



aktiv.

Melbyvegen 888, 7357 SKAUN

**Smakfullt renoverert småbruk |
Solrik tomt med nydelig utsikt |
Stall og dobbelgarasje | Nylig
oppusset | Velstelt hage**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 970 000,-
Omkostn.: Kr 100 600,-
Total ink omk.: Kr 4 070 600,-
Selger: Karl Erik Almås
Malin Andrea Svestad

Kvamstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 138/279 kvm
Tomtstr.: 2425.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 87, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1710250045

Velkommen til Melbyvegen 888!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Melbyvegen 888 - et oppgradert småbruk over to plan med kjeller. Eiendommen har solrik tomt med terrasse på ca. 80 kvm, frodig hage, dobbelgarasje og stall på ca. 50 kvm. Boligen er betydelig oppgradert med oppusset kjeller, nytt bad, oppgradert entré, gang og soverom, samt smarthusløsninger for lys og varme. Med peisovn, varmepumpe, gulvvarme, kjøkken fra Drømmekjøkkenet og gode lagringsmuligheter kombineres landlig sjarm med moderne komfort.

Verdt å merke seg:

Stall med tre stallbokser, påselingsrom, fórrom, selerom og høyloft i 2. etasje

Landlig og idyllisk

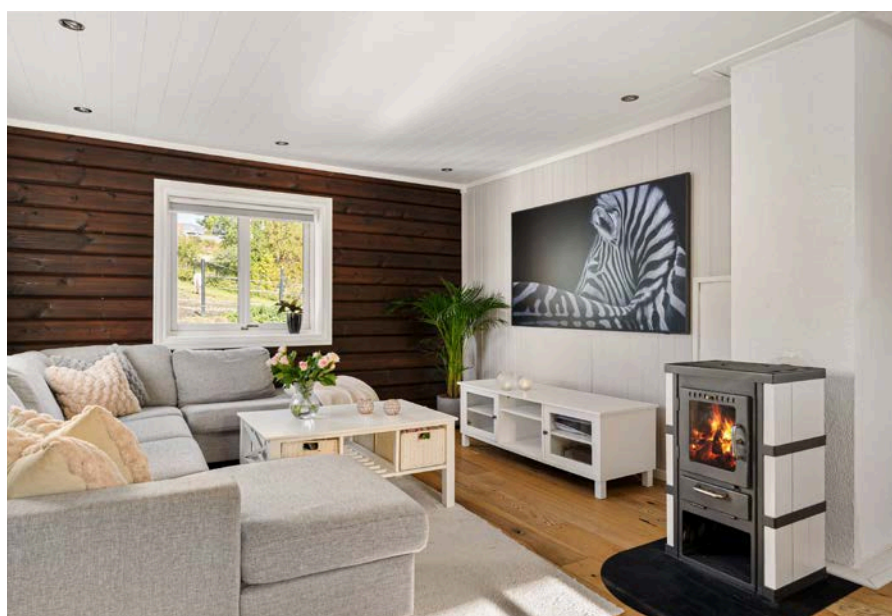
Fredelig og solfylt

Flere oppgraderinger i nyere tid

Stue med peisovn og varmepumpe

Gulvvarme på stue og kjøkken

Innlagt fiber



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	45
Egenerklæring	47
Tilstandsrapport	52
Energiattest	79
Byggetegninger	80
Matrikkelkart	84
Situasjonskart	91
Reguleringskart	92
Eiendomskart med grenser	93
Vegstatuskart	95
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 m²

BRA - e: 141 m²

BRA totalt: 279 m²

TBA: 80 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 45 m² - To uinnredede kjellerrom og arbeidsrom/bod.

1. etasje

BRA-i: 52 m² - Entré/trapp, kjøkken, bad og stue.

2. etasje

BRA-i: 41 m² - Gang/ trapp og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

80 m² - Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 m²

2. etasje

BRA-e: 17 m²

Stall

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 56 m²

2. etasje

BRA-e: 30 m²

Ikke målbare arealer

Garasjens GUA er 24 m².

Stallens GUA er 47 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilleggsbygningene er medtatt som BRA- E.

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).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2425.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendomsgrensene er opplyst av kommunen til å være lite nøyaktige. Det tas forbehold om at oppgitt tomteareal kan avvike fra faktisk areal ved en eventuell senere oppmåling. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende situasjonskart og eventuelt kontakte kommunen for nærmere informasjon

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og landlig boligområde på Jåra i Skaun kommune. Fra eiendommen er det ca. 10 km til Skaun ungdomsskole. Venn oppvekstsenter ligger 9 min unna med bil, oppvekstsenteret består av en barneskole, SFO og en barnehage med to avdelinger. Skolen har omtrent 140 elever fordelt på 1.-7. trinn. Kollektivtilbudet på Jåren består av buss. Nærmeste bussholdeplass er Lefstad, som ligger rett ved boligen.

Det er ca. 3,5 km til Ramsjøbu arena - et helårsanlegg for Skaun idrettslag med blant annet skiløyper, skilekbakke, skogslekeplass, lavvo og sti tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Eiendommen har også nærhet til fine tur- og friluftsområder som blant annet Skaunaskogen, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter sommer og vinter. Laugen er en populær badeplass, og byr i tillegg på fine fiskemuligheter.

Coop Prix Skaun og Coop Extra Børse, som også er søndagsåpen, er nærmeste dagligvare. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Amfi Orkanger et rikt og variert utvalg. Det er kun ca. 45 min kjøring in til Trondheim sentrum, med alt du kan ønske

deg av bymessige fasiliteter.

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

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

GARASJE

Frittstående garasje fra 2018 er oppført på støpt plate og ringmur av lecastein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med stålplater. Utstyrt med leddport i metall med elektrisk portåpner, vinduer med 2-lags isolerglass og ytterdør.

STALL

Oppført på støpt plate. Veggkonstruksjonen er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltakform, tekket med stålplater.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Rørfunn har utført VVS-arbeider på bad. Huseier er elektrofagarbeider og har utført el-arbeider. Arbeid utført av Rørfunn.

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

Svar: Nei.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Arbeider på vannrør på bad er utført av Rørfunn, og arbeider på vannrør i

kjellerrom er utført av Rørlegger 1. Arbeid utført av Rørfunn og Rørlegger 1.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mus i yttervegg nord. Tiltak utført etter befaring fra Nokas Skadedyr i 2022.

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: Huseier er elektrofagarbeider. Alt av el-arbeider utført etter 2019 er gjort av undertegnede. Arbeid utført av PK-Service AS.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Garo hjemmelader tilknyttet eksisterende kursopplegg i frittstående garasje. Installert i 2020.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kjellerrom renoverert i 2020.

Innhold

ENTRÉ

Boligen ønsker deg velkommen med et innbydende inngangsparti med repos i treverk og stemningsfull utebelysning. Innenfor døren møtes du av en romslig entré på ca. 8 kvm som gir et godt førsteinntrykk. Her er det malte vegger, mørkt laminatgulv og downlights i himlingen som sammen skaper et moderne uttrykk. Rommet ble oppgradert i 2022 og 2024 med nytt gulv fra Pergo, ny belysning med downlights og LED-strips, trådløs appstyring av lys og nytt utelys.

KJØKKEN

Kjøkkenet ble fornyet i 2016 med innredning fra Drømmekjøkkenet og fremstår både stilrent og funksjonelt. De hvite, profilerte frontene gir et tidløst preg, og takhøye overskap sørger for god oppbevaringsplass. Den grå laminatbenkeplaten med nedfelt stålkum gir praktiske arbeidsflater, og kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, mikro, stekeovn og bred koketopp. Ventilator, benkebelysning og komfyrvakt er også på plass. Rommet har hvite vegger, downlights i

himlingen og parkettgulv med gulvvarme. Med en størrelse på ca. 13,5 kvm og åpen løsning mot stuen - kun avdelt av en praktisk kjøkkenøy - er dette et sosialt rom som legger til rette for både matlaging og samvær.

STUE

Stuen oppleves som lun og innbydende, med både peisovn og varmpumpe som sikrer behagelig varme gjennom året. En vegg med malt tømmermannspanel gir rommet karakter og står i fin kontrast til den hvite himlingen med downlights og det flotte parkettgulvet med gulvvarme. Med sine ca. 25 kvm har rommet god plass til sofagruppe, spisestue og tilhørende møbler.

BAD/WC/VASKEROM

Badet ligger praktisk tilknyttet entréen i første etasje og ble betydelig oppgradert i 2024. Rommet, som er ca. 3,5 kvm, har fått nye vegger med baderomspanel fra Fibo-Trespo og himling malt med våtromsmaling. El-anlegget ble samtidig oppgradert med ny belysning, flere stikkontakter og fuktstyrt vifte, og lys kan styres trådløst via app. Det er montert ny baderomsinnredning, servantskap, speilskap og dusjkabinett. Badet har i tillegg mekanisk avtrekk, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM OG GARDEROBE

Boligen har tre romslige soverom i andre etasje. To av rommene er på ca. 11 kvm og har begge moderne skyvedørgarderober. Det tredje soverommet er ca. 10 kvm. Alle soverommene ble oppgradert i 2022 med malte vegger og tak, nytt laminatgulv fra Pergo, ny belysning og smarthusstyring for varme. På ett av rommene ble det installert elektrisk panelovn, mens de to øvrige har gulvvarme som er klargjort for smarthusstyring. I trappegangen utenfor soverommene er det montert en praktisk garderobeløsning. Boligen har også svært gode lagringsmuligheter i tre store kjellerrom, på hems i garasjen og på loftet i stallen.

KJELLER

Kjelleren ble pusset opp i 2020 og fremstår nå som et praktisk og funksjonelt areal. Her er det nye vegger og ny himling, nytt el- og VVS-anlegg, avløpspumpe og utslagskum. Vegger og tak er malt med våtromsmaling, gulvet er belagt med slitesterk epoksy, og belysningen er oppgradert med trådløs styring. Det er også etablert avtrekk med trådløs styring på innredet kjellerrom. Alle tekniske installasjoner er utført av fagfolk.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

GRUNNMUR OG FUNDAMENT

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Det gjøres oppmerksom på bruk av tresnittplater i øvre del av innvendig grunnmur, slik at eventuelle sprekker/setninger ikke vil være synlig i disse områdene.

TG 2 settes med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak: Jevnlig kontroll og da spesielt ved utforede yttervegger mot terreng da dette er en risikokonstruksjon. Videre må det sørges for god utlufting.

ROM UNDER TERRENG

Kjelleren er i hovedsak en grovkjeller med fritt eksponerte murflater. Et rom er innredet i 2020. Fuktsøk i utforet vegg er utført uten å måle forhøyede fuktverdier.

Undersøkelsen ved resterende uinnredet rom i kjeller ga ingen tegn til skader, utover forventet jordfukt i kjellerrommet og da spesielt ved trapp. I tillegg er det noe fuktskader i nedre del på noe skillevegger. Boligen er bygget på et tidspunkt hvor det ikke var vanlig å etablere fuksikring mot grunnmasser. Følgelig vil det være risiko for et tilsig av fuktighet fra grunn. Påviste forhold vurderes derfor ikke til å ha vesentlig konsekvens, også på grunn av at konstruksjoner av mur er robuste og ikke svekkes av fukt.

TG 2 grunnet byggemetode/ alder.

Anbefalte tiltak: Jevnlig kontroll og da spesielt ved utforede yttervegger mot terreng da dette er en risikokonstruksjon. Videre må det sørges for god utlufting.

VINDUER OG DØRER - KJELLERVINDUER

Vinduer i kjeller har følgelig aldriingsmessige slitasjer, da med tanke på alder.

Anbefalte tiltak: En utskifting av kjellervinduer er påregnelig.

YTTERVEGGER

Kledninge av eldre dato har synlig malingsavflassing, samt en uheldig løsning i nedre del, da med tanke på vannansamling. I tillegg er vegger mot sør/ øst ikke i luftet utførelse. Dette er ugunstig da eventuell fukt som kan oppstå i veggen pga inndriv av nedbør og eventuell kondensering, får sen uttørking med påfølgende fare for fuktskade i veggen. Det ble ikke observert tegn til svikt på befaringsdagen. Utover dette fremstår kledningen av nyere dato uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1.

Anbefalte tiltak: Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Utskiftinger av kledning med sprekker og mindre fuktskader.

LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGGING)

På befaringsdagen ble det ikke registrert noen svikt i konstruksjonen og ingen vesentlige skader registreres. Det anmerkes en del misfarging i taktro, samt stedvis tørrrâte. Dette antas å skyldes tidligere forhold før ny takteking ble utført. Ingen tegn på skader med behov for tiltak på befaringsdagen. Det anmerkes at etter at himlingen ble etterisolert er raften tettet igjen. For optimal ventilering av slike konstruksjoner bør det være en luftespalte gjennomgående langs raft og inn på kaldloft på minimum 50

mm, samt ventiler i gavlvegger. Dette til orientering. Det gjøres også oppmerksom på at deler av konstruksjonen er innkledd med skråhimlinger. Lukkede konstruksjoner lar seg ikke kontrollere uten å foreta destruktive åpninger, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TG 2 grunnet alder/ ukjent oppbyggingsmetode.

Anbefalte tiltak: Med tanke på alder anbefales det jevnlig kontroll av kaldloft som et forebyggende tiltak.

TAKKONSTRUKSJON

Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser. Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging).

ILDSTED/SKORSTEIN

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Utvendig er det noe aldringsmessige slitasjer. Videre gjøres det oppmerksom på at det ikke er etablert topp eller heldekkende 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.

TG 2 er satt med bakgrunn i utvendige slitasjer.

