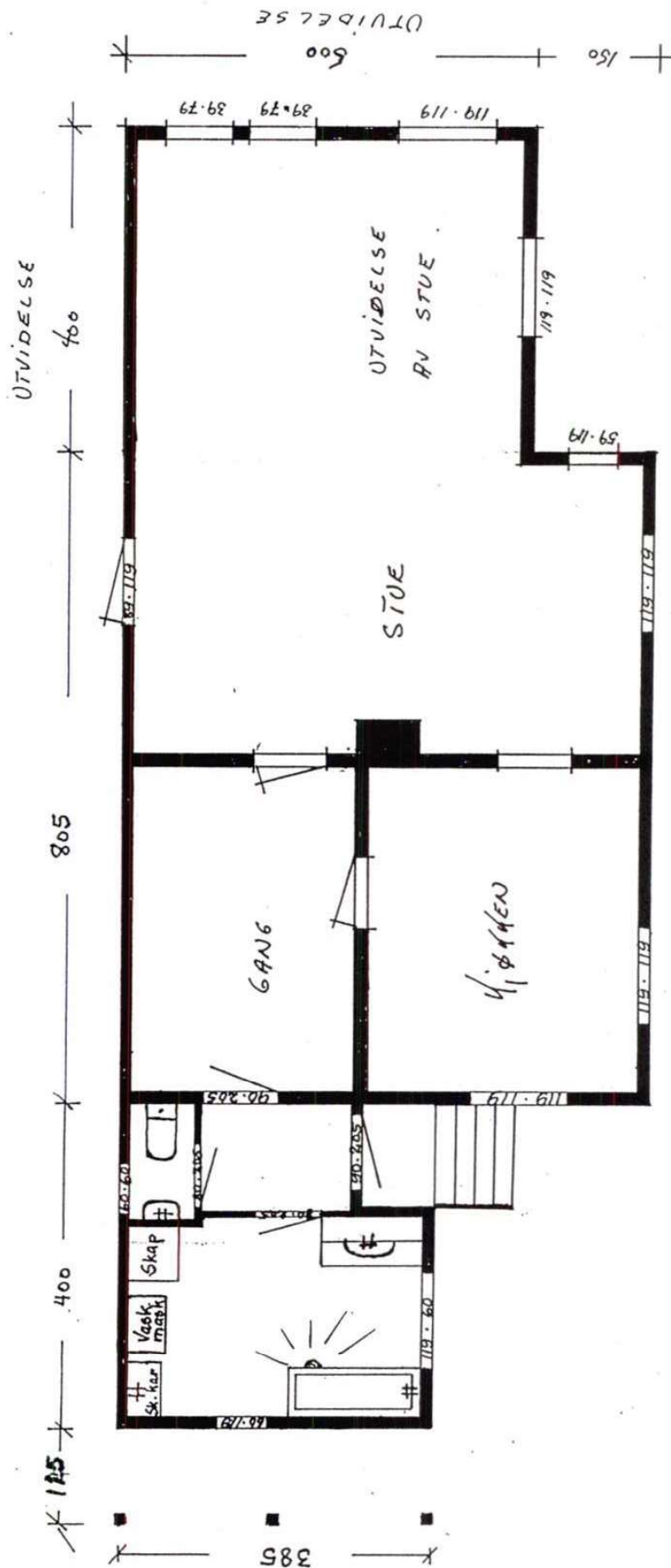
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 20 662 kWh pr. år

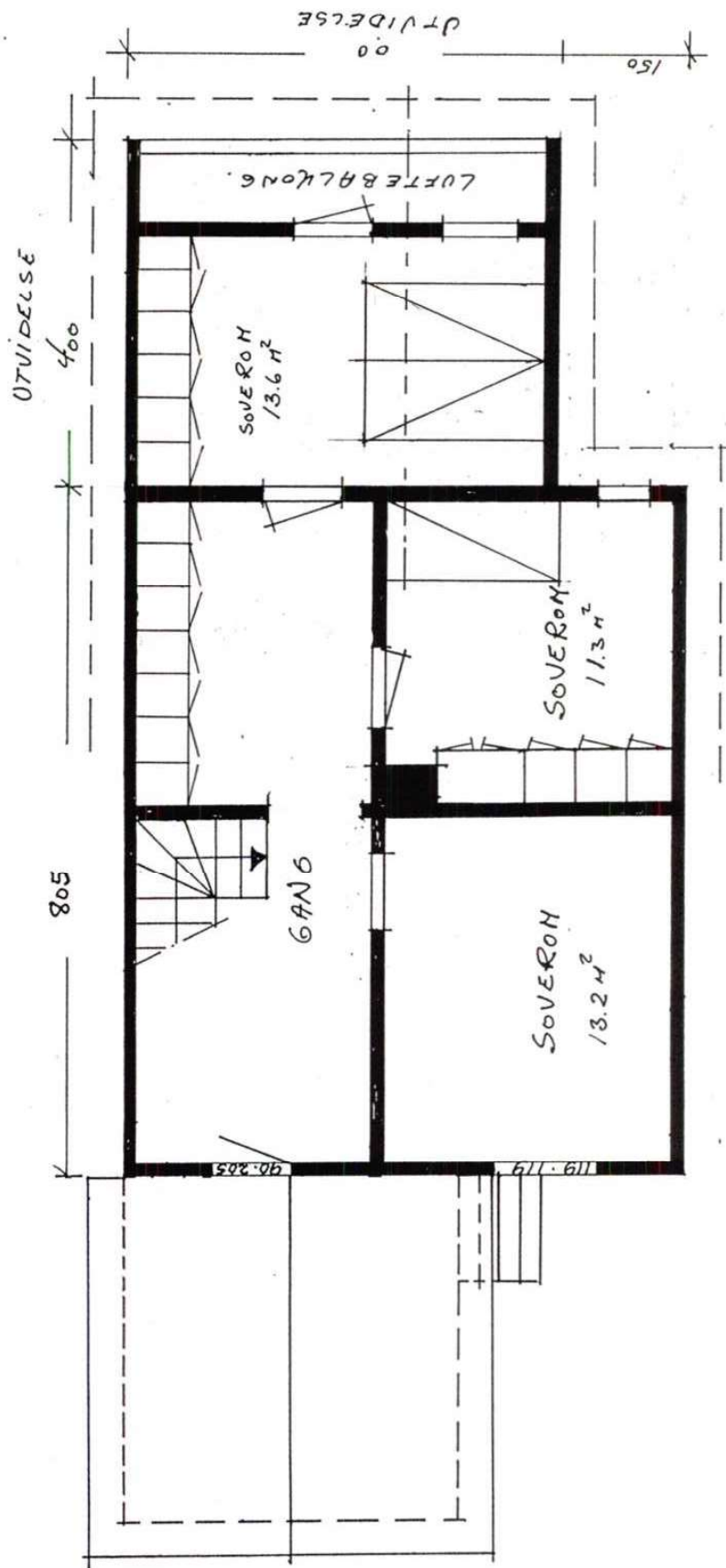
Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	500 liter ved



PLAN 1. ETG.

UTVIDELSE AV BOLIG.	ØIVIND JOHANNESSEN,	M = 1:50
EIEND. DALTON 8 7/5	8360 SØRAUN	21.04.93 J.R.
	Rev. 09.06.93 J.R.	