Anbefalte tiltak: Heldekkende pipebeslag anbefales etablert.

TRAPP

Rekkverket er for lavt, åpninger er over 10 cm og det mangler håndløper på veggen. Utover dette fungerer trappen som tiltenkt.

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

Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid og skader / lekkasjer kan oppstå. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Dette til orientering. 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

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

Stoppekran er plassert i kjeller og fungerte som tiltenkt. Utvendige stikkledninger er

ikke vurdert.

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

ELEKTRISK ANLEGG

Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. Eier er elektriker og dokumentasjon på arbeider etter 2020 er datert 23.09.2025. 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.

Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

VÅTROM - OVERFLATER

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt.

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

VÅTROM - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Sluket er plassert under kabinettet og der vanskelig å flytte. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det er ikke fuget under bunnskinne på våtromsplater i våtsoner, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Forhold som har fått TG3:

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på ca. 60 mm på loft, samt avvik i 1. etasjen. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Videre er det hellingsavvik på drager/ bærevegg i kjeller.

Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak slik det fremstår på befaringsdagen. Ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad.

TRAPP - KJELLERTRAPP

Åpen kjellertrapp uten rekkverk. Videre er det noe fuktskader i nedre del på trapp.

Anbefalte tiltak: Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader er estimerte: 10 000 - 50 000.

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

2016: Kjøkken fornyet med innredning fra Drømmekjøkkenet, takhøye overskap, integrerte hvitevarer og komfyrvakt.

2020: Kjeller totalrenovert med nye vegger og himling, nytt el- og VVS-anlegg, avløpspumpe og utslagskum, våtromsmaling, epoksybelagt gulv og trådløs lysstyring.

2022: Alle tre soverom pusset opp med malte vegger og tak, nytt laminatgulv fra Pergo, ny belysning og smarthusstyring for varme. Entré og gang oppgradert med nytt gulv, ny belysning og trådløs lysstyring.

2024: Entré og gang videre oppgradert med LED-strips. Bad betydelig oppgradert med baderomspanel fra Fibo-Trespo, malt himling, oppgradert el-anlegg med ny belysning, fuktstyrt vifte og stikkontakter, trådløs lysstyring, ny innredning, servantskap, speilskap og dusjkabinett.

Parkering

Det er parkering i frittstående dobbelgarasje og på gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Garasjen var ny i 2018, og måler ca. 38 kvm. I tillegg har den et gulvareal på ca. 24 kvm på loft.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

22497685

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.

D-NUMMER

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

SALGSSUM

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

SAMARBEIDSPARTNERE

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

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

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Selger opplyser at det ble påvist aktivitet av mus i yttervegg mot nord. Etter fagkyndig befaring fra Nokas Skadedyr, ble konkrete tiltak gjennomført i 2022 for å hindre videre aktivitet. Interessenter oppfordres til å gjennomføre egne undersøkelser av yttervegg mot nord og omkringliggende konstruksjoner for å vurdere tilstanden, samt om utførte tiltak har hatt ønsket effekt. Det kan være hensiktsmessig å kontakte fagkyndig for nærmere vurdering av skadedyrsikring og eventuelle følgeskader. Konferer med megler vedrørende spørsmål om dette, og for å få oversendt rapporten fra utbedringen.

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.
- Varmepumpe.
- Vedfyring.

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 3 970 000

Kommunale avgifter

Kr 9 034

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beregnet årsbeløp for kommunale avgifter i 2025 er kr 9 034. I tillegg betales det eiendomsskatt på kr 3 754 for 2025. Skaun kommune fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer pr. år. Kostnadene er fordelt slik:

- Vann abonnement bolig: kr 2 309
- Vann variabel del stipulert: kr 2 012
- Vann abonnement bolig: kr 2 125
- Vann variabel del stipulert: kr 1 851
- Feiing hvert 4. år, inkl. tilsyn hvert 4. år: kr 123
- Bolig feiing hvert 4. år: kr 194
- Bolig tilsyn hvert 4. år: kr 420

- Eiendomsskatt, bolig og fritid: kr 3 754

I tillegg betales det et årlig gebyr til Remidt på kr 10 282 for renovasjon og slam, fordelt på fire terminer per 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 3 754

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 569 493

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 277 972

Formuesverdi sekundær år

2023

Velforening

Det er ikke tinglyst pliktig medlemskap i velforening. Selger opplyser om at de har en uformell avtale med nabo der det betales kr 1000 per år for brøyting og vedlikehold av veien i vinterhalvåret.

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 6 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:

5029/87/6:

HEFTELSE

08.07.1974 - Dokumentnr: 2910 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1976 - Dokumentnr: 2275 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1976 - Dokumentnr: 2704 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Skaun Kommune

Org.nr: 939 865 942

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Rossvatnet Vannverk Sa

Org.nr: 970 231 242

Til: Skaun Kommune

Org.nr: 939 865 942

19.12.1988 - Dokumentnr: 7599 - Erklæring/avtale

REGISTRERING AV GAMMEL OFF. VEGGRUNN, BENEVNT GNR. 1751

BNR. 2 SOM GRENSER TIL D.E.

Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER

Ingen tinglyste rettigheter registrert på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

ENEBOLIG

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger på boligen, og megler har derfor ikke hatt mulighet til å kontrollere om det er noen avvik sett opp mot disse og dagens bruk av boligen.

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.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

GARASJE

Det foreligger udaterte byggetegninger for garasje. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på garasjen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av garasjen kan derfor ikke dokumenteres.

STALL/UTHUS

Det foreligger et vedtak om tilbygg av stall/uthus datert 01.09.2009. Det foreligger ingen byggetegninger i forbindelse med oppføring av uthuset. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det heller ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på uthuset, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av denne kan derfor ikke dokumenteres.

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

Vei, vann og avløp

Vei: Privat.

Vann: Offentlig.

Avløp: Privat - septiktank. Det gjøres oppmerksom på at anlegget er gammelt og må påregnes at det kan komme pålegg om utbedring, da avløpsanlegget ikke oppfyller dagens renskrav.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt kommuneplanens arealdel 2024-2036 med ikrafttredelse 17.12.2024. Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift) for spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse. 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.

Deler av eiendommen ligger i faresone for høyspenning.

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.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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.

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

3 970 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 250 (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))

100 600 (Omkostninger totalt)

116 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 070 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 086 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 089 300 (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 100 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørshonorar kr 5 995 og visninger kr 2 990. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

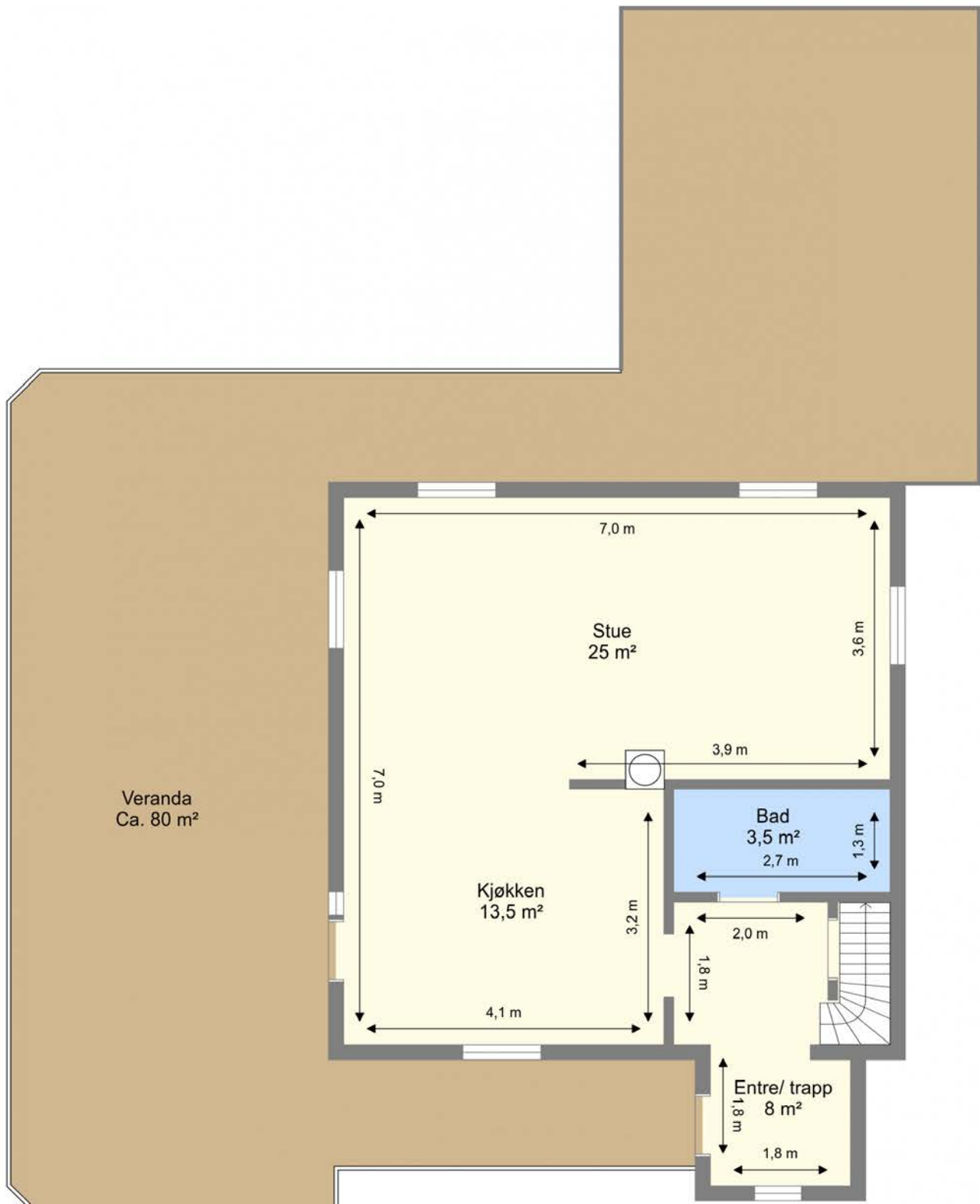
Salgsoppgavedato

30.10.2025



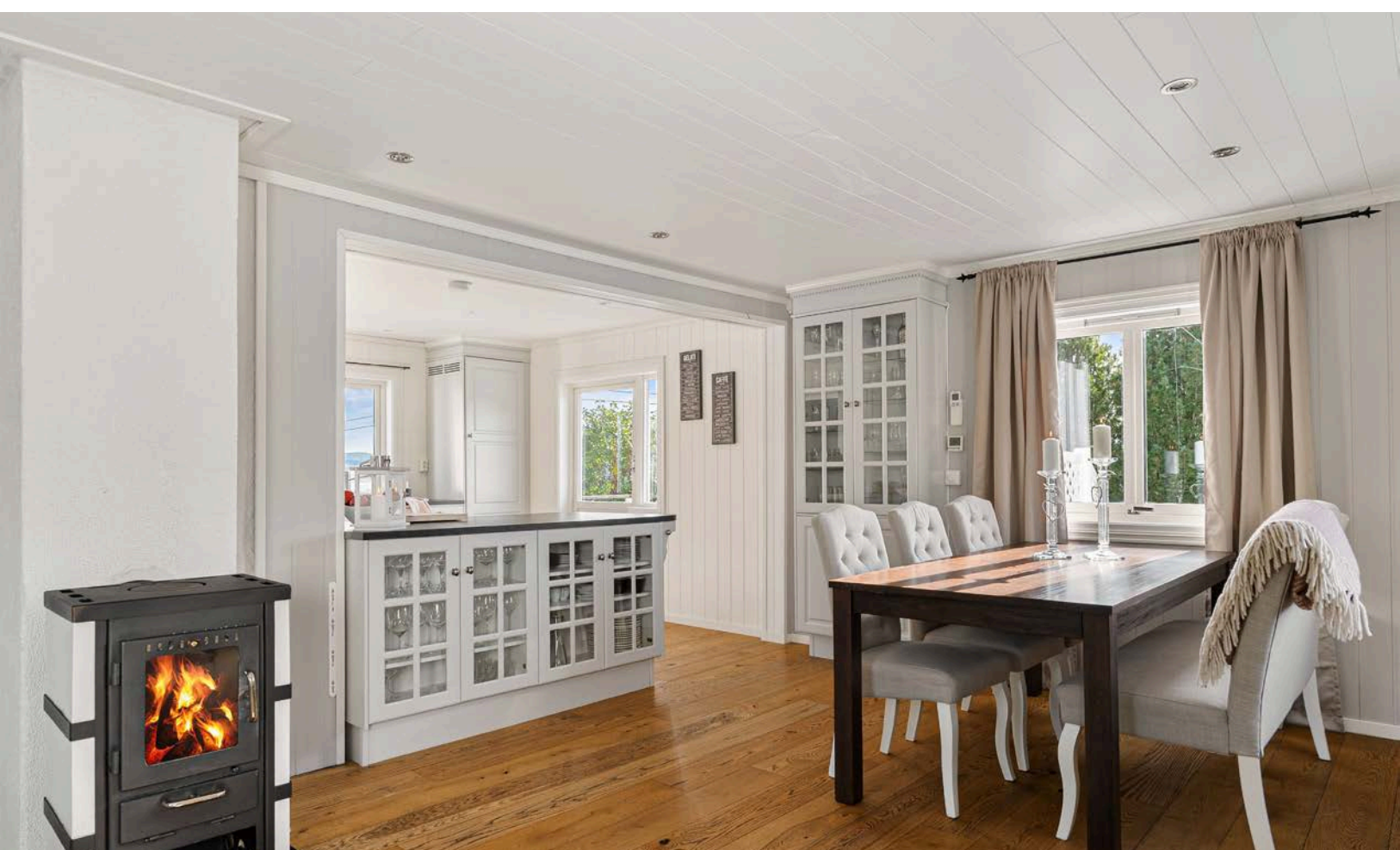
Melbyvegen 888

1. Etasje



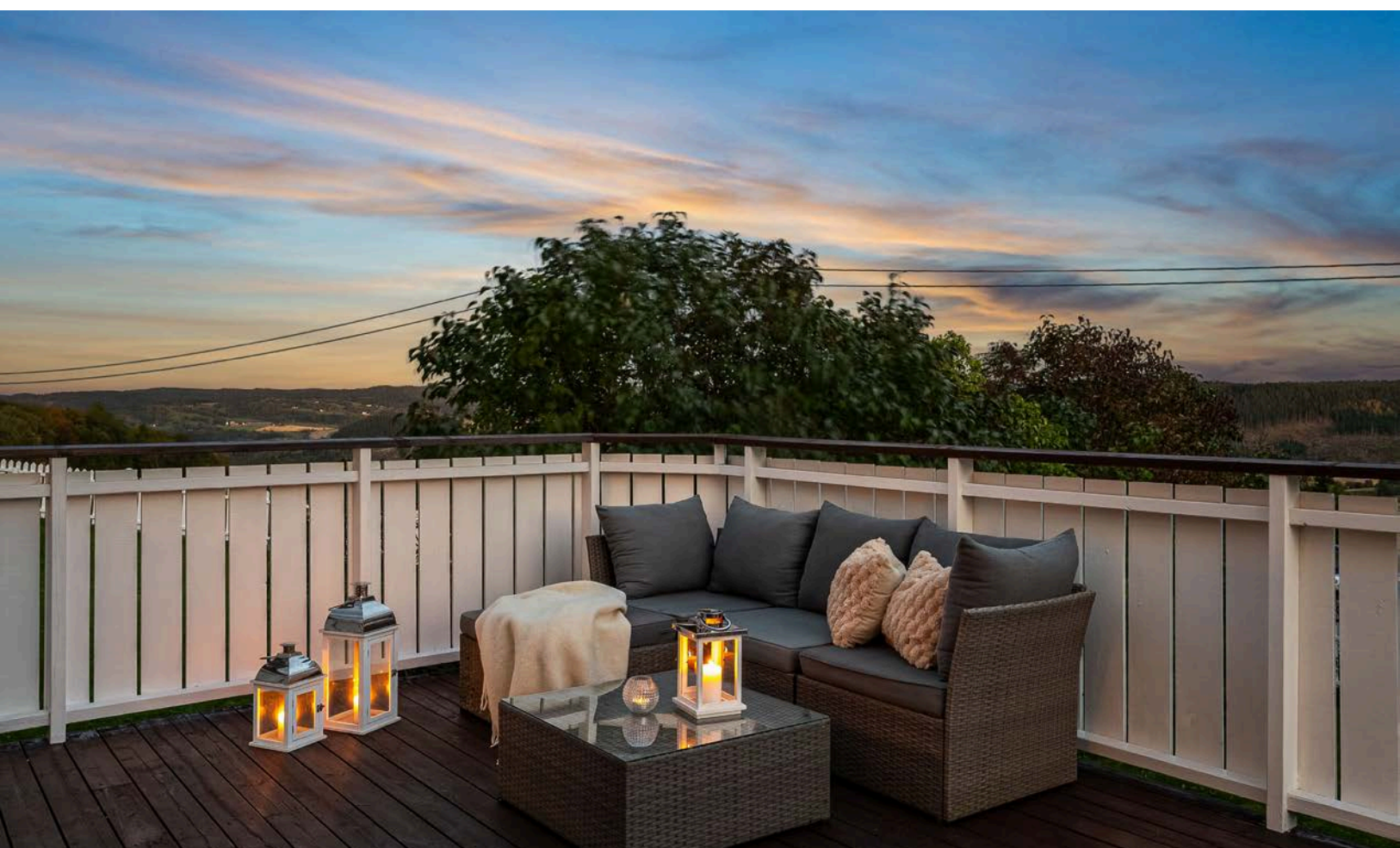




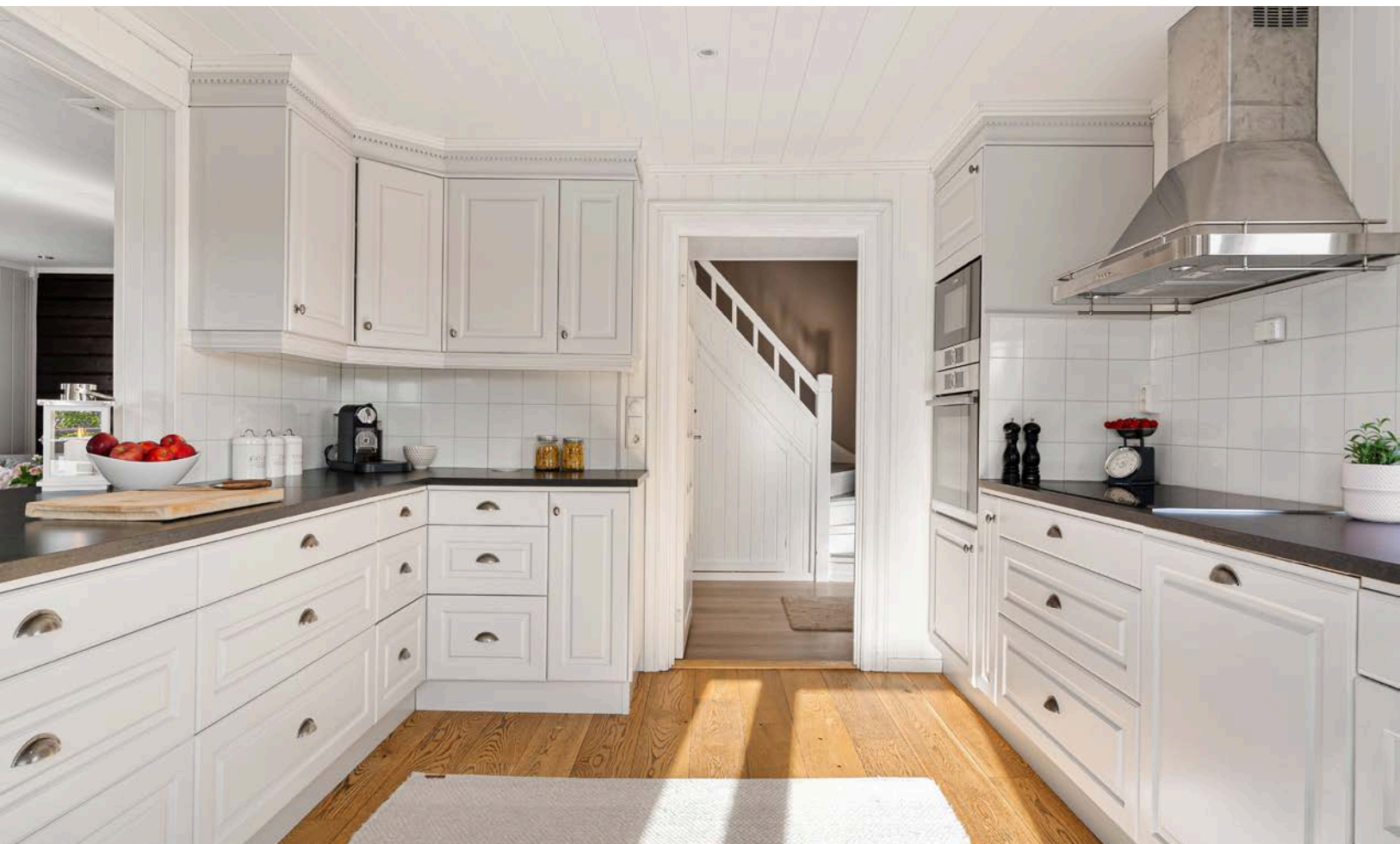




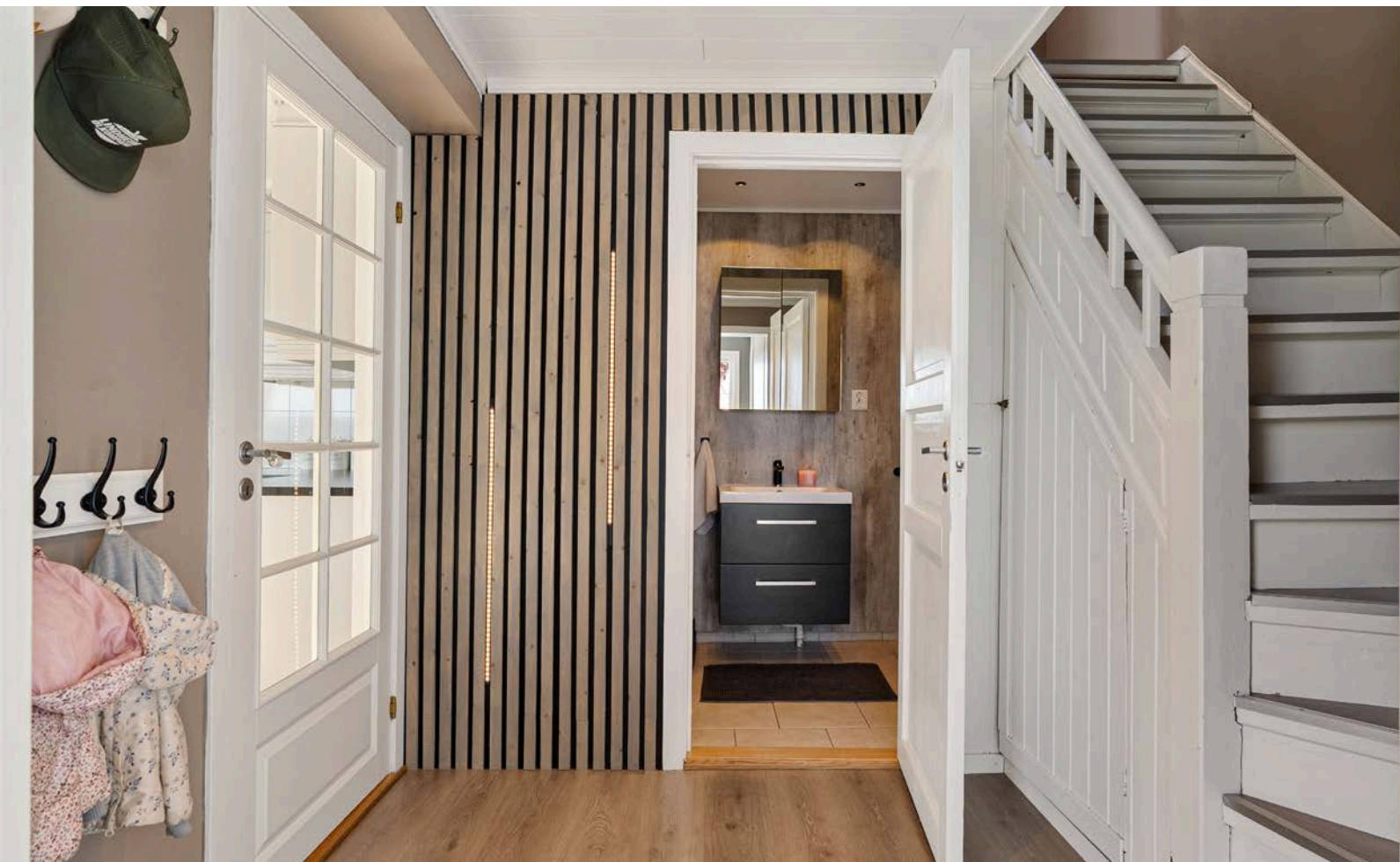






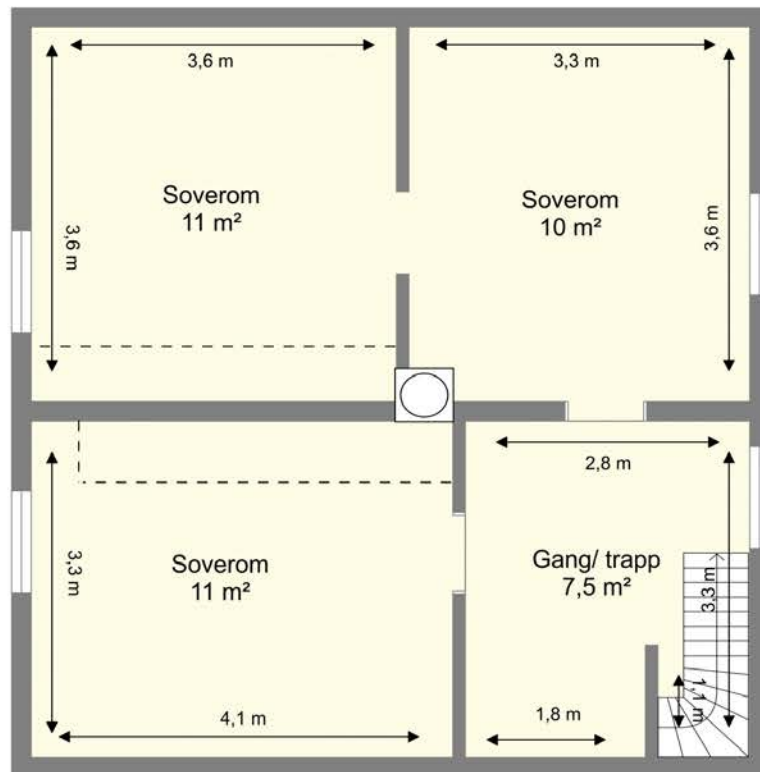


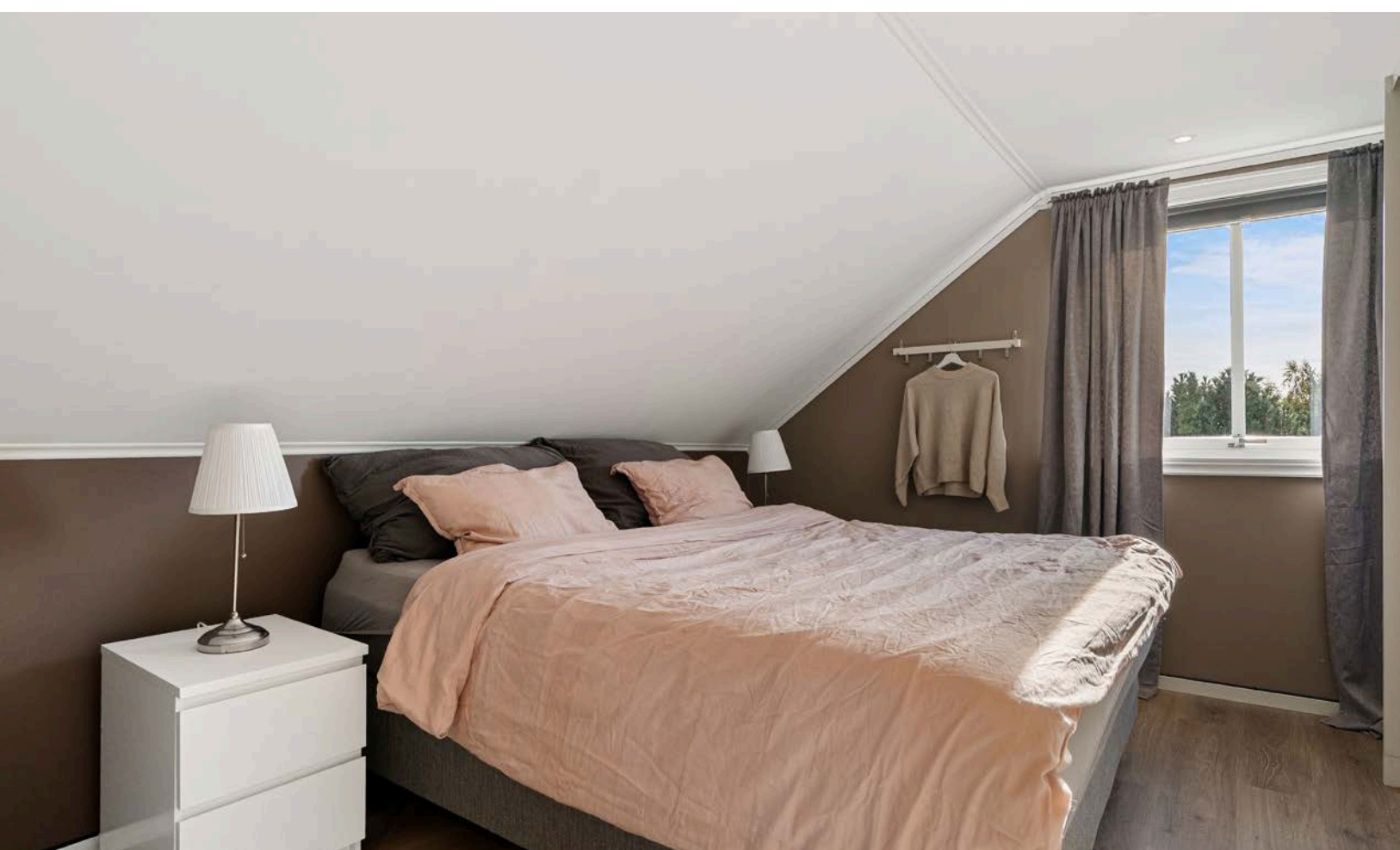




Melbyvegen 888

2. Etasje





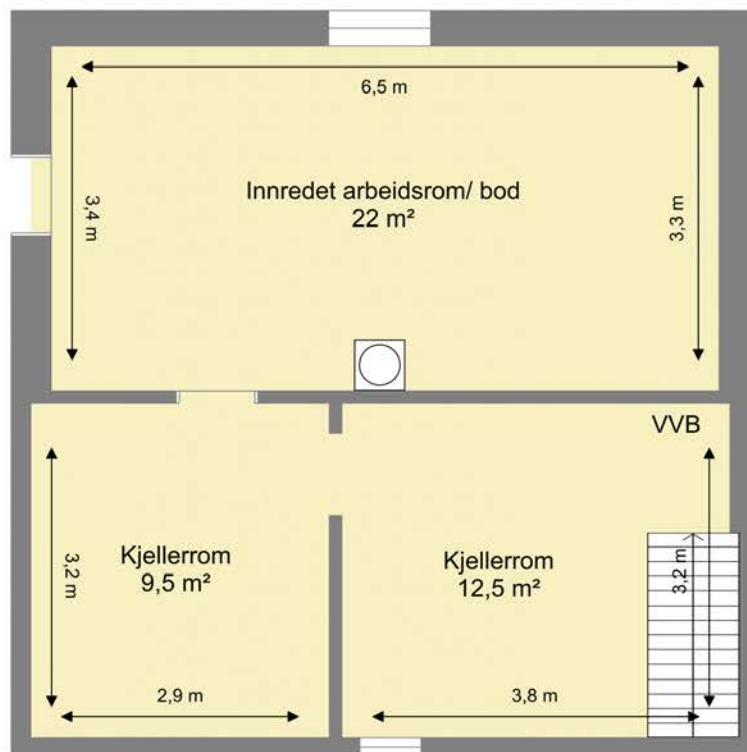


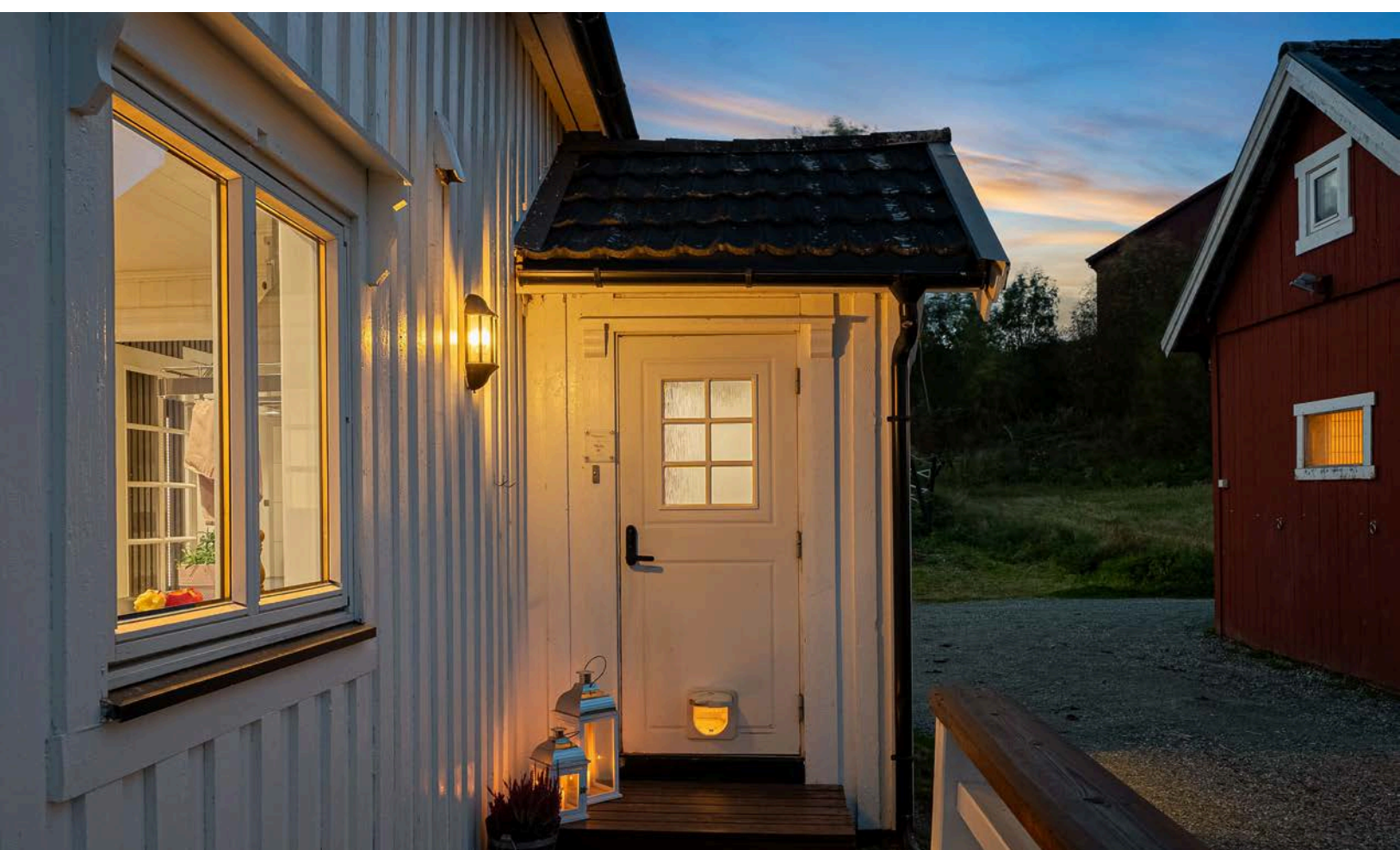




Melbyvegen 888

Kjeller











Vedlegg

Nabolagsprofil