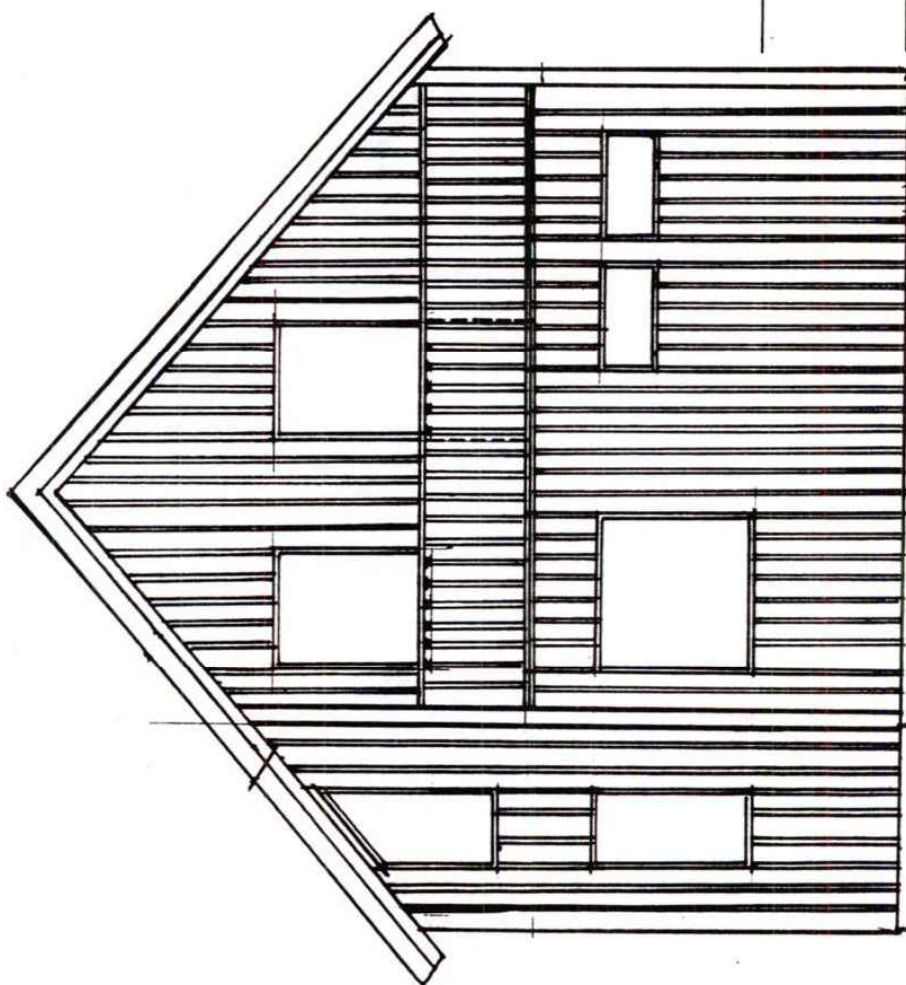


M. 1:50

UTVIDELSE AV BOLIG.	ØIVIND JOHANNESSEN
EIEND. DALTON 87/5	8360 SKAUN.

21.04.93
J.R.

Rev. 09.06.93
J.R.



1/2

UTVIDELSE AV BOLIG
EIEND. DALTON 87/5

ØIVIND JOHANNESSEN
F360 SdAUN.

FASADE

M=1:50

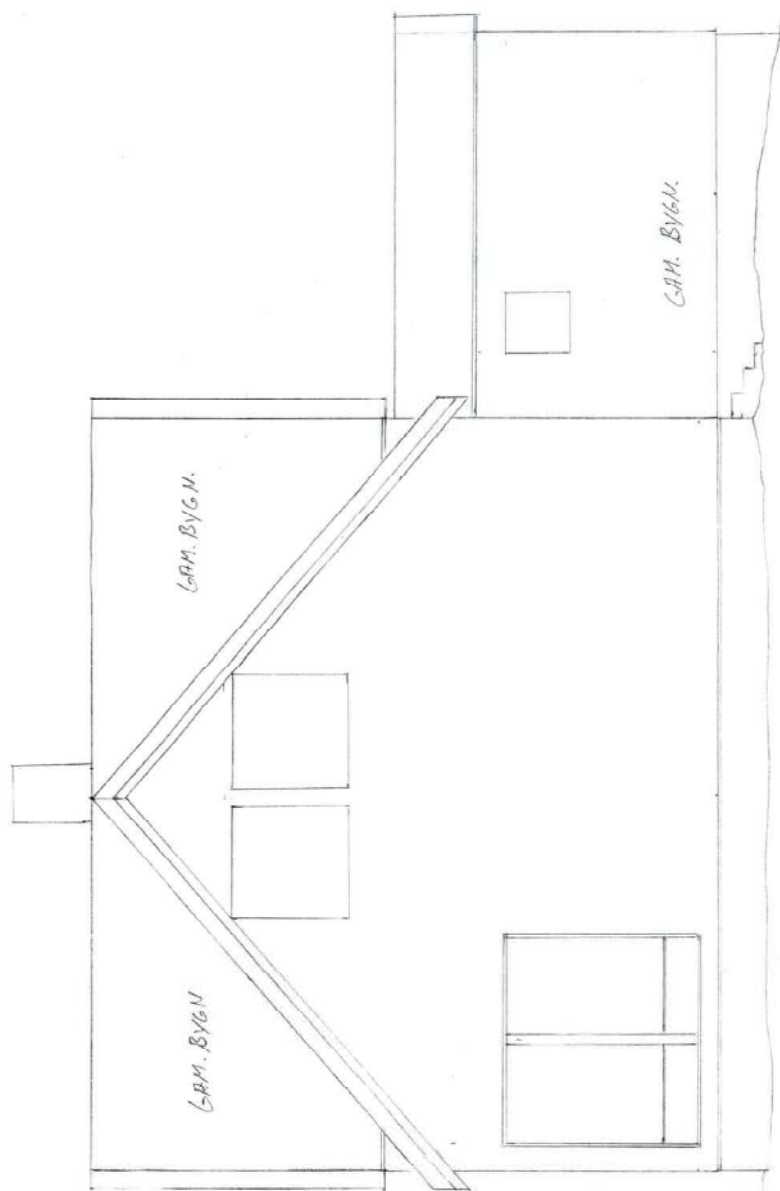
Rev. 09.06.93

21.04.93

J.R.

1 E.G.

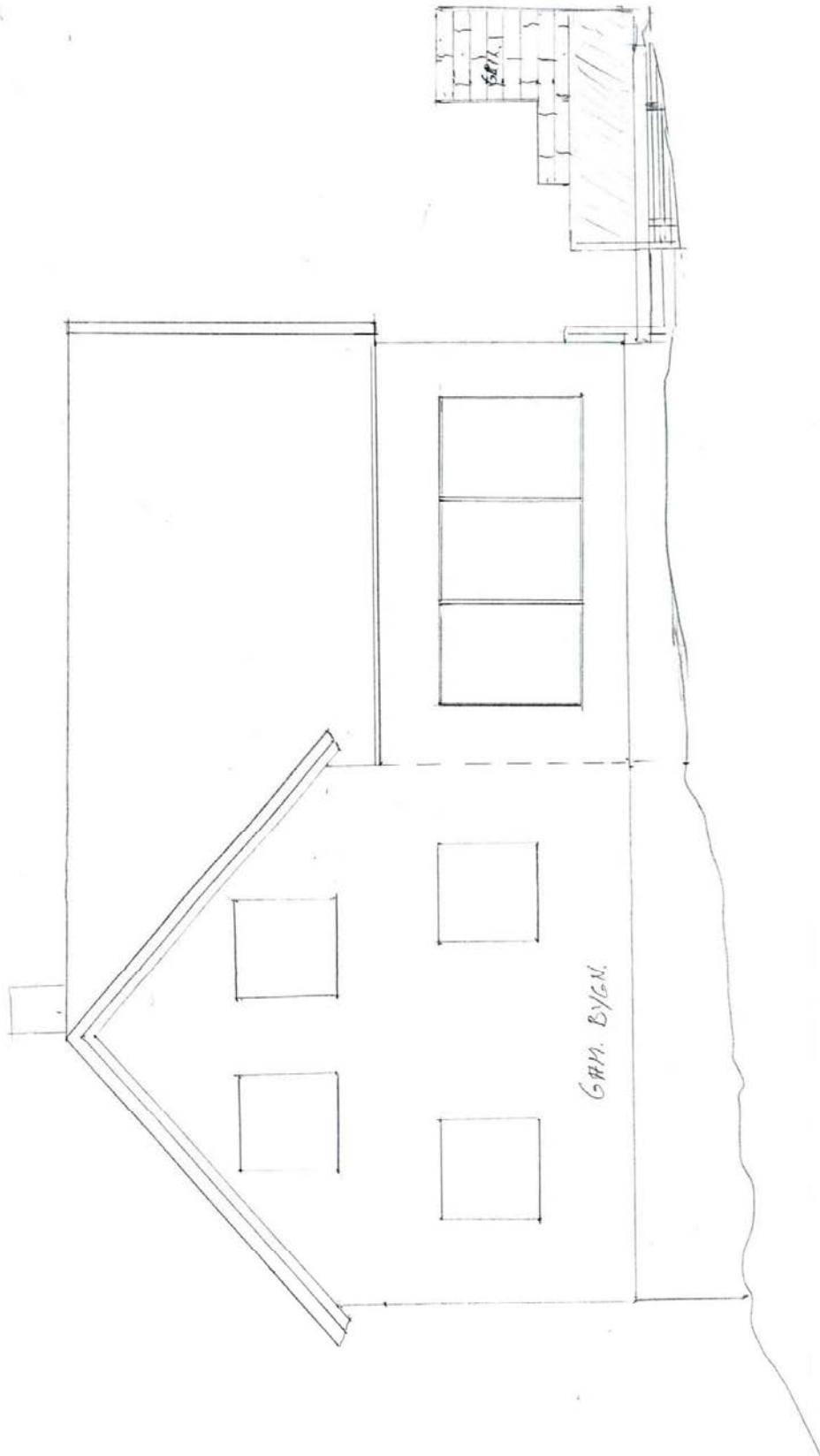
VEST.