Melbyvegen 888

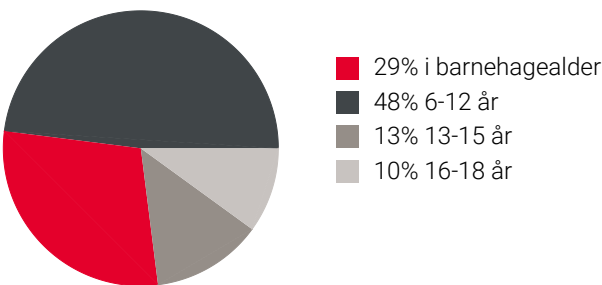
Offentlig transport

🚶 Lefstad Linje 511	0 min 🚶 0 km
🚆 Melhus skysstasjon Linje R60, R70	28 min 🚆 23.8 km
✈ Trondheim Værnes	57 min 🚆

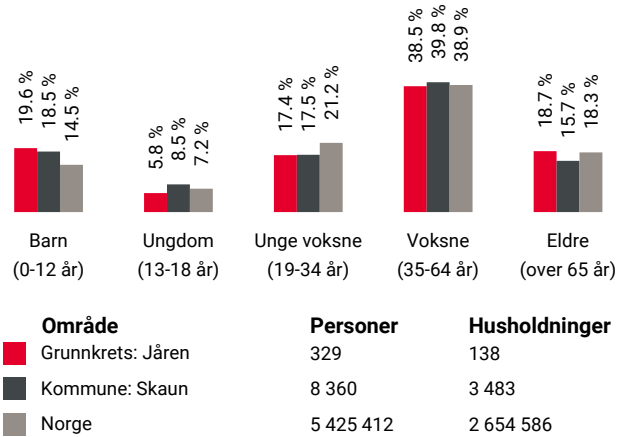
Skoler

Venn oppvekstsenter (1-7 kl.) 134 elever, 8 klasser	9 min 🚶 7 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 31 klasser	13 min 🚶 10.8 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	21 min 🚶 13.2 km
Melhus vidaregåande skole 560 elever	27 min 🚶 22.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