THE BYGGE I + II ELEV. N=J: SO
 HUSNA 2.5-2006
 H. S. Andersen

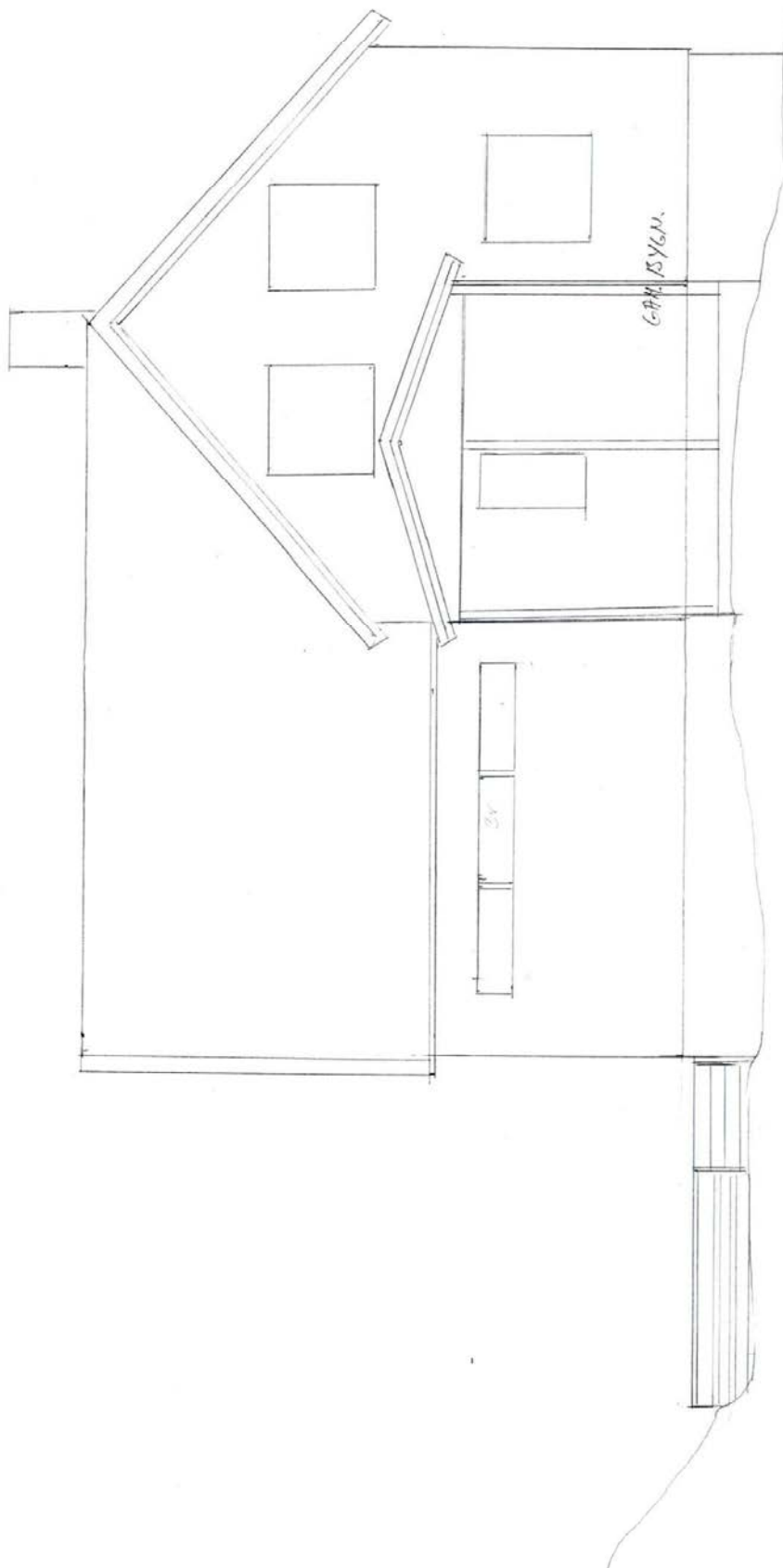
Нот. II

Нот.

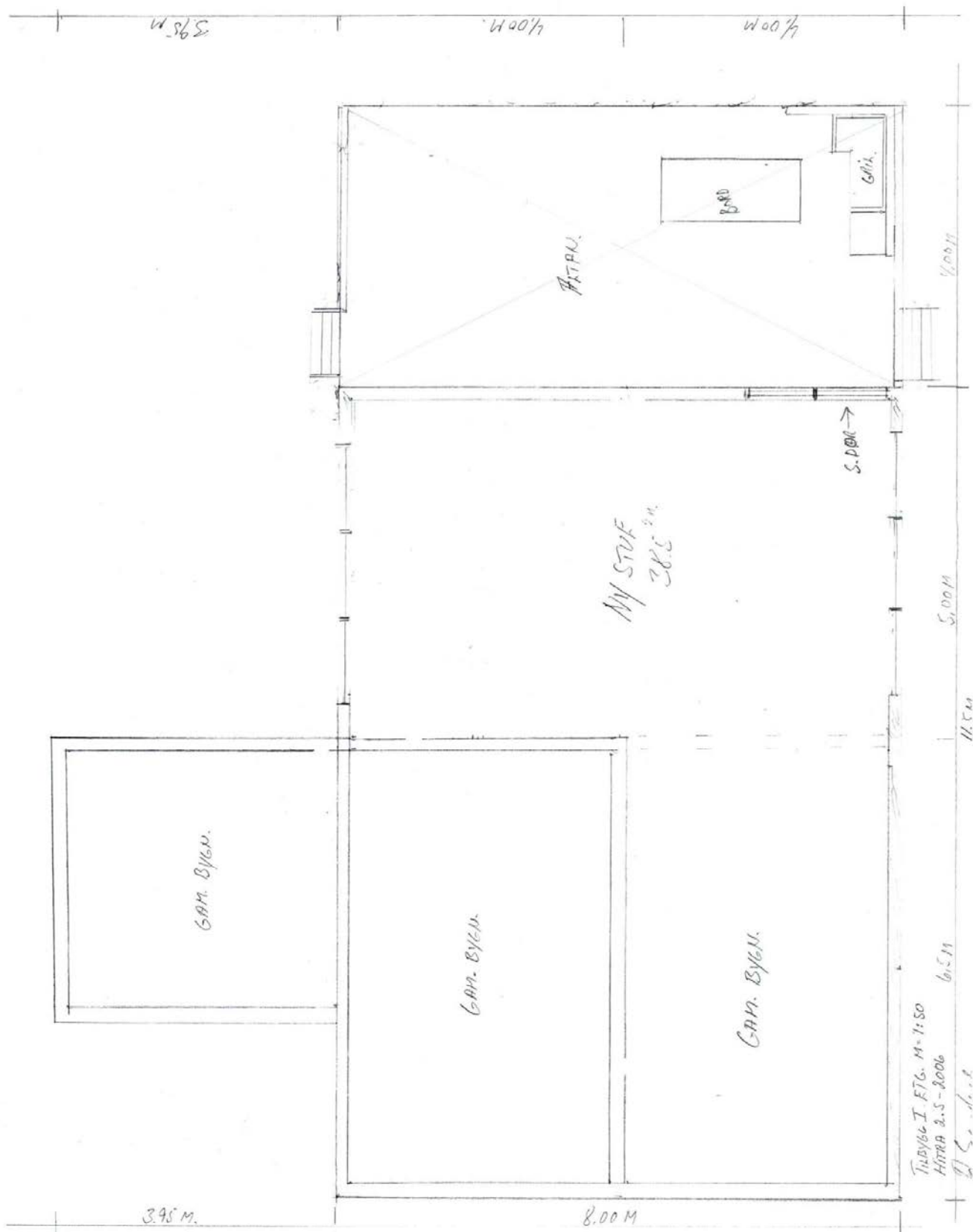


ГРН. ВУЛ. I+II. 576. М=1:50.
Нот. 2.5-2006
H. S. S. S.