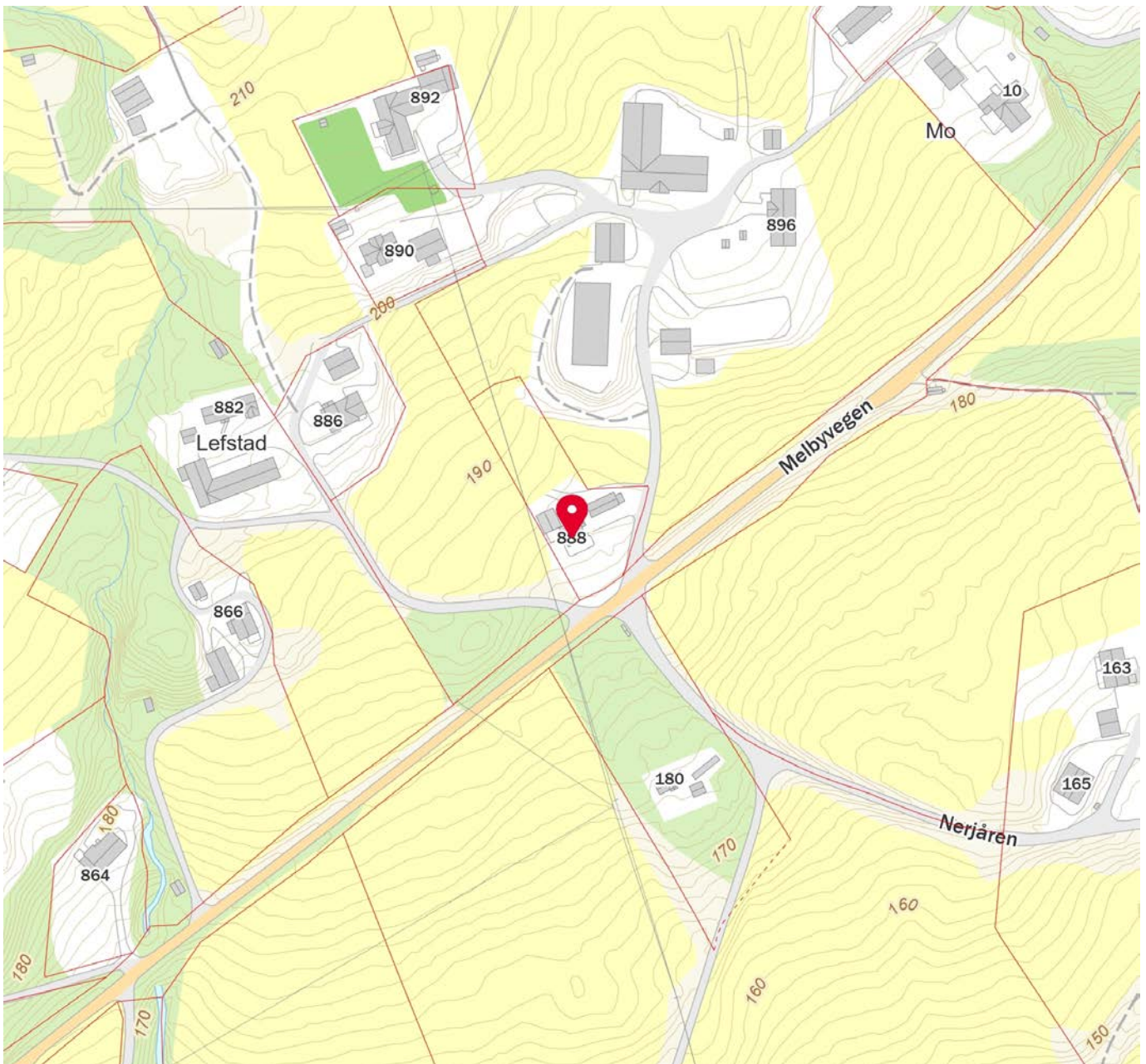
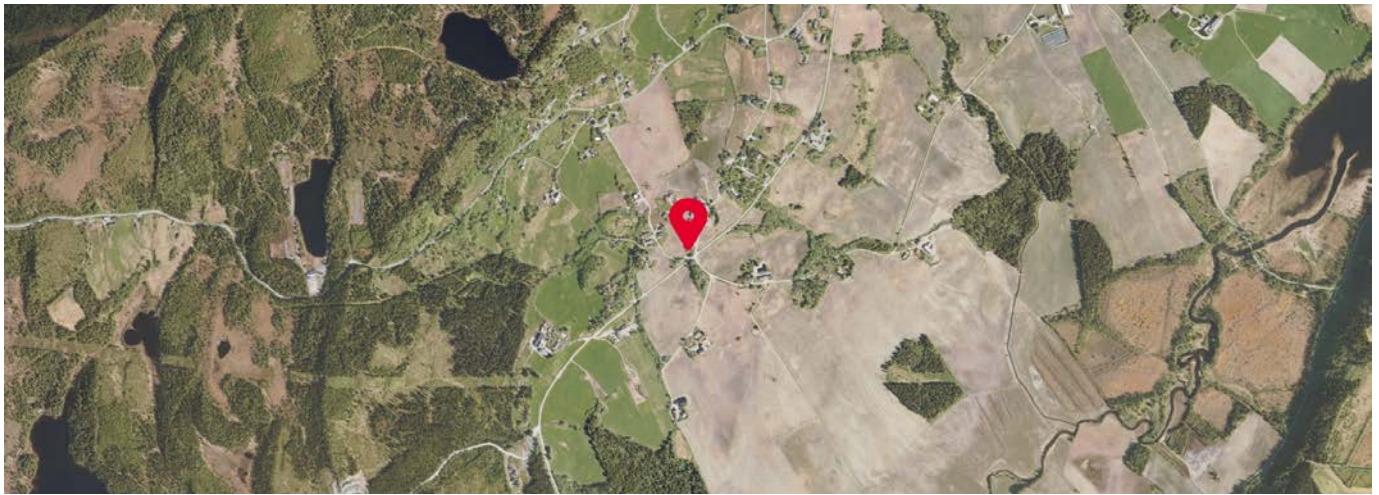
Jåren-Råbygda barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
24 barn	0.3 km

Dagligvare

Coop Prix Skaun Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 7 km
Coop Extra Børse Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min 🚶 10.5 km

Sport

⚽ Jåren-råbygda Aktivitetshall, ballspill	3 min 🚶 0.2 km
🏊 Fitnesspoint Børse	13 min 🚶
🏊 Max-gym Buvika	18 min 🚶



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250045	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Malin Andrea Svestad Kvamstad	Karl Erik Almås

Gateadresse	
Melbyvegen 888	
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

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250045

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	Røfunn har utført vvs-arbeider på bad. Huseier er elektrofagarbeider og har utført el-arbeider.
Arbeid utført av	Røfunn.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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	Arbeider på vannrør på bad utført av Røfunn, arbeider på vannrør i kjellerrom utført av Rørlegger 1.
Arbeid utført av	Røfunn, Rørlegger 1

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

☒ Nei ☐ Ja

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	Mus i yttervegg nord. Tiltak utført etter befarings fra nokas skadedyr. 2022.
-------------	---

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	Huseier er elektrofagarbeider. Alt av el-arbeider utført etter 2019 er gjort av undertegnede.
Arbeid utført av	PK-Service AS

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Garo hjemmelader tilknyttet eksisterende kursopplegg i frittstående garasje. 2017.
-------------	--

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

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

Nei

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

Kjellerrom renovert i 2020.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

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: 1710250045

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 overtagelse. 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: 1710250045

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malin Kvamstad	5e604aa2b38023dbd263 bac8ed6cc09fc5f36de0	13.10.2025 10:31:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karl Erik Almås	36d8bd7a0d4b402fd18a 03e6dfcc00d2b22ede6d	09.10.2025 16:48:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250045

- 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>

Melbyvegen 888 7357 SKAUN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1953

BRA: 138 m²

BRA-i: 138 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

13

TG-3

2

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 87 BNR: 6

Rune Normannseth
Takst-Forum Trøndelag

rune@tft.no
47380371

Melbyvegen 888
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/35987>

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på ca. 60 mm på loft, samt avvik i 1. etasjen.

Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Videre er det hellingsavvik på drager/ bærevegg i kjeller.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak slik det fremstår på befaringsdagen. Ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering

Åpen kjellertrapp uten rekkverk. Videre er det noe fuktskader i nedre del på trapp.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Det gjøres oppmerksom på bruk av tresnittplater i øvre del av innvendig grunnmur, slik at eventuelle sprekker/setninger ikke vil være synlig i disse områdene.

TG 2 settes med bakgrunn i alder.

Rom under terreng

Oppsummering

Kjelleren er i hovedsak en grovkjeller med fritt eksponerte murflater. Et rom er innredet i 2020. Fuktsøk i utført vegg er utført uten å måle forhøyede fuktverdier.

Undersøkelsen ved resterende uinnredet rom i kjeller ga ingen tegn til skader, utover forventet jordfukt i kjellerrommet og da spesielt ved trapp. I tillegg er det noe fuktskader i nedre del på noe skillevegger.

Boligen er bygget på et tidspunkt hvor det ikke var vanlig å etablere fuktsikring mot grunnmasser. Følgelig vil det være risiko for et tilslag av fuktighet fra grunn. Påviste forhold vurderes derfor ikke til å ha vesentlig konsekvens, også på grunn av at konstruksjoner av mur er robuste og ikke svekkes av fukt.

TG 2 grunnet byggemetode/ alder.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og da spesielt ved utforede yttervegger mot terreng da dette er en risikokonstruksjon. Videre må det sørges for god utlufing.

Vinduer og dører: Kjellervinduer

Oppsummering

Vinduer i kjeller har følgelig aldringsmessige slitasjer, da med tanke på alder.

Anbefalte tiltak

En utskifting av kjellervinduer er påregnelig.

Yttervegger

Oppsummering

Kledning av eldre dato har synlig malingsavflassing, samt en uheldig løsning i nedre del, da med tanke på vannansamling. I tillegg er vegger mot sør/ øst ikke i luftet utførelse. Dette er ugunstig da eventuell fukt som kan oppstå i veggene pga innstrømning av nedbør og eventuell kondensering, får en uttørring med påfølgende fare for fuktskade i veggene. Det ble ikke observert tegn til svikt på befaringsdagen.

Utover dette fremstår kledningen av nyere dato uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG 1.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.
Utskiftninger av kledning med sprekker og mindre fuktskader.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

På befaringsdagen ble det ikke registrert noen svikt i konstruksjonen og ingen vesentlige skader registreres. Det anmerkes en del misfarging i taktro, samt stedvis tørrråte. Dette antas å skyldes tidligere forhold før ny takteking ble utført. Ingen tegn på skader med behov for tiltak på befaringsdagen.

Det anmerkes at etter at himlingen ble etterisolert er raften tettet igjen. For optimal ventilering av slike konstruksjoner bør det være en luftspalte gjennomgående langs raft og inn på kaldloft på minimum 50 mm, samt ventiler i gavivegger. Dette til orientering.

Det gjøres også oppmerksom på at deler av konstruksjonen er innkledd med skråhimlinger. Lukkede konstruksjoner lar seg ikke kontrollere uten å foreta destruktive åpninger, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TG 2 grunnet alder/ ukjent oppbyggingsmetode.

Anbefalte tiltak

Med tanke på alder anbefales det jevnlig kontroll av kaldloft som et forebyggende tiltak.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser.

Svaj/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Utvendig er det noe aldringsmessige slitasjer.

Videre gjøres det oppmerksom på at det ikke er etablert topp eller heldekkende 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.

TG 2 er satt med bakgrunn i utvendige slitasjer.

Anbefalte tiltak

Heldekkende pipebeslag anbefales etablert.

Trapp

Oppsummering

Rekkverket er for lavt, åpninger er over 10 cm og det mangler håndløper på veggen. Utover dette fungerer trappen som tiltenkt.

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

Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid og skader / lekkasjer kan oppstå. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Dette til orientering.

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 deler av vannrør har passert halvparten av forventet brukstid og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert i kjeller og fungerte som tiltenkt.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. Eier er elektriker og dokumentasjon på arbeider etter 2020 er datert 23.09.2025.

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 etilsyn) 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.

Våtrom

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt

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 plassert under kabinettet og der vanskelig å flytte.

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

Det er ikke fuget under bunnskinne på våtromsplater i våtsoner, noe som avviker fra monteringsanvisninger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.9.2025

Rapportdato
30.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **KVAMSTAD MALIN ANDREA S**
Navn: **ALMÅS KARL ERIK**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Melbyvegen 888, 7357 Skaun**
Kommunenr: **5029** Gårdsnr: **87** Bruksnr: **6** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1953 - Tilbygd i 2009**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med stålplater. 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 tilleggsmasjion. 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. Rombenevnelser 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	138	138	0	0	80
Garasje	55	0	55	0	0
Stall	86	0	86	0	0
Totalt m²	279	138	141	0	80

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	45	45	0	0	0
1. Etasje	52	52	0	0	80
2. Etasje/ loft	41	41	0	0	0
Totalt m²	138	138	0	0	80

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. Etasje/ loft	50	41	9
Totalt m²	50	41	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	45	0	45		2 uinnredede kjellerrom, arbeidsrom/ bod.
1. Etasje	52	52	0	Entre/ trapp, kjøkken, bad, stue	
2. Etasje/ loft	41	41	0	Gang/ trapp, 3 soverom	
Totalt m²	138	93	45		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	38	0	38	0	0
Loft	17	0	17	0	0
Totalt m²	55	0	55	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	24	17	7
Totalt m²	24	17	7

Bygning: Stall

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	56	0	56	0	0
Loft	30	0	30	0	0
Totalt m²	86	0	86	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	47	30	17
Totalt m²	47	30	17

Kommentar til arealberegning

Tilleggsbygningene er medtatt som BRA- E.

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).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering og utvendig fuktsikring opplyses å være skiftet/ oppgradert i 2007 av tidligere selger.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-1	
Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk.	
Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Se "rom under terreng"	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur er oppført i støpt betong på eldre del og ringmur i leca ved entre/ hovedinngang.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Det gjøres oppmerksom på bruk av tresonittplater i øvre del av innvendig grunnmur, slik at eventuelle sprekker/setninger ikke vil være synlig i disse områdene.

TG 2 settes med bakgrunn i alder.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

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

Nei

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

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

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

Kjelleren er i hovedsak en grovkjeller med fritt eksponerte murflater. Et rom er innredet i 2020. Fuktsøk i utforet vegg er utført uten å måle forhøyede fuktverdier.

Undersøkelsen ved resterende uinnredet rom i kjeller ga ingen tegn til skader, utover forventet jordfukt i kjellerrommet og da spesielt ved trapp. I tillegg er det noe fuktskader i nedre del på noe skillevegger.

Boligen er bygget på et tidspunkt hvor det ikke var vanlig å etablere fuktsikring mot grunnmasser. Følgelig vil det være risiko for et tilsig av fuktighet fra grunn. Påviste forhold vurderes derfor ikke til å ha vesentlig konsekvens, også på grunn av at konstruksjoner av mur er robuste og ikke svekkes av fukt.

TG 2 grunnet byggemetode/ alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og da spesielt ved utforede yttervegger mot terreng da dette er en risikokonstruksjon. Videre må det sørges for god utlufting.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Balkong

Boligen har etablert en veranda med utgang fra stue. Veranda er oppbygd av trykkipregnerte trematerialer opphengt i husveggen og opplagret på frontdrager med betongsøyler og betongfundament

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Veranda ble etablert i 2007 og senere forlenget i 2019 av tidligere eier.

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 oppmerksom på at ved garasjen er det ikke etablert rekkverk. På høydeforskjeller over 50 cm er det krav til rekkverk og er til orientering. TG 2.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i bygget er skiftet i 2006(1. etasje) og 2007(2. etasje).	
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.	

6.6 Vinduer og dører: Kjellervinduer

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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-2
Vinduer i kjeller har følgelig aldringsmessige slitasjer, da med tanke på alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av kjellervinduer er påregnelig.	

6.7 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nord/ vest vegger ble opplyst etterisolert, samt ny kledning i 2017 av tidligere eier. Utover dette er vegger av ukjent dato, men etter byggeåret.	
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-2
Kledninge av eldre dato har synlig malingsavflassing, samt en uheldig løsning i nedre del, da med tanke på vannansamling. I tillegg er vegger mot sør/ øst ikke i luftet utførelse. Dette er ugunstig da eventuell fukt som kan oppstå i veggen pga inndriv av nedbør og eventuell kondensering, får sen uttørring med påfølgende fare for fuktskade i veggen. Det ble ikke observert tegn til svikt på befaringsdagen.	
Utover dette fremstår kledningen av nyere dato uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG 1.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling. Utskiftninger av kledning med sprekker og mindre fuktskader.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldloft
Takkonstruksjonen er oppført som takspærrekonstruksjon med bordtak, samt lukket skråhimling ned til 2. etasjen. Adkomst kaldloft er via luke i gang/ trapp i 2. etasjen. Det ble opplyst av tidligere eier at himling ble etterisolert, samt etablert at det ble etablert ny dampspærre.	
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?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
På befaringsdagen ble det ikke registrert noen svikt i konstruksjonen og ingen vesentlige skader registreres. Det anmerkes en del misfarging i taktro, samt stedvis tørrråte. Dette antas å skyldes tidligere forhold før ny takteking ble utført. Ingen tegn på skader med behov for tiltak på befaringsdagen.	
Det anmerkes at etter at himlingen ble etterisolert er raften tettet igjen. For optimal ventilering av slike konstruksjoner bør det være en luftspalte gjennomgående langs raft og inn på kaldloft på minimum 50 mm, samt ventiler i gavlvegger. Dette til orientering.	
Det gjøres også oppmerksom på at deler av konstruksjonen er innkledd med skråhimlinger. Lukkede konstruksjoner lar seg ikke kontrollere uten å foreta destruktive åpninger, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.	
TG 2 grunnet alder/ ukjent oppbyggingsmetode.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med tanke på alder anbefales det jevnlig kontroll av kaldloft som et forebyggende tiltak.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner, nedløp og pipebesalg ble skiftet i forbindelse med ny takteking i 2010 av tidligere eier.	
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.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser.	
Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

6.11 Takteking

Type teking	Metallplater
Takteking med Decra metallplater.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takteking, lekter og forenklet undertak ble opplyst skiftet av tidligere eier i 2010.	
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?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
Undersøkelsen viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen.	

6.12 Utstyr på tak

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

6.13 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-3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på ca. 60 mm på loft, samt avvik i 1. etasjen.

Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Videre er det hellingsavvik på drager/ bærevegg i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak slik det fremstår på befaringsdagen. Ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

6.14 Ildsted/Skorstein



Type pipe

Tegl

Pipa er en teglpipe fra byggeåret. Keramisk innerør ble etablert i 2018 av tidligere eier.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Vedovn på stue.

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
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Utvendig er det noe aldringsmessige slitasjer. Videre gjøres det oppmerksom på at det ikke er etablert topp eller heldekkende 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. TG 2 er satt med bakgrunn i utvendige slitasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Heldekkende pipebeslag anbefales etablert.	

6.15 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
Kjøkkenet ble oppgradert i 2016 av tidligere eier og har parkett på gulv, panelplater på vegg, samt laminatplater på vegg over benk. Smartpanel i himling. Utstyrt med integrert kjøleskap, stekovn, mikroovn, platetopp, oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Innredningen fremstår uten skader med behov for tiltak.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
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

6.17 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
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?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverket er for lavt, åpninger er over 10 cm og det mangler håndløper på veggen. Utover dette fungerer trappen som tiltenkt.	
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.	

6.18 Trapp: Kjellertrapp



Beskrivelse	
Åpen kjellertrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Åpen kjellertrapp uten rekkverk. Videre er det noe fuktskader i nedre del på trapp.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført enkelte arbeider/ utskiftinger av avløpsrør på våtrom. I tillegg ble det i 2005 skiftet avløpsrør fra bolig til hovednett/ septik. Opplysninger er fra tidligere eier.	
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
Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid og skader / lekkasjer kan oppstå. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Dette til orientering. 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.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført enkelte arbeider/ utskiftinger av vannrør på våtrom. Sist i 2020 med arbeider i kjeller. I tillegg ble det i 2005 skiftet vannrør fra bolig til hovednett. Opplysninger er fra tidligere eier.	
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 deler av vannrør har passert halvparten av forventet brukstid og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert i kjeller og fungerte som tiltenkt. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Boligen har et sikringsskap automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere eier opplyst at strømmåler ble skiftet i 2019 og at det er etablert 3- fas kurs til stallen. Videre er store deler av innvendig ledningsnett skiftet ut fra 2009- 2019 da også av tidligere eier. Videre er det utført arbeider fra 2020 - 2024 av nåværende eier som er elektriker.	
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, stikkkontakter, 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, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. Eier er elektriker og dokumentasjon på arbeider etter 2020 er datert 23.09.2025.

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 eiltsyn) 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.22 Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Varmepumpe fra 2018 er plassert på stue og er av typen luft-luft.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er framlagt dokumentasjon på gjennomført service datert 28.04.2022.

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.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2017

Størrelse	
Ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Det blir opplyst om normal drift. Det gjøres oppmerksom på at eventuell lekkasje fra bereder har rommet ikke sluk og automatisk vannstoppventil. Vurderes til ikke å ha betydning da bereder er plassert i grovkjeller.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.25 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Gulvet ble oppgradert i 2008 av en tidligere eier. Våtromsplater og innredning ble skiftet i 2024.	
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt	
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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er plassert under kabinettet og der vanskelig å flytte.	
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.	
Det er ikke fuget under bunnskinne på våtromsplater i våtsoner, noe som avviker fra monterings anvisninger.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekket er fuktstyrt, men fungerte som tiltenkt.	

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 fremlagt noen dokumentasjon.

6.26 Øvrig: Stall



Beskrivelse

Stall/ bod ble renoveret av tidligere eier i 2009 og oppført på støpt plate. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, teknet med stålplater

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

6.27 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Frittstående garasje fra 2018 er oppført på støpt plate og ringmur av lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, teknet med stålplater. Utstyrt med leddport i metall med elektrisk portåpner, vinduer med 2-lags isolerglass og ytterdør.

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

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

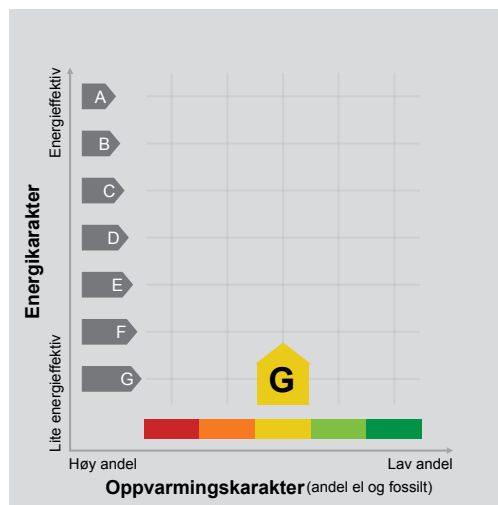
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Melbyvegen 888
Postnummer	7357
Sted	SKAUN
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	87
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15883227
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173900
Dato	28.09.2025



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

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

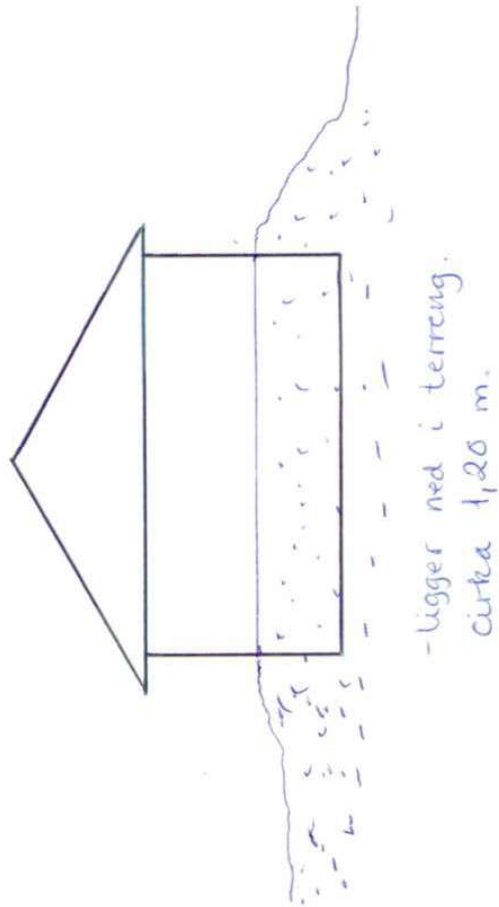
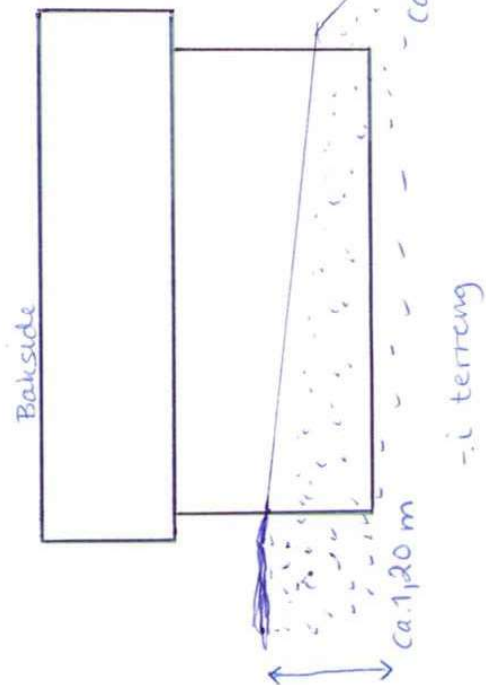
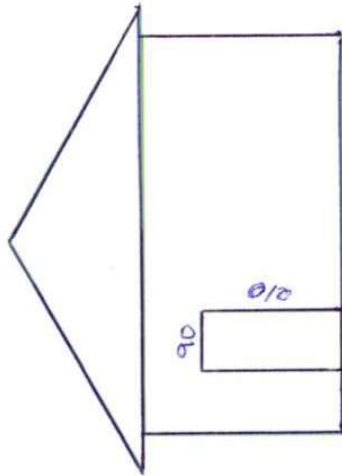
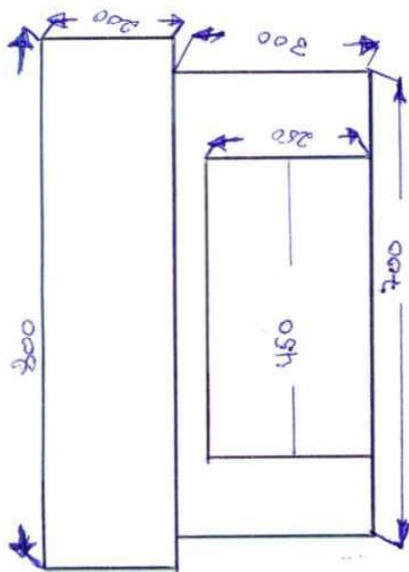
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

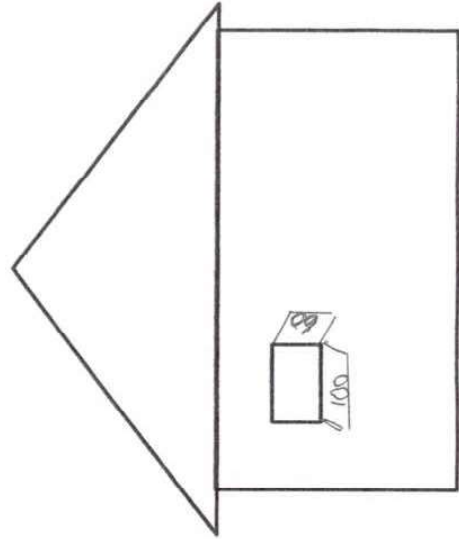
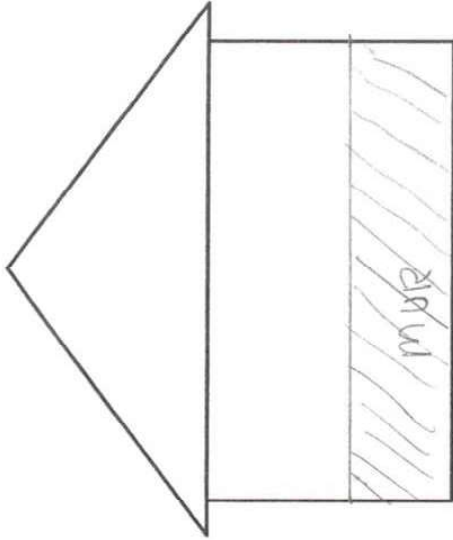
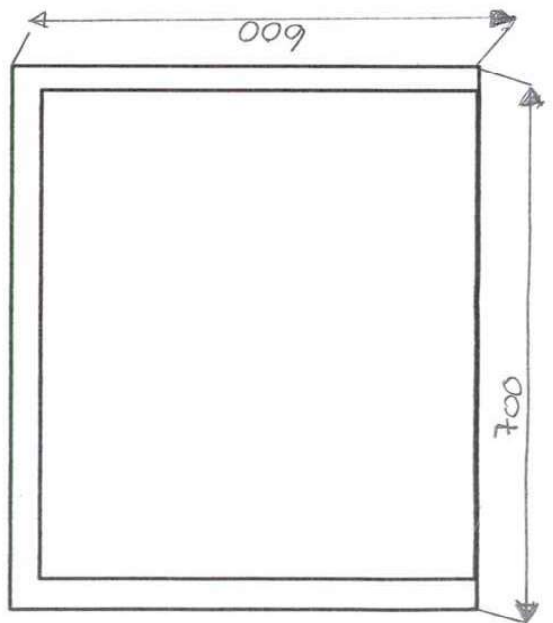
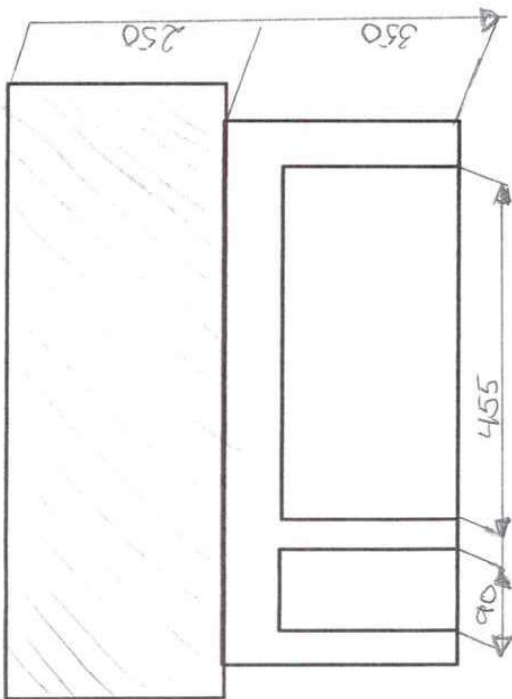
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