SYD.



Feb 21/66 I + II F.T.G. M- 1:50
 HIRB 2.5-2006
 P. Sanborn

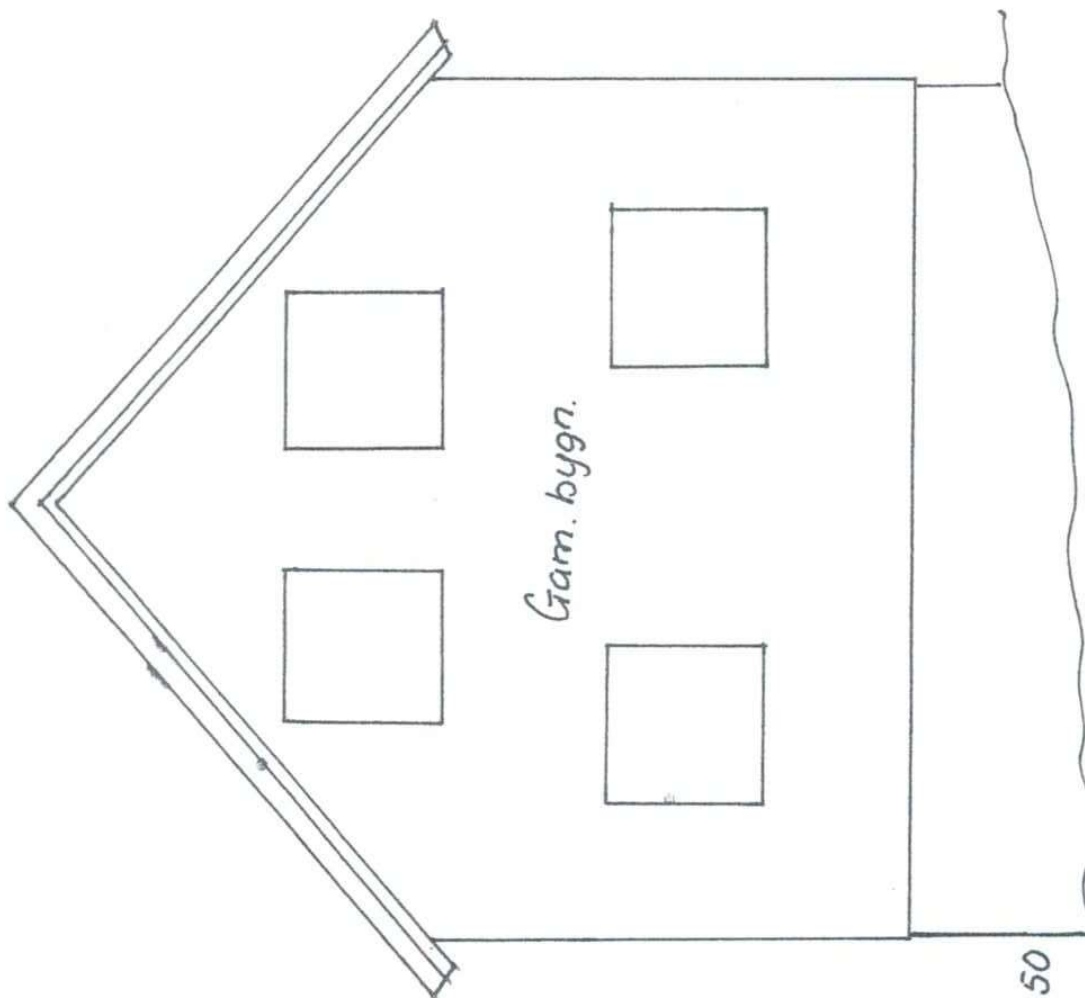


usage øst.



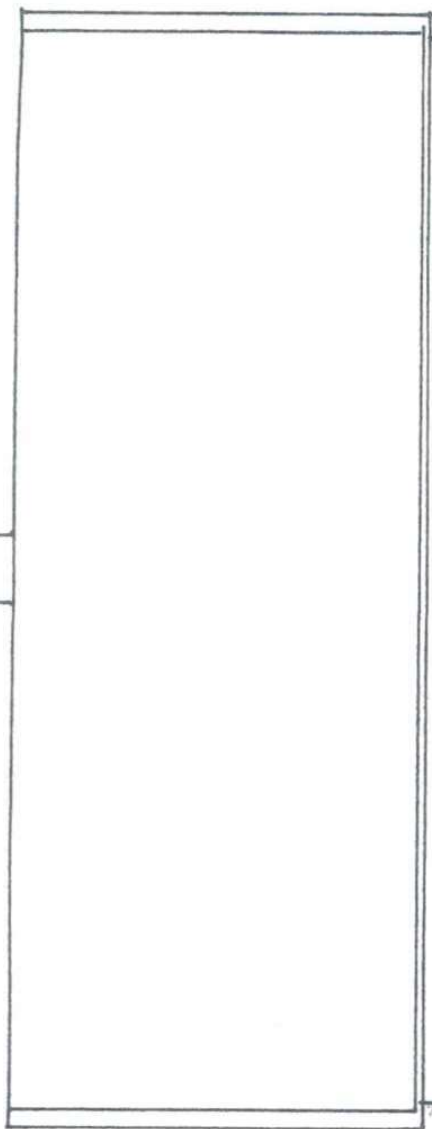
Tilbygg 1. etg. M=1:50
Skann 2.4.88
Wagne Berg

juohke rioma. Nord.

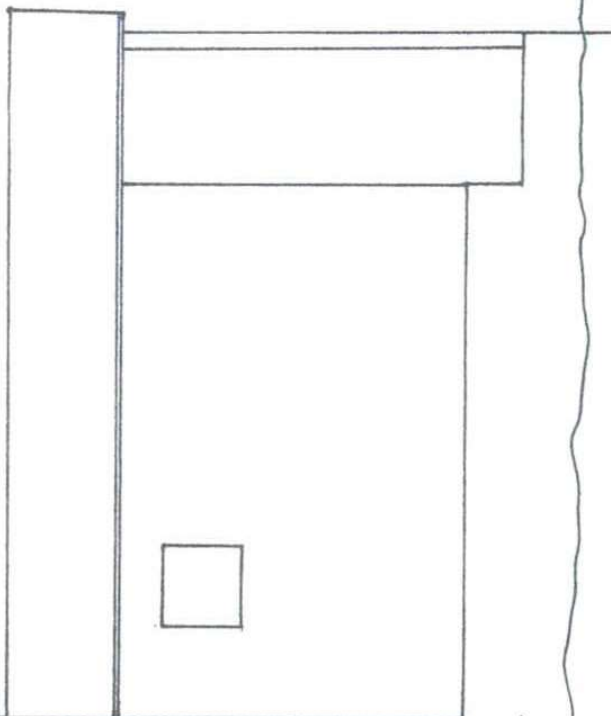


Tilbygg 1. etg M=1:50
Skann 2.4.88
Magne Berg

fasade vest.