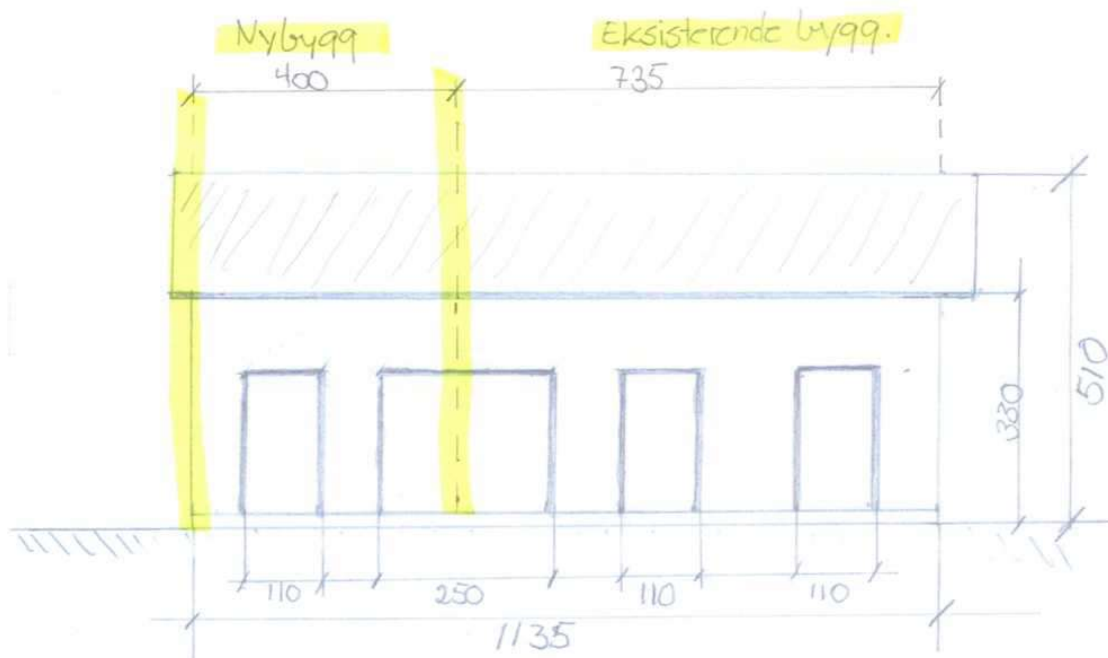
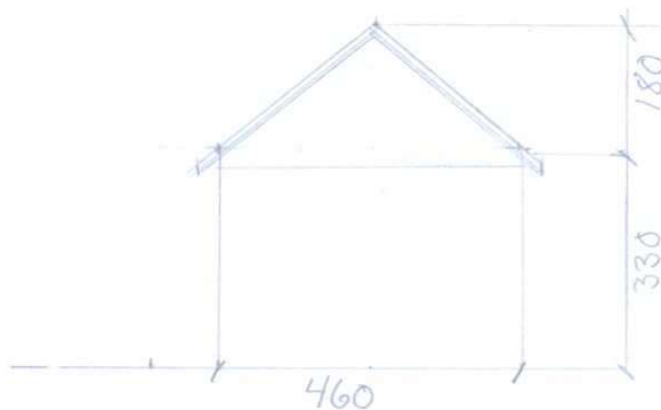




SKISSE AV UTHUS.

G.NR 87 BR.N 6

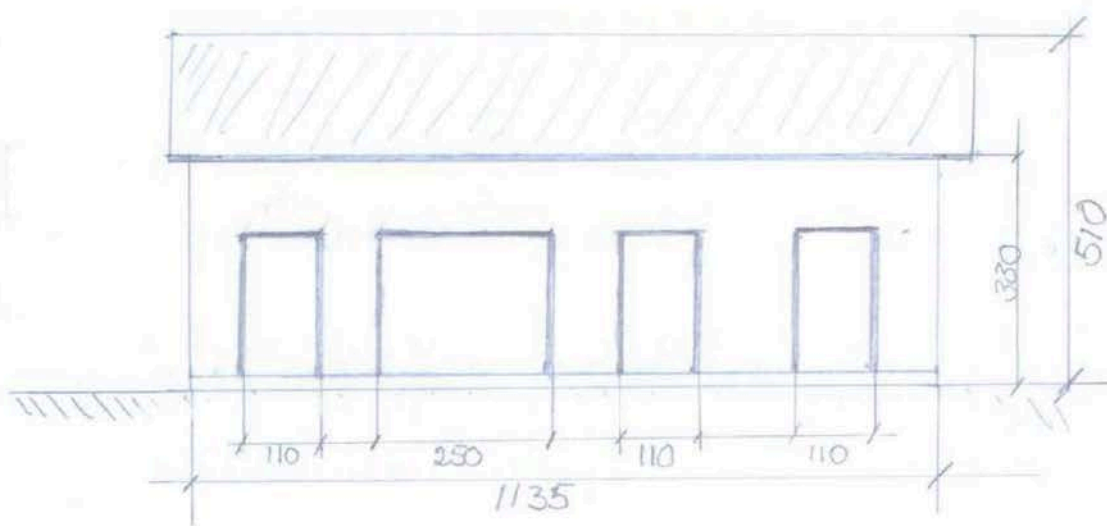
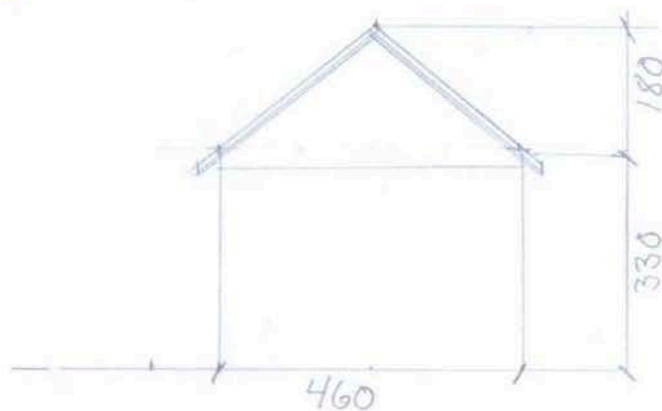
SKAUN KOMMUNE	
År/saknr. 09/1213	Dok.nr. 3
11 AUG. 2009	
Ark.kode P	FA 87/6
Ark.kode S	242
Saksbeh.	Gradering
Kassasjursår	Kopi



1

SKISSE AV UTHUS.

G.NR 87 BR.N 6



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 87, Bruksnr 6	Kommune:	5029 Skaun
Adresse:		Grunnkrets:	101 Jåren
Veiadresse:	Melbyvegen 888, gatenr 2010	Valgkrets:	3 Jåren-Råbygda
	7357 Skaun	Kirkesogn:	9060501 Skaun
Oppdatert:	29.08.2025		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Nyheim	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	29.05.1953	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 425,3 kvm	Skyld:	0,08		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	151190	Almås Karl Erik	1/2	Bosatt i Norge
		Melbyvegen 888, 7357 Skaun		
Hjemmelshaver	130194	Kvamstad Malin Andrea Svestad	1/2	Bosatt i Norge
		Melbyvegen 888, 7357 Skaun		

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5029/87/6	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Skylddeling	Forretning:	29.05.1953	Avgiver	5029/87/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5029/87/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Melbyvegen 888	H0101	Bolig	117,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	117,0	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	117,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			1
Byggningsnr:	15883227			Antall etasjer:			3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			49,0		49,0				
H01	1		52,0		52,0				
L01			16,0		16,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Melbyvegen 888	Unummerert bruksenhet					
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	41,0	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	41,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			
Byggningsnr:	18144921			Antall etasjer:			1

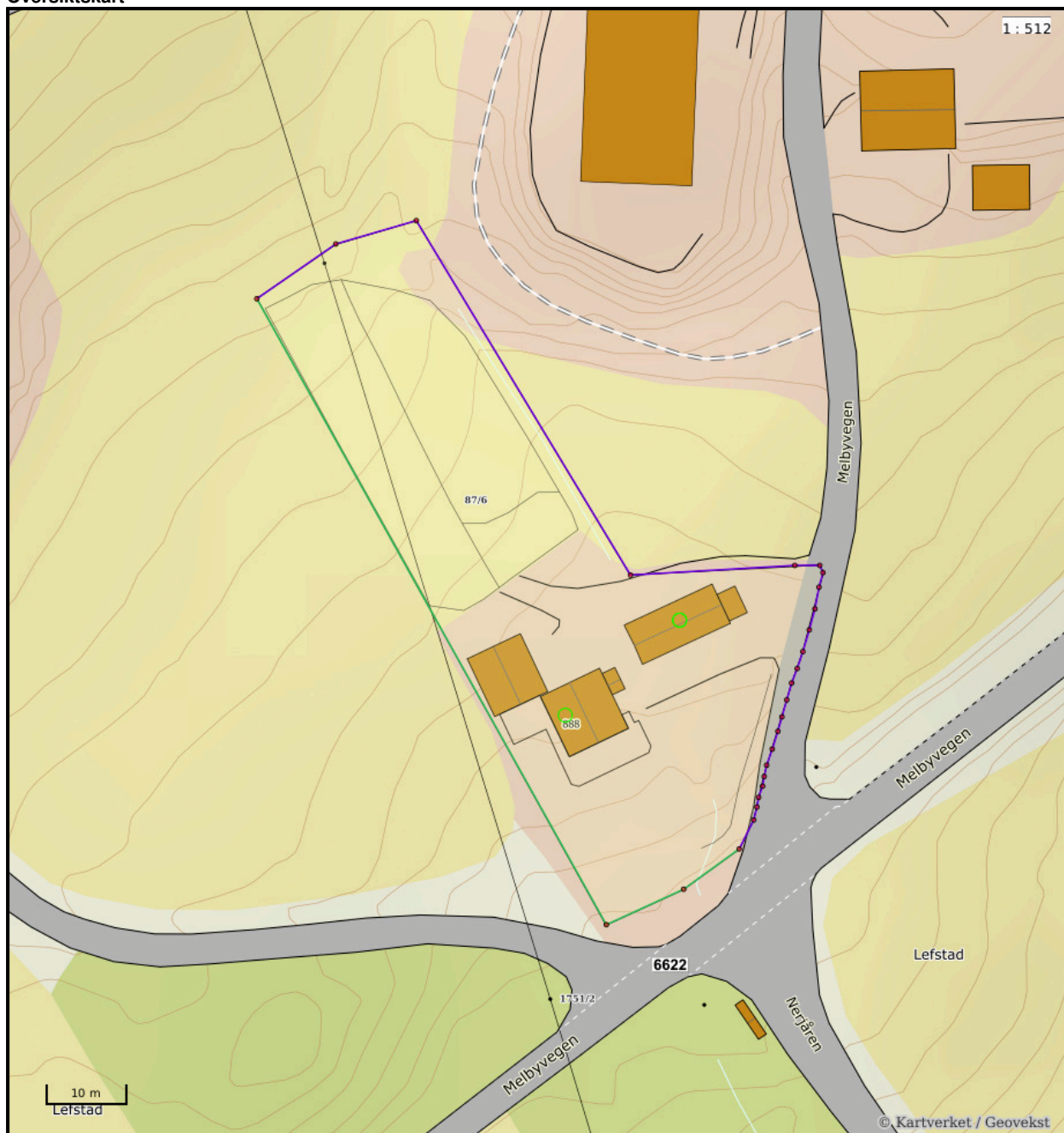
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				41,0	41,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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 |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Side 5 av 7

Areal og koordinater**Areal:** 2 425,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