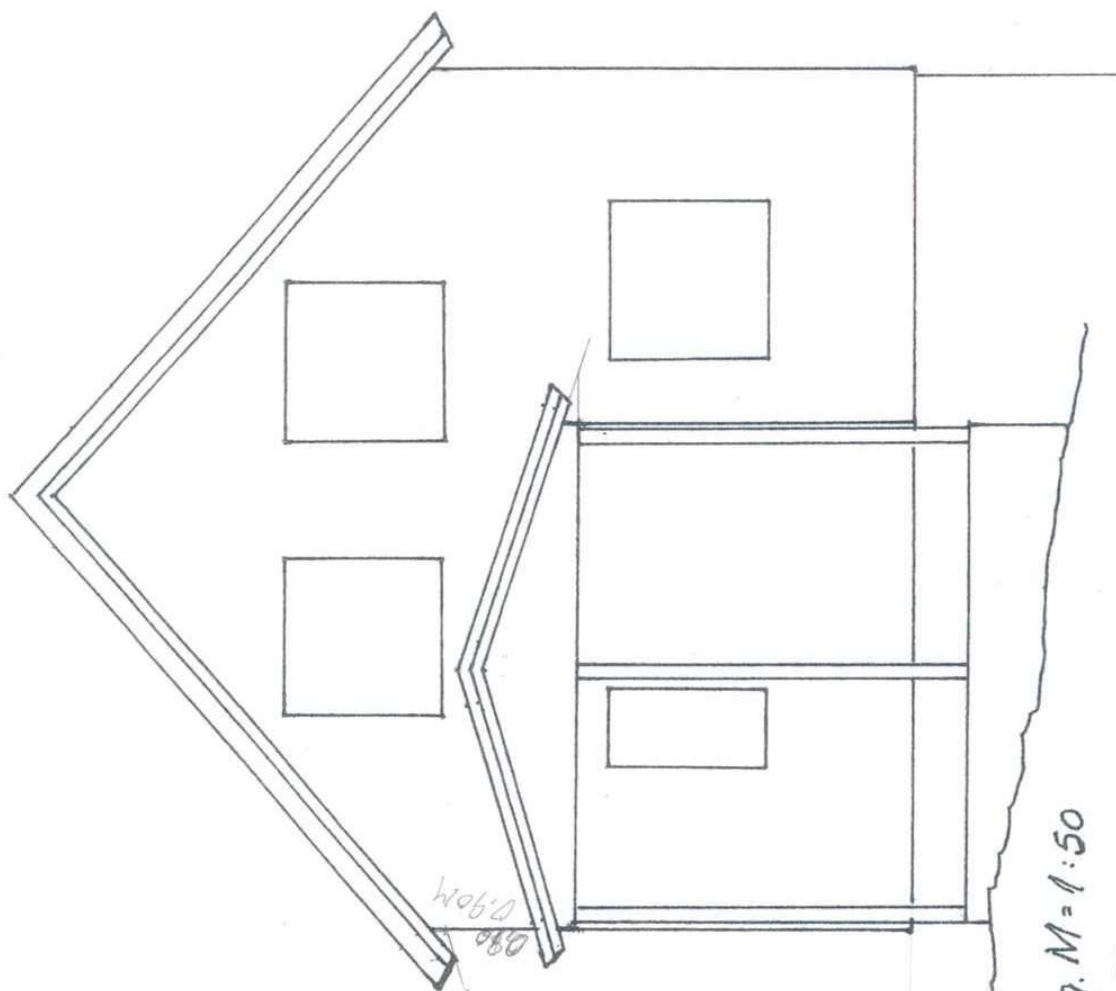


Gam. bygn.



Tilbygg 1. etg. M = 1:50
Skaut 4. 88
Vlaque Berg

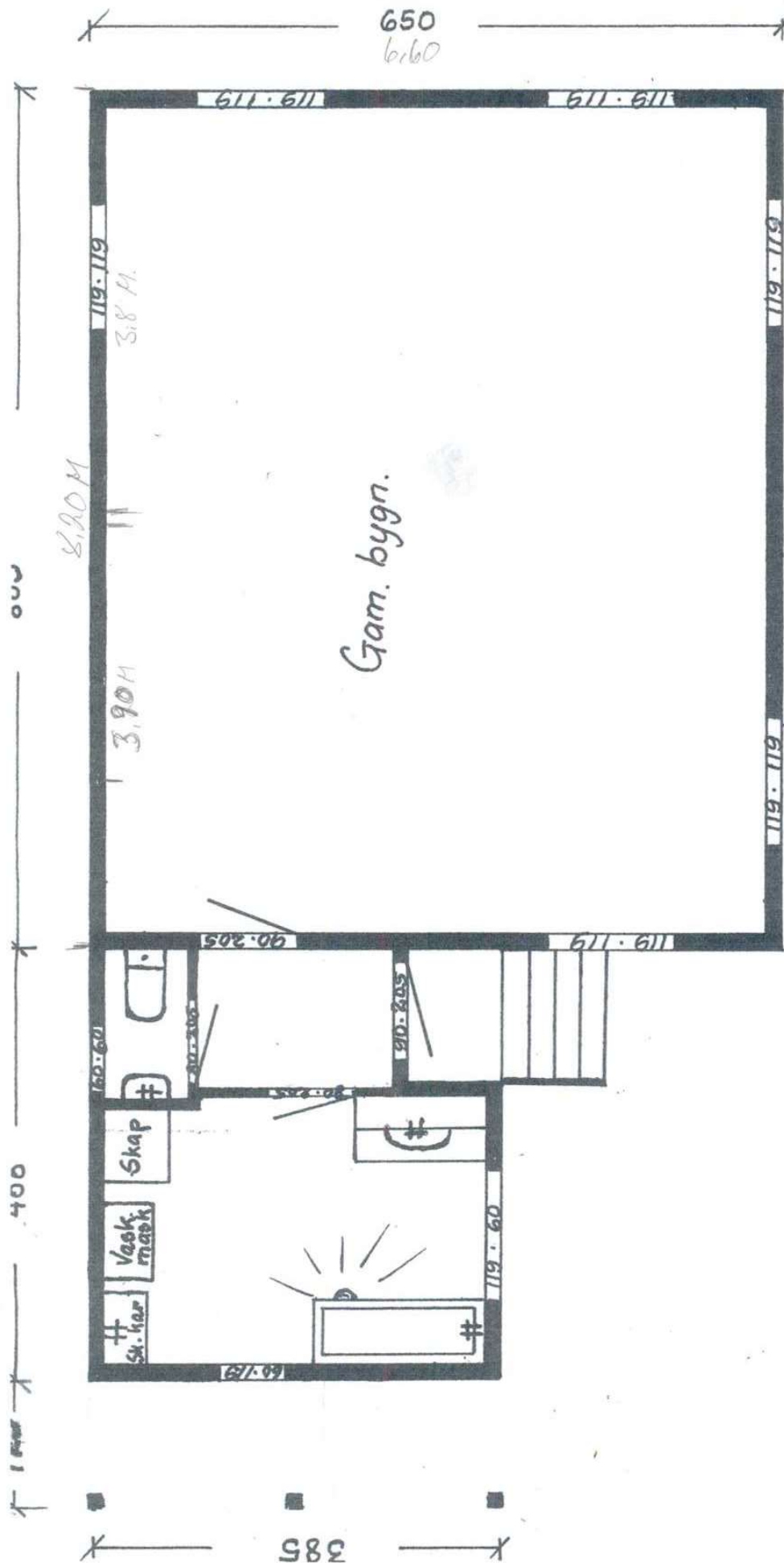
vasage syd.



0.90m
0.90m

4/11

Tilbygg 1. etg. M=1:50
Skæm 2.4.88
Ragne Berg



SKAUN BYGNINGSRAU
Godkjent snitt/tutur: anmerkninger
10.2.88, Dato: 10.2.88
Ove Kvernli
Bygghyttene

Tilbygg 1 etg. M = 1:50
Skaun 2.4.88
Vlaque Berg



SKAUN KOMMUNE
Teknisk kontor

Harald og Hege Haug
Jåren

7357 SKAUN

Vår ref.
06/714-5/IDN

Arkivkode
EA 87/5

Deres ref.

Dato
30.04.2007

Ferdigattest - TILBYGG TIL BOLIG, EIENDOMMEN GNR. 87 BNR. 5

Ferdigmelding med anmodning om ferdigattest er mottatt 25.04.2007.
Igangsettingstillatelse er gitt 20.06.2006.

Eiendommen: Gnr./bnr.: 87/5
Gjelder: Tilbygg enebolig
Areal: Bebygd areal: 40 m², Bruksareal: 70 m²
Bygningsnr.: 15883154-01 - Enebolig 111
Byggested: Jåren, 7357 Skaun
Tiltakshaver: Harald og Hege Haug

Kontroll:

Kontrollerklæring fra tiltakshaver (selvbygger GOF § 17 nr 2) i henhold til tillatelse er mottatt 25.04.2007. Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven.

Ferdigattest:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 34 gis ferdigattest for hele tiltaket.

Bruk/bruksendring:

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. Plan- og bygningsloven § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Plan- og bygningsloven § 93).

Med hilsen


Idar Nebelung

avd.ingeniør

Direkte innvalg: 72867246



SKAUN KOMMUNE
Teknisk kontor

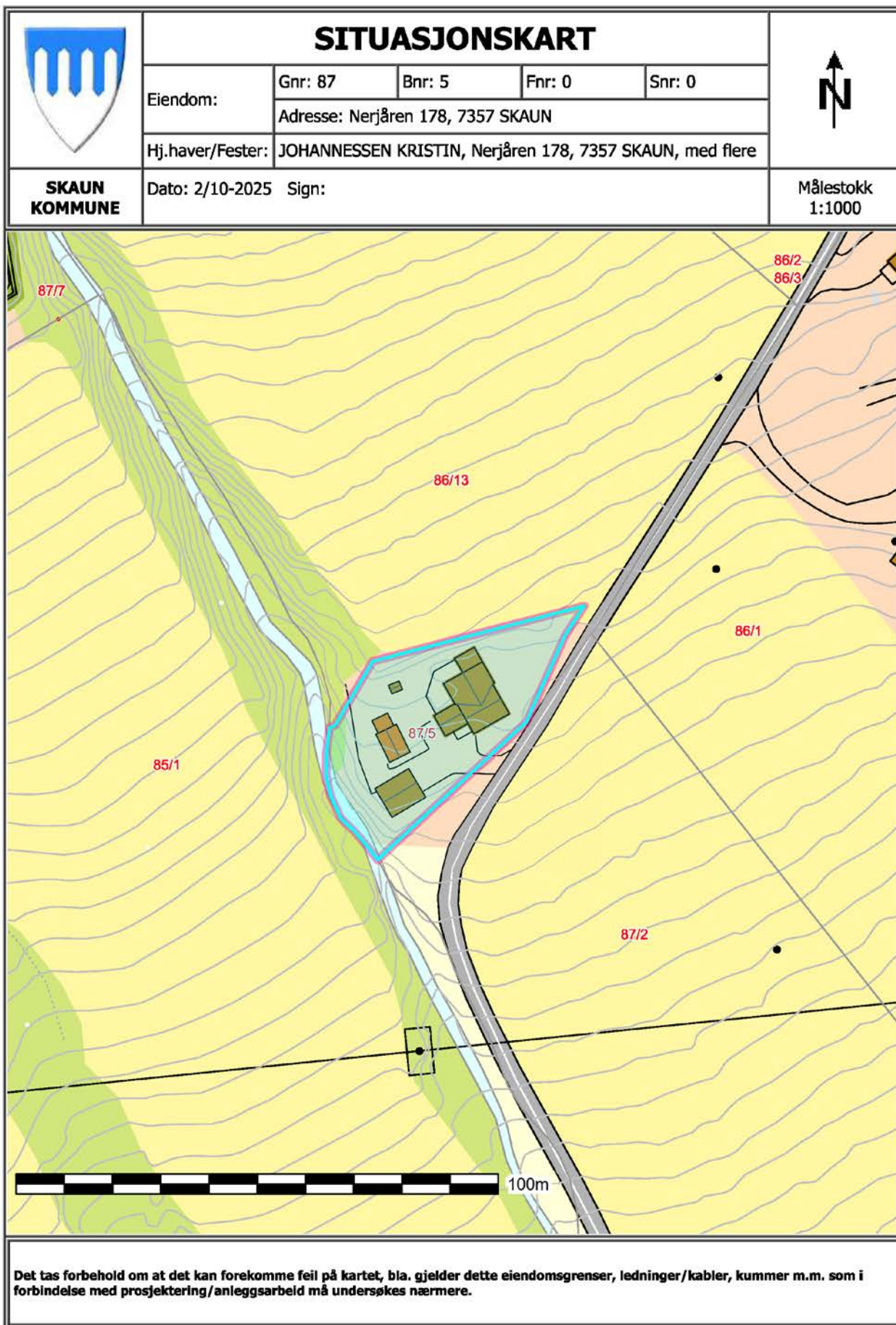
Kopi til: Driftskontoret

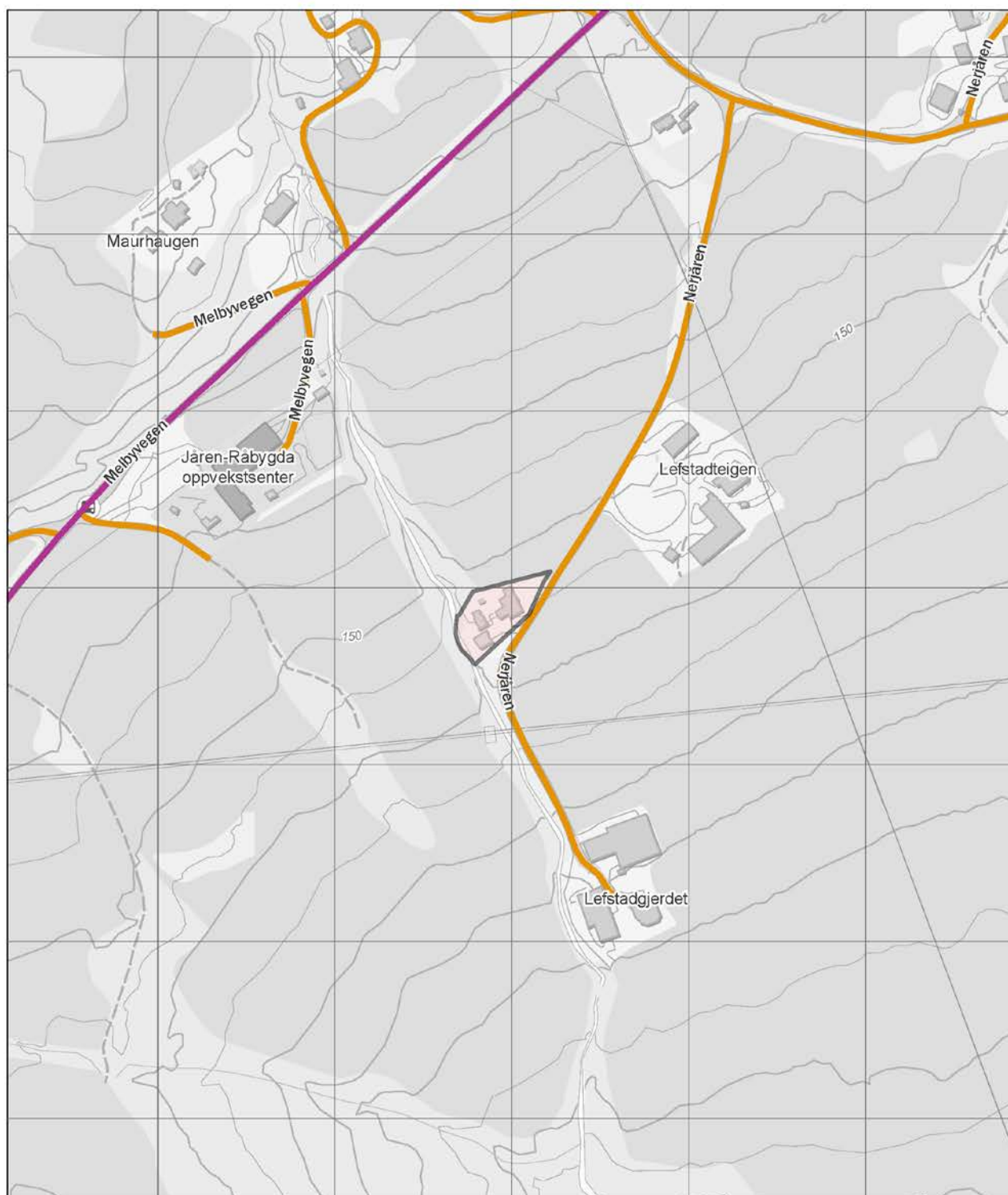
Skaun kommune • Teknisk kontor • Rådhuset • 7353 Børse

Telefon: 72 86 72 00
Telefaks: 72 86 72 01
Org.nr.: 939 865 942 mva

Internett/E-post:
www.skaun.kommune.no
postmottak@skaun.kommune.no

Bankgiro:
4214 07 41528
7855 05 16577 skatt





Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
					Bilferje
					Annet

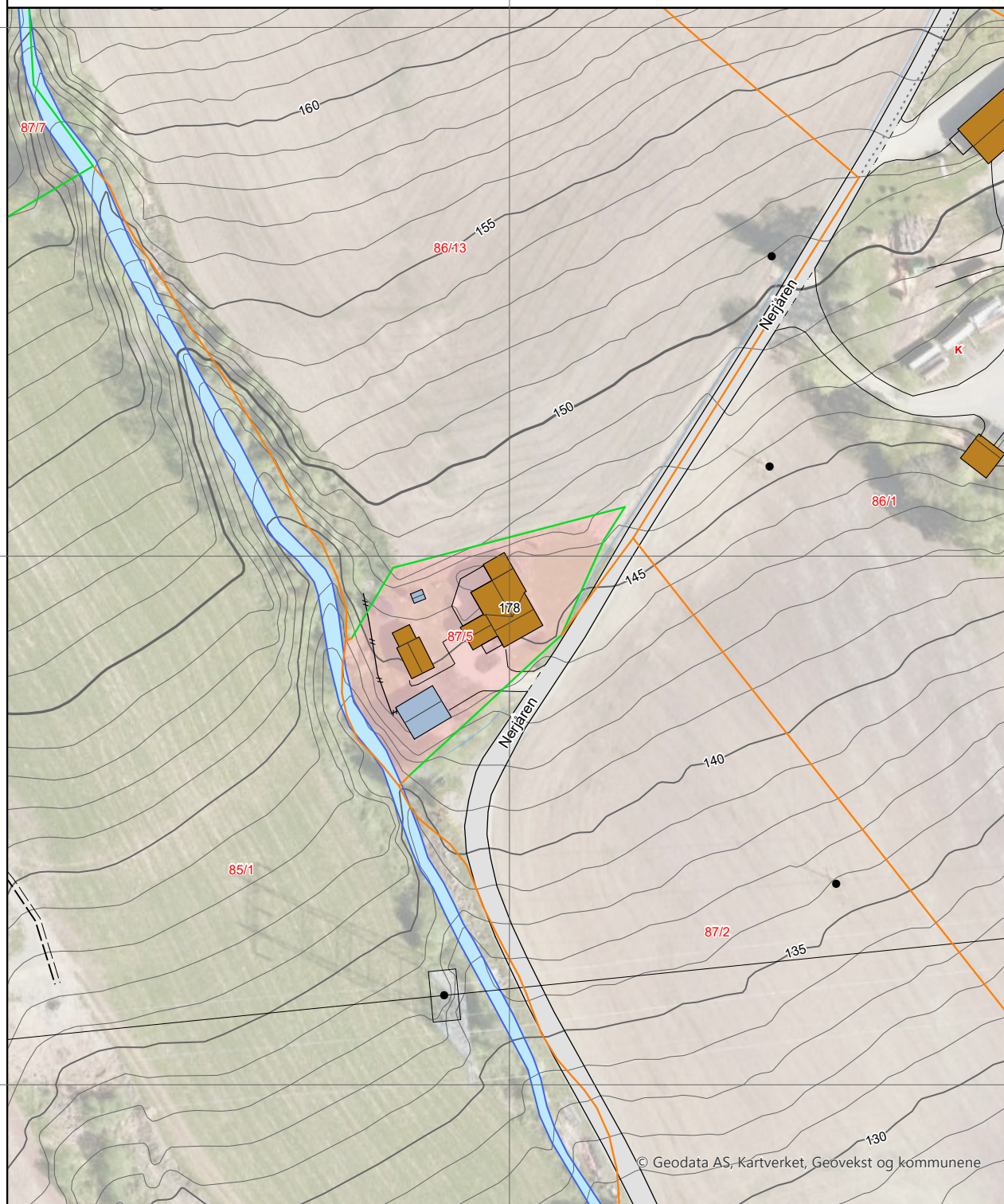
Kommune: 5029 Skaun
Eiendom: 5029/87/5/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 30.9.2025



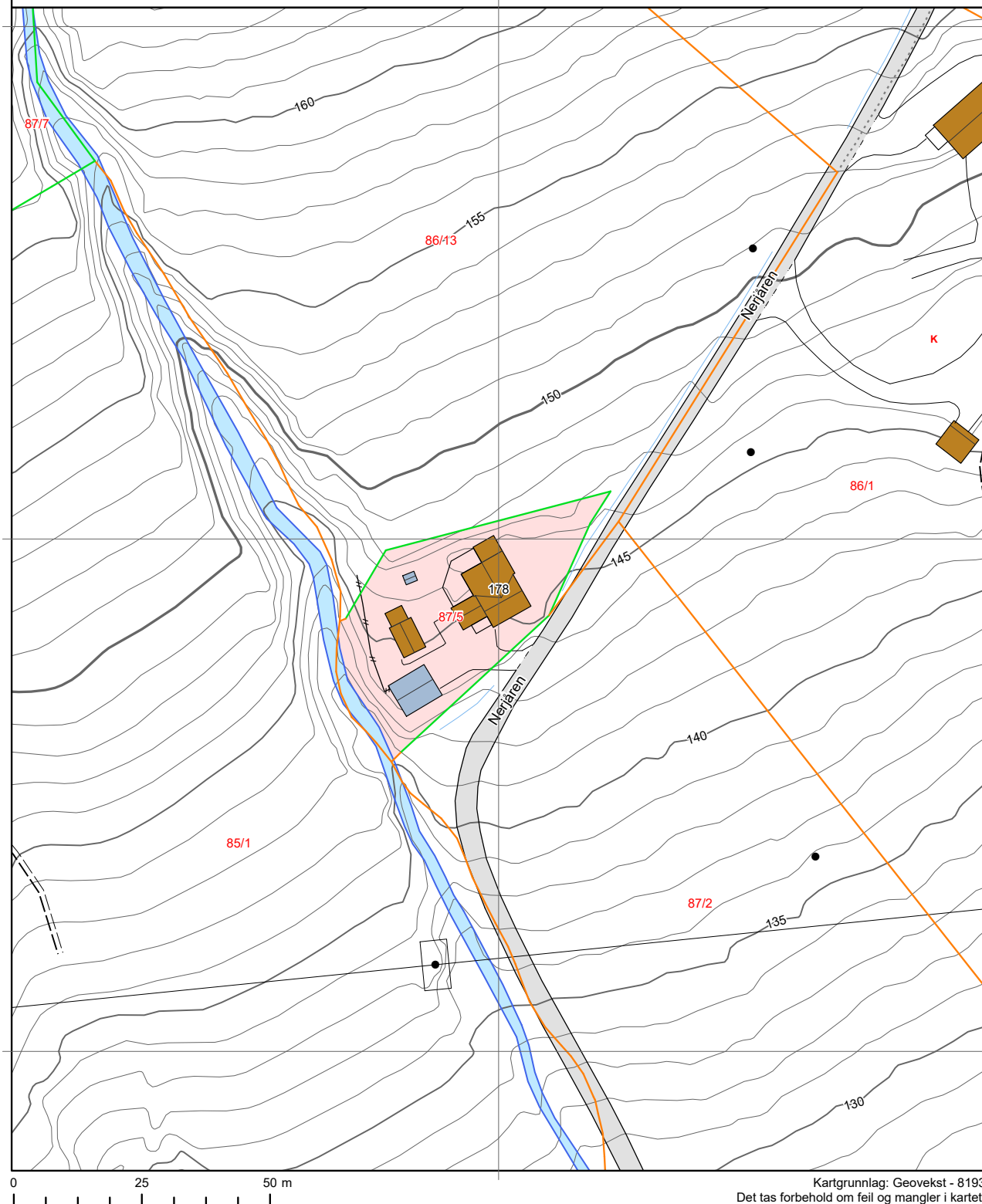
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

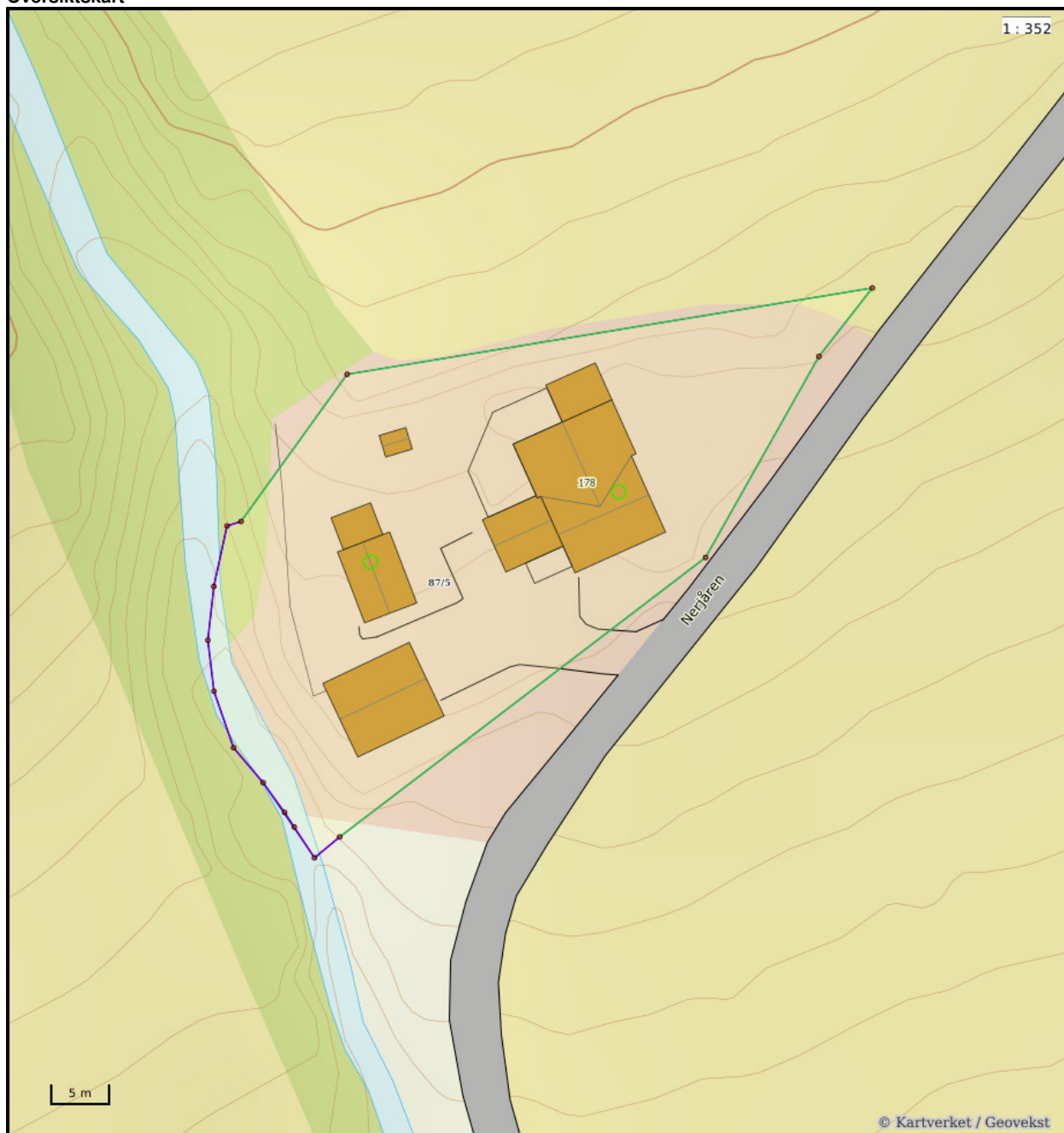
Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

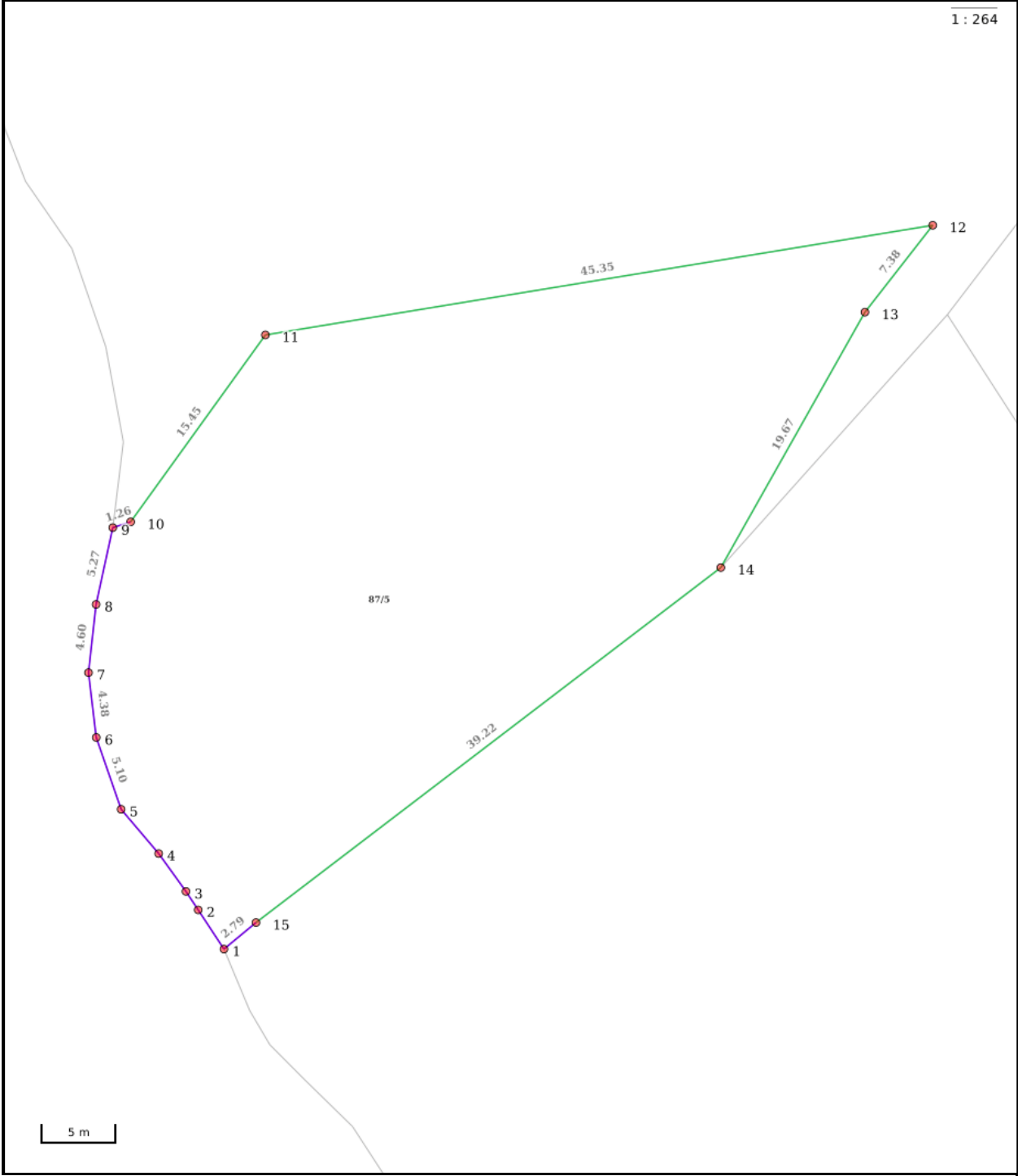
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdelers
— Veikant	 Punktfeste

Symboler	
○ Bygningspunkt	
△ Sefrak kulturminne	
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	



Kartopplysninger	Skauun kommune 21.04.2024 UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84 NN2000 1:225000 (A0)	
	Kommuneplanens arealdel 2024-2036 Med tilhørende bestemmelser	Arealplan-ID: 5029/2021-05 Kommunens arkiv nr.: 231/336
Saksbehandling etter plan- og byggesloven	Saksnr.	Dato
Kommunestyret	23/2024	14.05.24
Høring		28.06.24
Form- og miljøutvalg		20.09.24
Plan- og miljøutvalg		28/2024
Formannskapet		73/2024
Kommunestyrets vedtak		96/2024
		17.12.24
Planen er utarbeidet av: Skauun kommune og Multiconsult AS	Dato:	18.11.2024



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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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: Nerjåren 178
7357 SKAUN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth**Telefon:** 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@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 viderefremidlet 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