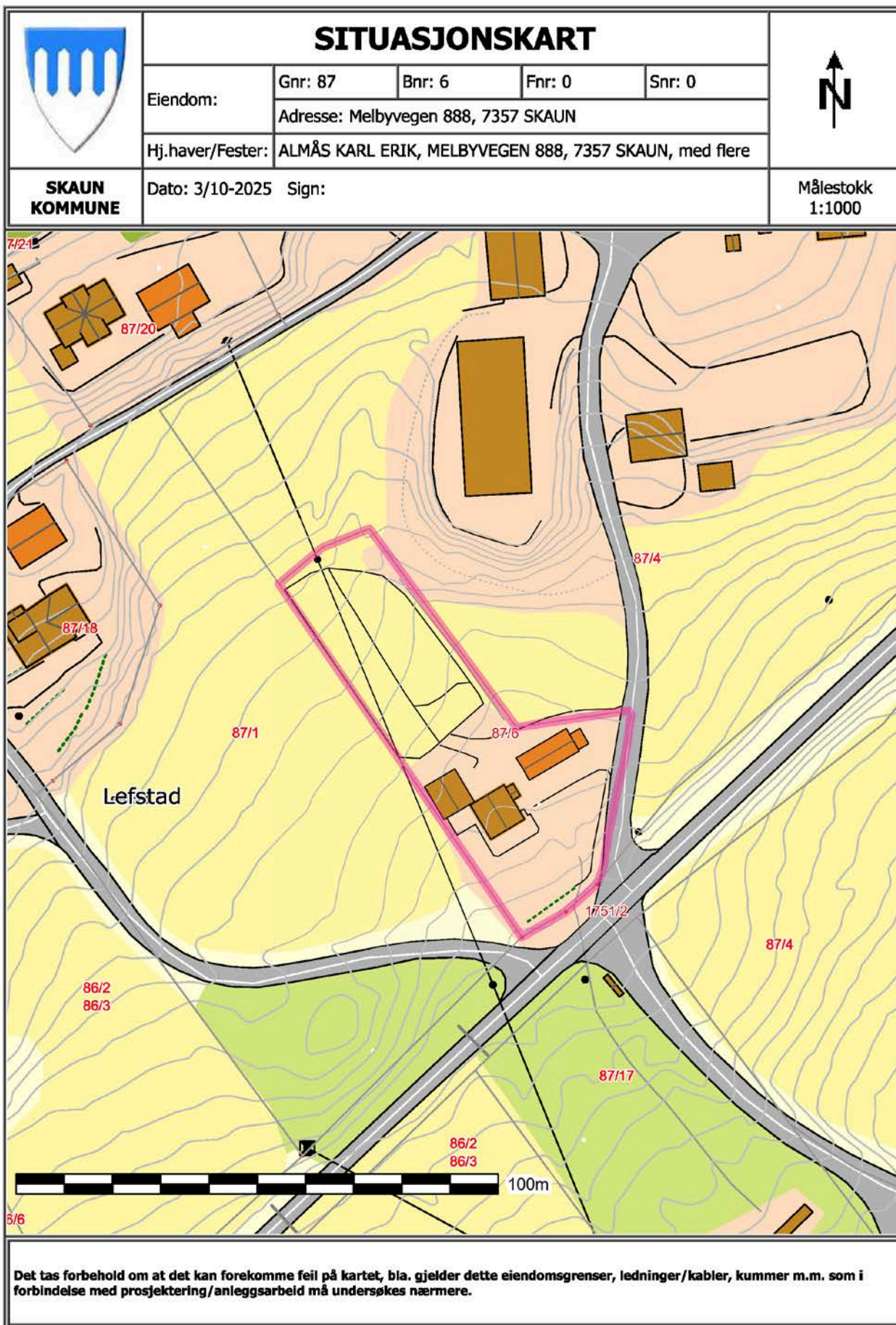
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 014 430,52	549 044,45	88,98m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 014 503,85	548 994,05	11,87m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 014 511,45	549 003,17	10,43m	Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
4	7 014 515,31	549 012,86	51,32m	Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
5	7 014 474,04	549 043,37	20,45m	Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
6	7 014 477,08	549 063,59	3,11m	Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
7	7 014 477,46	549 066,68	1,02m	Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	7 014 476,58	549 067,20	1,94m	Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	7 014 474,67	549 066,85	2,73m	Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	7 014 471,96	549 066,53	2,65m	Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	7 014 469,35	549 066,10	2,87m	Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	7 014 466,53	549 065,57	2,18m	Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	7 014 464,42	549 065,03	1,87m	Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	7 014 462,61	549 064,58	2,26m	Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	7 014 460,39	549 064,14	2,16m	Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	7 014 458,28	549 063,70	1,82m	Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	7 014 456,48	549 063,44	2,38m	Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	7 014 454,16	549 062,91	2,06m	Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	7 014 452,15	549 062,46	1,43m	Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

20	7 014 450,74	549 062,20	1,30m	Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	7 014 449,44	549 062,13	1,46m	Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	7 014 448,03	549 061,77	1,20m	Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	7 014 446,83	549 061,70	1,63m	Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	7 014 445,22	549 061,45	4,00m	Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	7 014 441,47	549 060,05	8,61m	Terrengmålt	14	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
26	7 014 435,79	549 053,58	10,54m	Terrengmålt	14	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.





Kartopplysninger	Skauun kommune Kilde for basiskart Dato for basiskart Koordinatsystem Høydegrunnlag Kartmålstokk	
	Skauun kommune 21.04.2024 UTM zone 32 basert på EUREF89/WGS84 NN2000 1:225000 (A0)	
	Kommuneplanens arealdel 2024-2036 Med tilhørende bestemmelser	Arealplan-ID: 5029 2023 05 Kommunens arkiv nr.: 23/1336
Saksbehandling etter plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato
Kommunestyret	23/2024	14.05.24
Høring		28.06.24
Plan- og miljøutvalg	28/2024	12.11.24
Fornæringsråd	73/2024	05.12.24
Kommunestyrets vedtak	98/2024	17.12.24
Planen er utarbeidet av: Skauun kommune og Multiconsult AS	Dato:	18.11.2024

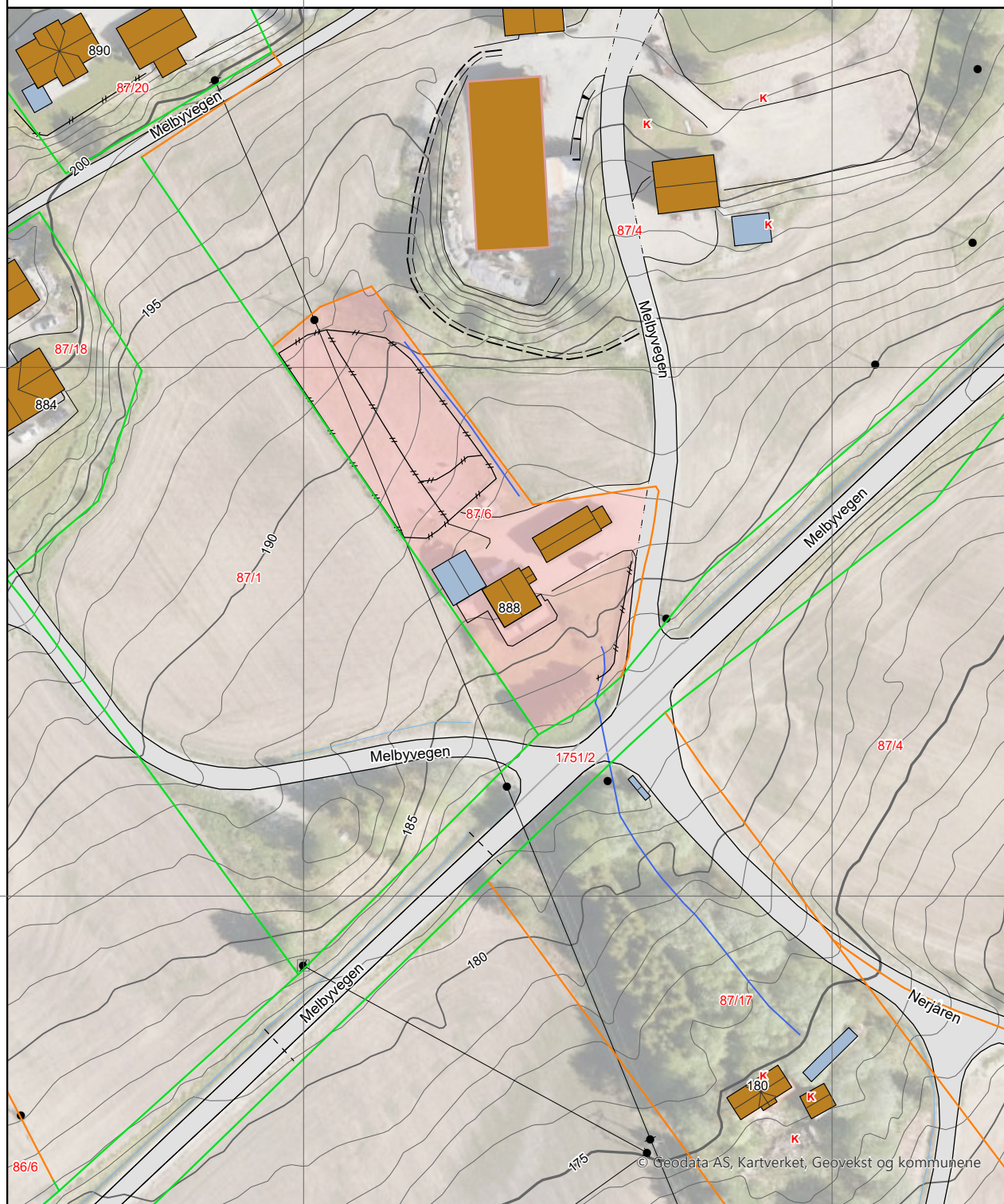
Kommune: 5029 Skaun
Eiendom: 5029/87/6/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 2.10.2025

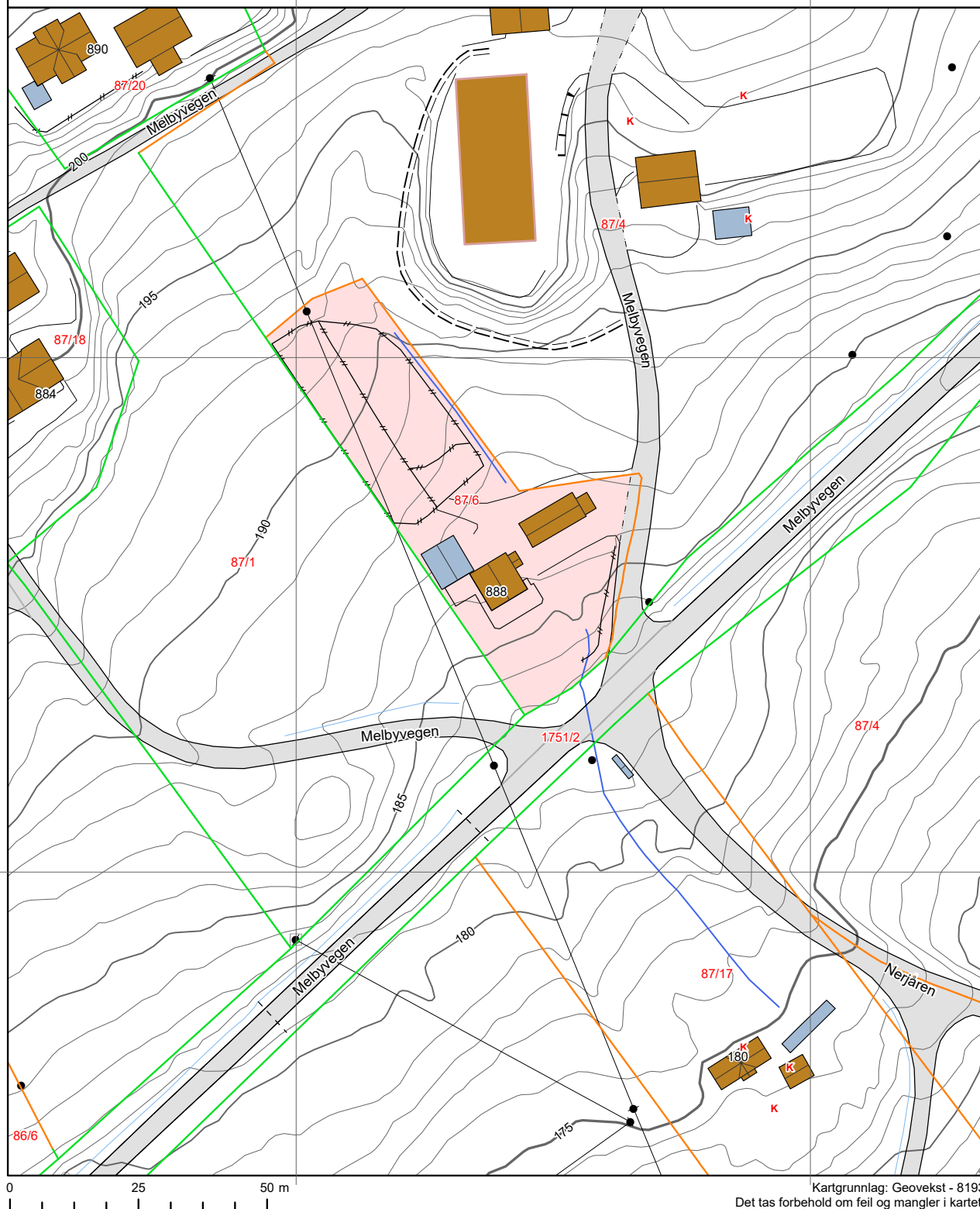


0 25 50 m

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







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: Melbyvegen 888
7357 SKAUN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre