



aktiv.

Husbyvegen 225, 7357 SKAUN

**Idyllisk og sjarmerende småbruk
med svært solrik beliggenhet |
Nydelig utsikt og pent opparbeidet
tun**



Eiendomsmegler

Tor Håkon Skogstad

Mobil 904 03 103

E-post tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 650 000,-
Omkostn.: Kr 167 600,-
Total ink omk.: Kr 6 817 600,-
Selger: Marit Rosvold
Eljar Ness

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1915
BRA-i/BRA Total 210/825 kvm
Tomtstr.: 5941 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 1
Gnr. 46, bnr. 8
Oppdragsnr.: 1702250133

Idyllisk og sjarmerende småbruk med svært solrik beliggenhet | Nydelig utsikt og pent opparbeidet

Husbyvegen 225/226 - en sjelden mulighet med fantastisk beliggenhet og utsikt. Her kan du realisere småbruksdrømmen! Eiendommen består av våningshus, driftsbygning, redskapshus, stabbur, uthus/matstue, hytte og anneks. Beliggenheten er usjenert, og her har du store plenarealer og eventyrlig utsikt over Skaun og Eggkleiva. Med to stuer og fem soverom egner boligen seg godt for familier.

Verdt å merke seg:

- Tomt på 5,9 mål som er pent opparbeidet med flotte uteområder og plenareal
- Driftsbygning og redskapshus med masse muligheter
- Gode parkeringsmuligheter
- ca. 35min til Trondheim
- Eiendommen har potensiale på flere områder og egner seg også godt for dyrehold.

Eiendommen består av småbruket (bnr 1) og hytte (bnr 8). Det kan vurderes å selge eiendommene separat.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	110
Energiattest	120
Nabolagsprofil	155
Budskjema	164

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 210 m²

BRA - e: 615 m²

BRA totalt: 825 m²

TBA: 79 m²

Våningshus Husbyvegen 225

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 m² Entre, kjøkken, bad, 2 stuer.

2. etasje

BRA-i: 71 m² 5 soverom, gang/ trapp, gang, trapperom, bod, kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m² Terrasse

Driftsbygning

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 186 m² Driftsbygning

2. etasje

BRA-e: 186 m² Driftsbygning

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m² Disponible rom

2. etasje
BRA-e: 34 m² Disponible rom

3. etasje
BRA-e: 24 m² Disponible rom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
17 m² Terrasse

Uthus
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 55 m² Grishus

Hytte - Husbyvegen 226
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 58 m² Entre, toalettrom, 2 soverom, stue, kjøkken, stue.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
53 m² Terrasse

Anneks
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 13 m² Anneks

Redskapshus
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 83 m² Redskapshus

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Se rapport vedlagt i rapporten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5941 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt i flotte omgivelser. Tomtens totalareal må sees på som grovt og kjøper aksepter eventuelle avvik ved en senere oppmåling. Tomtens areal er totalt for begge eiendommene.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i rolige og landlige omgivelser, med fantastisk utsikt over Skaun og Eggkleiva i Skaun kommune. Rett utenfor døra har man flotte turmuligheter, og det er få kilometer til Ramsjøen Arena for både langrenn og skiskyting.

Kommunen har flere vann og vidstrakte friluftsområder som innbyr til god rekreasjon på helårsbasis. Det er kort vei til turmuligheter i Stensåsen, i Espåsen, på Esmoen og på Mjølhushøgda, og innsjøen Laugen ligger like nedenfor eiendommen. Vannet er rikt på fisk, og båt kan leies hos Skaun Jeger- og fiskeforening.

I nærheten av boligen er det også flotte skiforhold. Fra Skaun kan man gå til blant annet Julvollhytta og Rimyra vinterstid, og fra Børsas høyeste topp, Våttan, kan man nyte vidstrakt utsikt. Det tar heller ikke lang tid med bil til Grønneset badeplass og friluftsområde ved innsjøen Ånøya. Videre er det kort vei til fotballbane, lysløype, skiløyper, idrettshall, svømmehall og ridesenter.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Prix Skaun. I Børse finner man apotek, butikk og legekontor. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Melhus og City Syd et rikt og variert utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Trondheim sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde via bil eller offentlig kommunikasjon.

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Skaun bensinstasjon. Ved å benytte bil tar det ca. 12 min til Børse, 25 min til Orkanger, 25 min til Tiller, 35 min til Trondheim og 55 min til Værnes lufthavn.

Fra boligen er det skolebussordning til Venn barneskole og Børse ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Melhus, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomst

Se kart på finn.no

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Husbyvegen 225:

Byggemåte: Boligen er oppført i 2. etasjer over kryprom, samt adkomst til kaldloft. Grunnmur er av gråsteinsmur på hoveddelen og støpt betong eller lignende på tilbygget(bad). Veggkonstruksjonen er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform på hoveddelen og pultaksform på tilbygget, tekket med metallplater. Etasjeskillet er et trebjelkelag/stubbloftskonstruksjon. Vinduer med 2-lagsglass. Dette i henhold til takstmann.

Husbyvegen 226:

Byggemåte: Bygget er oppført i en etasje på støpt betong og pilarer på tilbygget. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har sal/pultaksform, tekket med metallplater og papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lagsglass. Dette i henhold til takstmann.

Innhold

BRA 742 m²

BRA-I -210 m²

BRA-E - 532 m²

BRA-B - 0 m²

P-ROM -206 m²

TBA -79 m²

Våningshus:

1.etg Entre, kjøkken, bad, 2 stuer.

2.etg. 5 soverom, gang/ trapp, gang, trapperom.

Dritsbygning

Stabbur

Uthus

Hytte og anneks

Ytterligere beskrivelse ligger vedlagt i rapport og salgsoppgave.

Standard

Våningshus:

Boligen er oppført i 2. etasjer over kryprom, samt adkomst til kaldloft. Grunnmur er av gråsteinsmur på hoveddelen og støpt betong eller lignende på tilbygget(bad).

Veggkonstruksjonen er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform på hoveddelen og pultaksform på tilbygget, tekket med metallplater.

Etasjeskillet er et trebjelkelag/ stubbloftskonstruksjon. Vinduer med 2-lagsglass.

Driftsbygning:

Bygget er oppført på en ringmur av gråstein. Veggkonstruksjoner og etasjeskillere er av tre. Deler av areal i driftsbygningens hovedplan har grusdekke. Ytre fasader er kledd med stående kledning. Taket har saltaks form, tekket med metallplater. Vinduer med enkeltglass, plassbygde labankdører

og skyveporter. Tidligere eier opplyste at deler av utvendig trekledning, undertak og taktekking ble skiftet i 2005. Det anmerkes at deler av utvendig kledning har råteskade og stedvis værslitte overflater. Videre er kledningen stedvis utført ufagmessig. Utover dette fremstår bygget å være i bygningsmessig tilfredsstillende stand. Uavhengig av dette må det påregnes løpende vedlikehold både med tanke på tilstand på utvendig kledning, samt byggets alder. Vedlikeholdet må settes i sammenheng med fremtidig bruk av bygget

Stabbur:

Bygget er oppført på støpte punktfundament. Veggkonstruksjonen er av tre, utvendig kledd med stående kledning. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Vinduer med enkeltglass av eldre årgang og labankdører av nyere årgang. Tidligere eier opplyste at svillstokken ble skiftet i 2008 og bordkledningen/ vindskier ble skiftet i 2013. Det registreres stedvis behov for utvendig vedlikehold. Utover dette vurderes stabburet å være i bygningsmessig tilfredsstillende stand alder tatt i betraktning. Bygget er ikke videre vurdert.

Redskapshus:

Bygget er oppført i 2003 med støpt plate på mark. Veggkonstruksjoner i tre, utvendig kledd med stående kledning. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Vinduer med 2 - lagsglass og dør tett utførelse. Bygget fremstår uten vesentlige tegn som krever tiltak. Bygget er ikke videre vurdert.

Uthus/matstu:

Uthuset er oppført på et ukjent tidspunkt på en ringmur av gråstein. Deler av

grunnmuren er skiftet med lecastein etter byggeåret. Veggkonstruksjoner i tre / tømmer, der deler er kledd med stående kledning. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Vinduer med enkeltglass og plassbygde labankdører. Byget bærer preg av alder og et etterslep på vedlikeholdet og kostnader på vedlikehold må påregnes. Bygget er ikke videre vurdert.

Hytte:

Bygget er oppført i en etasje på støpt betong og pilarer på tilbygget. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har sal/ pulttaksform, tekket med metallplater og papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lagsglass

Anneks:

Annekset er oppført på ukjent tidspunkt og er en enkel trekonstruksjon oppført på pilarer ført til grunn. Taket har saltaksform, tekket med papp. Vinduer i koblet utførelse. Det anmerkes skjevheter på gulv på ca 30 mm. Videre er det mye mose på taket som anbefales fjernet som et forebyggende tiltak. Utover dette fremstår bygget kun med bruks/ aldringsmessige slitasjer. Bygget er ikke videre vurdert.

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.

Husbyvegen 225:

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur/fundament
Krypkjeller
Balkong, terrasse, platting
Vinduer og dører
Yttervegger
Loft
Tak - takkonstruksjon - taktekking
Ildsted/skorstein
Trapp
Avløpsrør og vannledninger
Elektrisk
Varmtvannsbereder
Våtrom - bad

Forhold som har fått TG3:

Drenering
Utstyr tak
Etasjeskille og gulv på grunn

Bad - baderomsinnredning

Husbyvegen 226:

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur og fundament

Krypkjeller

Balkong, terrasse, platting

Vinduer og dører

Loft

Takkonstruksjon

Ildsted/skorstein

Kjøkken

Elektrisk

Forhold som har fått TG3:

Yttervegger

Renner og nedløp

Taktekking

Utstyr på tak

Etasjeskille og gulv på grunn

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i hytten iht. forskrift

Kommentar areal:

Deler av etasjehøyden på loft er under målbar etasjehøyde på 1,9 meter. Arealet er likevel innlemmet i boligens areal grunnet standard, anvendbarhet og at arealet fyller sin funksjon som gangareal og soverom.

Tilleggsbygninger er målt/ avrundet og medtatt som BRA-E. Areal i kjeller/ kryprom er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Deler av arealet 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).

Anneks blir målt/ avrundet til ca. 13 m² og medtatt som BRA-E.

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.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Solforhold

Svært gode solforhold med morgen til sen kveld.

Diverse

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Hytte på eiendommen har eget bruksnr (bnr 8) og det kan vurderes å selge bnr 1 og bnr 8 separat. Betingelse er at bnr 1 gir bnr 8 nødvendig adkomst og parkeringsrett. Konferer megler ved spørsmål.

Energi

Oppvarming

Vedovn, varmepumpe og elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Energiattesten på begge eiendommene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 650 000

Kommunale avgifter

Kr 1 659

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet gjelder for 2025. Det er oppgitt fra Skaun kommune at det betales kr 0,- i eiendomsskatt for begge eiendommen. Det må påregnes at dette kan endre seg. Beløp kan avvike.

I tillegg betales det kr 7232,- i renovasjon og kr 6 583 i slamgebyr til Remidt.

Formuesverdi primær

Kr 4 200 471

Formuesverdi primær år

2023

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 46, bruksnummer 1 i Skaun kommune. Gårdsnummer 46, bruksnummer 8 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:

5029/46/1:

27.07.1875 - Dokumentnr: 900043 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:46 Bnr:3

07.03.1908 - Dokumentnr: 900088 - Utskifting
av inn og utmark

15.04.1925 - Dokumentnr: 900208 - Rettigheter iflg. skjøte
til ledninger for telefon og
elektrisitet for bnr. 3

29.10.1947 - Dokumentnr: 5636 - Erklæring/avtale
Elektriske kraftlinjer

19.10.1967 - Dokumentnr: 3209 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:46 Bnr:11

02.10.2003 - Dokumentnr: 4738 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:46 Bnr:11

Dokumentnr: 900367 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

12.02.1851 - Dokumentnr: 900001 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5029 Gnr:46 Bnr:4

19.05.1950 - Dokumentnr: 2802 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5029 Gnr:46 Bnr:8

13.10.1967 - Dokumentnr: 3162 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1657 Gnr:46 Bnr:10

13.10.1967 - Dokumentnr: 3163 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5029 Gnr:46 Bnr:11

09.02.2005 - Dokumentnr: 578 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 167578 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1657 Gnr:46 Bnr:1

19.10.1967 - Dokumentnr: 3209 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:46 Bnr:11
Bestemmelse om kloakkledning

06.04.1981 - Dokumentnr: 1884 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:46 Bnr:11
Bestemmelse om kloakkledning

25.01.2023 - Dokumentnr: 90488 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:46 Bnr:11

04.06.2025 - Dokumentnr: 626344 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS
Org.nr: 913 118 219
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

04.06.2025 - Dokumentnr: 626344 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS
Org.nr: 913 118 219
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

19.05.1950 - Dokumentnr: 2802 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5029 Gnr:46 Bnr:1

18.11.2003 - Dokumentnr: 5661 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 74197 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1657 Gnr:46 Bnr:8

5029/46/8:
27.07.1875 - Dokumentnr: 900043 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:46 Bnr:3

07.03.1908 - Dokumentnr: 900088 - Utskifting
av inn og utmark

15.04.1925 - Dokumentnr: 900208 - Rettigheter iflg. skjøte
til ledninger for telefon og
elektrisitet for bnr. 3

29.10.1947 - Dokumentnr: 5636 - Erklæring/avtale
Elektriske kraftlinjer

19.10.1967 - Dokumentnr: 3209 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:46 Bnr:11

02.10.2003 - Dokumentnr: 4738 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:46 Bnr:11

Dokumentnr: 900367 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

12.02.1851 - Dokumentnr: 900001 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5029 Gnr:46 Bnr:4

19.05.1950 - Dokumentnr: 2802 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5029 Gnr:46 Bnr:8

13.10.1967 - Dokumentnr: 3162 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1657 Gnr:46 Bnr:10

13.10.1967 - Dokumentnr: 3163 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5029 Gnr:46 Bnr:11

09.02.2005 - Dokumentnr: 578 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 167578 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1657 Gnr:46 Bnr:1

19.10.1967 - Dokumentnr: 3209 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:46 Bnr:11
Bestemmelse om kloakkledning

06.04.1981 - Dokumentnr: 1884 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:46 Bnr:11
Bestemmelse om kloakkledning

25.01.2023 - Dokumentnr: 90488 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:46 Bnr:11

04.06.2025 - Dokumentnr: 626344 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS
Org.nr: 913 118 219
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

04.06.2025 - Dokumentnr: 626344 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS
Org.nr: 913 118 219
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

19.05.1950 - Dokumentnr: 2802 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5029 Gnr:46 Bnr:1

18.11.2003 - Dokumentnr: 5661 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 74197 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1657 Gnr:46 Bnr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

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 er ikke uvanlig at det på gamle boliger ikke er noe dokumentasjon/arkiv, og spesielt på boliger oppført før bygningsloven kom i 1965.

Det foreligger utslippstillatelse og ferdigattest på minirensaneanlegg datert 2023. Ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger ingen tegninger som viser husets planløsning. Dette er ikke uvanlig på eldre bygninger. Megler har derfor ikke kunnet sammenligne med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Privat vei, vann og avløp. Det må påregnes kostnader til vei og vedlikehold.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt

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

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

6 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

166 250 (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))

167 600 (Omkostninger totalt)

183 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

186 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 817 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 833 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 836 300 (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 167 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til

boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,95 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990 ,- oppgjørshonorar kr 4 990 ,- og visninger kr 2 500 , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedsføring og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tor Håkon Skogstad
Eiendomsmegler
tor.hakon.skogstad@aktiv.no
Tlf: 904 03 103

Ansvarlig megler bistås av

Tor Håkon Skogstad
Eiendomsmegler
tor.hakon.skogstad@aktiv.no
Tlf: 904 03 103

Oppdragstaker

Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 118 219
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

08.10.2025













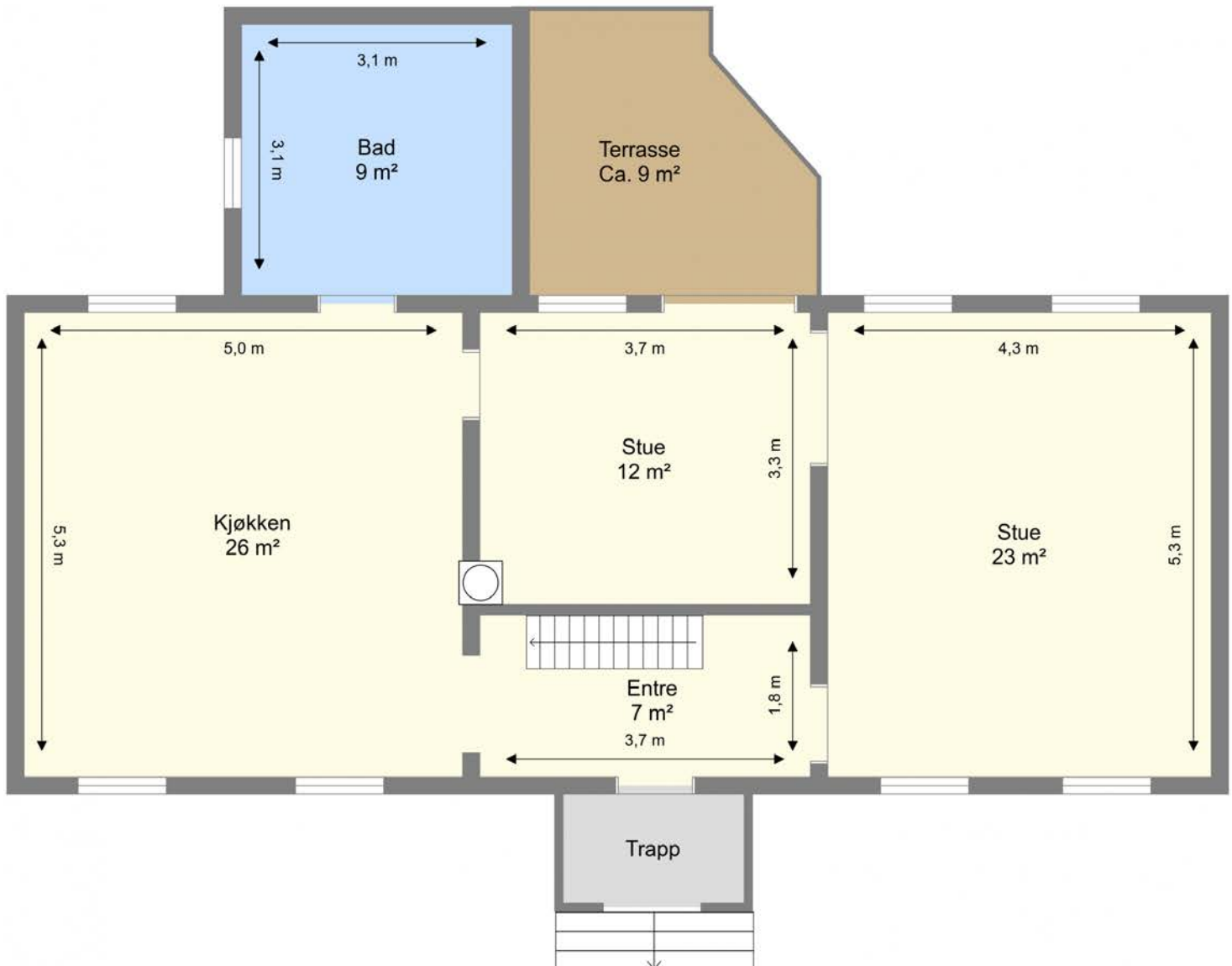






Husbyvegen 225

1. Etasje





















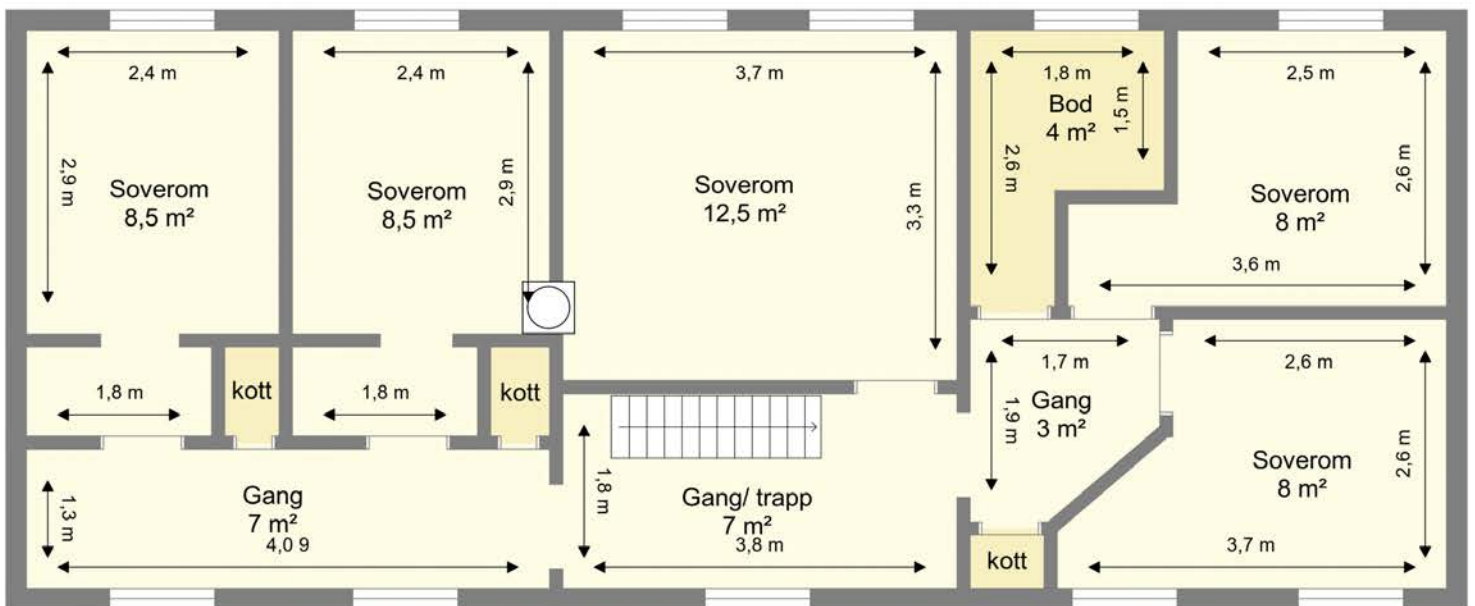






Husbyvegen 225

2. Etasje/ loft





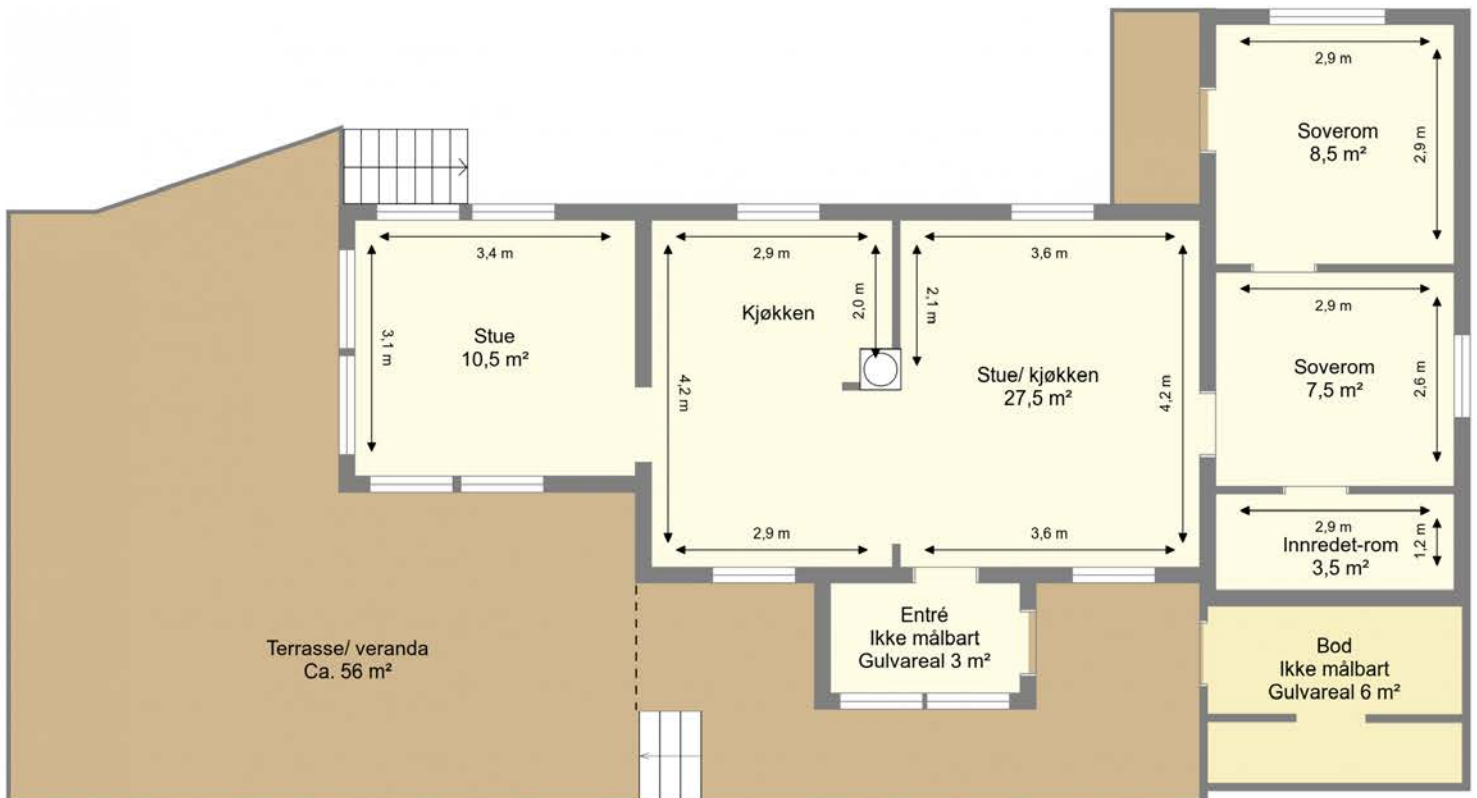






Husbyvegen 226

1. Etasje

















Vedlegg

Husbyvegen 225 7357 SKAUN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1915

BRA: 152 m²

BRA-i: 152 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

18

TG-3

4

TG-IU

1

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/30937>

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

Drenering

Oppsummering

Det foreligger ingen historikk om boligens drenering og utvendige fuktsikring er oppgradert/ etablert. Da det trolig ikke er etablert noen form for drenering / fuktsikring av grunnmur må fuktvandring gjennom grunnmur og fra grunnen påregnes. Det ble registrert synlig fukt etter fuktgjennomgang fra grunnmur.

Hoveddel av terrenget rundt boligen har fall fra grunnmur. I et begrenset område har terrenget fall inn mot grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare tiltak vurderes påkrevd slik det fremstår på befaringstidspunktet. Drenering må likevel vurderes skiftet/ etablert og kjeller bør holdes under observasjon. Ved forverring må tiltak utføres.

På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Utstyr på tak

Oppsummering

Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 40 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. 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

Våtrom: Bad

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader grunnet vannsøl på baderomsinnredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss i grunnmur, men utover dette er kontroll av grunnmur begrenset da deler av grunnmur er tildekket med fritt eksponert isopor. Vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Isopor er et brannbart materialet og må tildekkes med et ikke brennbart materiale. TG 3.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Krypkjeller

Oppsummering

Det ble stedvis observert fuktinntrekk. Dette kan som tidligere nevnt være en indikasjon på tidvis fuktgjennomgang gjennom grunnmuren. Forholdet vurderes ikke å ha konstruksjons- / eller bruksmessig betydning av arealet slik det fremstår på befaringstidspunktet forutenom begrensningen området vil ha med tanke på lagring av fuktømfintelige varer. Uavhengig av dette anbefales et en løpende observasjon. Ved eventuell negativ utvikling må det påregnes behov for tiltak. Det var på befaringsdagen ingen indikasjoner på råte/ fuktskader på bærende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det presiseres at en slik konstruksjon er en risikokonstruksjon, som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Løpende observasjon anbefales.

Det anbefales å etablere plast mot grunn for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Balkong, terrasse, platting: Utetrapp

Oppsummering

Utvendig trapp er oppført i betong. Det anmerkes en del sprekkdannelser i trappen, noe som antas å skyldes bevegelser som følge av rustspreng i eventuelt armeringsjern. Alternativt bevegelser som følge av frost.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales og vedlikehold/ utbedringer må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer er fra 1977 og har følgende bruksmessige slitasjer. Enkelte glass er fjernet fra innsiden. Ytterdør har etablert katteluke.

Ved funksjonstest av vinduer, ble det stedvis registrert treghet ved åpne/lukkemekanisme, og det vil være behov for justeringer for at disse skal gå friksjonsfritt.

På grunn av alder er følgende pakninger noe harde/uttørket på enkelte vinduer og har følgende en redusert tettefunksjon. På enkelte vinduer ble det også stedvis registrert misfarging på vindusramme/karm, trolig pga kondens. Vurderes å være av kosmetisk betydning, men en overflatebehandling bør likevel vurderes. Det ble ikke observert punkterte glass. Undertegnede har ikke vurdert dette videre, da det tidvis er vanskelig å påvise. Med tanke på alder er imidlertid risikoen for dette i tiden som kommer økende og løpende observasjoner anbefales.

TG 2 settes med bakgrunn i alder/ slitasje.

Anbefalte tiltak

En utskifting av vinduer er påregnelig.

Yttervegger

Oppsummering

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Museklosser mellom underbord tetter ut mot overbord slik at tilstrekkelig ventilering ikke oppnås. 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.

TG 3 settes på enkelte bord med fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en oppgradering kombinert med kontroll med tanke på eventuelle skjulteskader i bakenforliggende konstruksjoner for eventuelle følgeskader.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Hoveddel

Oppsummering

Loftet er et kaldloft med synlig trekonstruksjon på tak og vegger. Det registreres synlige misfarginger stedvis på taktro/ sperrer, uten å måle skadelige verdier på befaringsdagen. Ingen aktive lekkasjer eller skader ble registrert.

Dampspærre var ikke vanlig å benytte på den tid boligen ble oppført. Det registreres at midtre del av boligen ikke har etablert dampspærre. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.

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

TG 2 grunnet alder/ oppbygging.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll på kaldloft som et forebyggende tiltak.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

Oppsummering

Takkonstruksjonen på tilbygd del er en lukket konstruksjon og lar seg ikke forsvarlig inspisere uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. Tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av takkonstruksjonen. Ingen svikt registreres på befaringsdagen.

TG 2 settes med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser. Grunnet alder og byggemåte så er det påregnelig med stedvis skjevheter. Vindskier og vannbord med beslag ble skiftet av tidligere eier i 2012.

TG 2 grunnet alder.

Taktekking

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll på loft som et forebyggende tiltak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Kontrollen ble begrenset til visuelle observasjoner mot synlige deler av pipa uten å registrere tegn til sprekker eller skader på befaringsdagen. Pipa er en teglsteinspipe og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår. Sotluke ble påvist i krypkjeller.

Anbefalte tiltak

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe og ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.

Trapp

Oppsummering

Det anmerkes at rekkverk på loft er lavt og har lysåpninger over dagens anbefalte krav på 10 cm. Videre er det ikke montert rekkverk håndløper på trappen.

Anbefalte tiltak

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

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

Lufting av avløpsnett ikke er ført over yttertak, men avsluttes med en vakum/ durguventil plassert på bad. Dette betraktes å være en sekundær løsning, men kan i de fleste tilfeller være en funksjonell løsning.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Det gjøres likevel oppmerksom på at vannrør i kryprom kan festes bedre og at det ble registrert kondens på vannrør. Stoppekran er plassert i krypkjeller og fungerte som tiltenkt.

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. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

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

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det måles tilnærmet flatt gulv med lokalt fall mot slukene.

.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og det registreres banemembran(gulvbelegg). Ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig(yttervegger). Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Lovlighet

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

Deler av etasjehøyden på loft er under målbar etasjehøyde på 1,9 meter. Arealet er likevel innlemmet i boligens areal grunnet standard, anvendbarhet og at arealet fyller sin funksjon som gangareal og soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.5.2025

Rapportdato
14.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Eljar Ness**
Navn: **Marit Rosvold**

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

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:
Takstmann/ Tømrermester

Informasjon om boligen

Adresse: **Husbyvegen 225, 7357 Skaun**
Kommunenr: **5029** Gårdsnr: **46** Bruksnr: **1** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1915** - Boligen er opprinnelig oppført i 1915 og senere tilbygd i 1981.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Boligen er oppført i 2. etasjer over kryprom, samt adkomst til kaldloft. Grunnmur er av gråsteinsmur på hoveddelen og støpt betong eller lignende på tilbygget(bad). Veggkonstruksjonen er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform på hoveddelen og pultaksform på tilbygget, tekket med metallplater. Etasjeskillet er et trebjelkelag/ stubbloftskonstruksjon. Vinduer med 2-lagsglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. 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	152	152	0	0	9
Driftsbygning	372	0	372	0	0
Stabbur	92	0	92	0	17
Uthus	55	0	55	0	0
Redskapsbod	83	0	83	0	0
Totalt m²	754	152	602	0	26

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	81	81	0	0	9
2. Etasje/ loft	71	71	0	0	0
Kjeller	0	0	0	0	0
Totalt m²	152	152	0	0	9

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	30	0	30
Totalt m²	30	0	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	81	81	0	Entre, kjøkken, bad, 2 stuer.	
2. Etasje/ loft	71	64	7	5 soverom, gang/ trapp, gang, trapperom.	Bod, kott.
Totalt m²	152	145	7		

Bygning: Driftsbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	186	0	186	0	0
2. Etasje	186	0	186	0	0
Totalt m²	372	0	372	0	0

Bygning: Stabbur

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	34	0	34	0	17
2. Etasje	34	0	34	0	0
Loft	24	0	24	0	0
Totalt m²	92	0	92	0	17

Bygning: Uthus

Hovedareal

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

Bygning: Redskapsbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	83	0	83	0	0
Totalt m²	83	0	83	0	0

Kommentar til arealberegning

Tilleggsbygninger er målt/ avrundet og medtatt som BRA-E.

Areal i kjeller/ kryprom er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet 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?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Det foreligger ingen historikk om boligens drenering og utvendige fuksikring er oppgradert/ etablert. Da det trolig ikke er etablert noen form for drenering / fuksikring av grunnmur må fuktvandring gjennom grunnmur og fra grunnen påregnes. Det ble registrert synlig fukt etter fuktgjennomgang fra grunnmur. Hoveddel av terrenget rundt boligen har fall fra grunnmur. I et begrenset område har terrenget fall inn mot grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ingen umiddelbare tiltak vurderes påkrevd slik det fremstår på befaringstidspunktet. Drenering må likevel vurderes skiftet/ etablert og kjeller bør holdes under observasjon. Ved forverring må tiltak utføres. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Grunnmuren er oppført i gråsteinsmur og er fritt eksponert i kjeller.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres riss i grunnmur, men utover dette er kontroll av grunnmur begrenset da deler av grunnmur er tildekket med fritt eksponert isopor. Vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Isopor er et brannbart materialet og må tildekkes med et ikke brennbart materiale. TG 3.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Kjelleren har to krypkjellere med adkomst via luke/ trapp på kjøkken og luke på yttervegg mot sør. Gulv mot vest har et støpt dekke og gulv mot øst er et jordgulv. Vegger er fritt eksponert mur. Det gjøres oppmerksom på at deler av etasjeskille ikke lot seg inspisere grunnet ingen tilgjengelighet i krypareal. Skader kan ikke utelukkes.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved fuktsøk i fritt eksponerte gulvåser under kjøkken ble det registrert forhøyde fuktindikasjoner uten at det ble registrert tegn som tilsier skader med behov for strakstiltak.	
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det ble stedvis observert fuktinntrekk. Dette kan som tidligere nevnt være en indikasjon på tidvis fuktgjennomgang gjennom grunnmuren. Forholdet vurderes ikke å ha konstruksjons - / eller bruksmessig betydning av arealet slik det fremstår på befaringstidspunktet forutenom begrensningen området vil ha med tanke på lagring av fuktømfintelige varer. Uavhengig av dette anbefales et en løpende observasjon. Ved eventuell negativ utvikling må det påregnes behov for tiltak. Det var på befaringsdagen ingen indikasjoner på råte/ fuktskader på bærende konstruksjoner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det presiseres at en slik konstruksjon er en risikokonstruksjon, som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Løpende observasjon anbefales. Det anbefales å etablere plast mot grunn for å redusere luftfuktigheten i rommet.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Markterrasse med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen opplyses etablert i 2020.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	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.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Utetrapp

Type	Terrasse, Annet
Trapp ved hovedinngang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Utvendig trapp er oppført i betong. Det anmerkes en del sprekkdannelser i trappen, noe som antas å skyldes bevegelser som følge av rustspreng i eventuelt armeringsjern. Alternativt bevegelser som følge av frost.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales og vedlikehold/ utbedringer må påregnes.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligens vinduer er datert 1977. Ytterdør av ukjent dato. Balkongdør fra 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer er fra 1977 og har følgelig bruksmessige slitasjer. Enkelte glass er fjernet fra innsiden. Ytterdør har etablert katteluke. Ved funksjonstest av vinduer, ble det stedvis registrert treghet ved åpne/lukkemekanisme, og det vil være behov for justeringer for at disse skal gå friksjonsfritt. På grunn av alder er følgelig pakninger noe harde/uttørket på enkelte vinduer og har følgelig en redusert tettefunksjon. På enkelte vinduer ble det også stedvis registrert misfarging på vindusramme/karm, trolig pga kondens. Vurderes å være av kosmetisk betydning, men en overflatebehandling bør likevel vurderes. Det ble ikke observert punkterte glass. Undertegnede har ikke vurdert dette videre, da det tidvis er vanskelig å påvise. Med tanke på alder er imidlertid risikoen for dette i tiden som kommer økende og løpende observasjoner anbefales. TG 2 settes med bakgrunn i alder/ slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av vinduer er påregnelig.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i treverk, utvendig kledd med stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledningen ble oppgradert/ skiftet av en tidligere eier i 1977 / 78. Det ble også foretatt utskiftinger av enkelte bord og overflatebehandling i 2012/ 2021.	
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	
På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Museklosser mellom underbord tetter ut mot overbord slik at tilstrekkelig ventilering ikke oppnås. Dette er ugunstig da eventuell fukt som kan oppstå i veggen pga inndriv av nedbør og eventuell kondensering, får en uttørking med påfølgende fare for fuktskade i veggen. TG 3 settes på enkelte bord med fuktskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en oppgradering kombinert med kontroll med tanke på eventuelle skjulteskader i bakenforliggende konstruksjoner for eventuelle følgeskader.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Hoveddel

Type loft	Kaldtloft
Adkomst til kaldloft via luke.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-2	
Loftet er et kaldloft med synlig trekonstruksjon på, tak og vegger. Det registreres synlige misfarginger stedvis på taktro/ sperrer, uten å måle skadelige verdier på befaringsdagen. Ingen aktive lekkasjer eller skader ble registrert. Dampspærre var ikke vanlig å benytte på den tid boligen ble oppført. Det registreres at midtre del av boligen ikke har etablert dampspærre. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner. Det registreres spor etter mus på loft. Det er ikke kjent om dette har vært et problem eller om det har vært aktivitet i konstruksjoner. Ingen tegn til aktivitet på befaringsdagen, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet. TG 2 grunnet alder/ oppbygging.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll på kaldloft som et forebyggende tiltak.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Takkonstruksjonen på tilbygd del er en lukket konstruksjon og lar seg ikke forsvarlig inspisere uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. Tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av takkonstruksjonen. Ingen svikt registreres på befaringsdagen.

TG 2 settes med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging.

6.10 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Renner og nedløp ble opplyst å være fra 2012 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.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Saltaksform der eldre del er oppført som åstakskonstruksjon.

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?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser. Grunnet alder og byggemåte så er det påregnelig med stedvis skjevheter. Vindskier og vannbord med beslag ble skiftet av tidligere eier i 2012.

TG 2 grunnet alder.

6.12 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Utvendig tak er tekket med metallplater. Undertaket består av taktro med sekundærtekking av papp	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen ble opplyst skiftet i 1991 av tidligere eier. Pipebeslag ble skiftet rundt 2012/ 13.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll på loft som et forebyggende tiltak.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
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-3
Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må det etableres snøfanger og godkjent takstige i henhold til dagens krav.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag og består i hovedsak av gulvåser med bordgulv og stubbloft. Etasjeskilleren er avstivet med stag fra bærekonstruksjonen på loft.	
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 totalt avvik på rommet mellom 15 og 40 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. 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

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Pipa er en teglsteinspipe fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er etablert vedovn på stue(2005/06).	
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**

Kontrollen ble begrenset til visuelle observasjoner mot synlige deler av pipa uten å registrere tegn til sprekker eller skader på befaringsdagen. Pipa er en teglsteinspipe og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår. Sotluke ble påvist i krypkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe og ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feivevesen.

6.16 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 opplyses opgradert i 1997 har laminat på gulv og malt panel på vegg. Innredning med benkeplate i heltre/ laminat og flis på vegg over benkeplate. Utstyrt med oppvaskkum, opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen

Kjøkkeninnredningen har normal aldringsmessig slitasje og vurderes å være i bruksmessig god stand. Det gjøres likevel oppmerksom på nedsenk på gulv ved vindu som mest sannsynlig stammer fra tidligere vannsøl. Ingen fukt på befaringsdagen og er til orientering.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

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?	Ja
Deler av etasjehøyden på loft er under målbar etasjehøyde på 1,9 meter. Arealet er likevel innlemmet i boligens areal grunnet standard, anvendbarhet og at arealet fyller sin funksjon som gangareal og soverom.	
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

6.18 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
Det anmerkes at rekkverk på loft er lavt og har lysåpninger over dagens anbefalte krav på 10 cm. Videre er det ikke montert rekkverk håndløper på trappen.	
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.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Boligen er tilknyttet privat vann med avløp til privat septikk. Eier opplyser at det ble etablert nytt minirensanlegg i 2022/ 23.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/ kjøkken. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Lufting av avløpsnettet ikke er ført over yttertak, men avsluttes med en vakum/ durgoventil plassert på bad. Dette betraktes å være en sekundær løsning, men kan i de fleste tilfeller være en funksjonell løsning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Boligen er tilknyttet privat vann med avløp til privat septikk.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Det gjøres likevel oppmerksom på at vannrør i kryprom kan festes bedre og at det ble registrert kondens på vannrør. Stoppekran er plassert i krypkjeller og fungerte som tiltenkt.	
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
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Blant annet nytt sikringsskap etter byggeåret. Videre er det utført enkelte andre arbeider de siste årene.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig 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. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Varmpumpe ble opplyst av tidligere eier å være etablert i 2011. Pumpen er av typen luft-luft og plassert på stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Kun rengjøring.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmpumpe er ikke videre vurdert/funksjonstestet. Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering. Levetidsbetraktninger ut fra alder på utstyret og det miljø det brukes i, har ofte stor betydning for det en kan forvente av driftstid. Alt teknisk utstyr har normalt behov for løpende serviceintervaller for å unngå driftstans.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kryprom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1999	
Størrelse	
194 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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og klaffventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.25 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Fis på gulv og malt glassfiberstrie/ sokkelflis på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet opplyses oppgradert i 2007 som egeninnsats av tidligere eier. Dusjkabinett opplyses etablert i 2025.

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?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

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. Det måles tilnærmet flatt gulv med lokalt fall mot slukene.

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluket er et plastsluk og det registreres banemembran(gulvbelegg). Ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med dusjkabinett, wc, opplegg for vaskemaskin, servant og utslagsvask.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-3

Det er fuktskader grunnet vannsøl på baderomsinnredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Utbedringskostnader sanitærutstyr

Under 10 000

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler imidlertid tilluft ved dør og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig(yttervegger). Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Øvrig: Stabbur



Beskrivelse

Bygget er oppført på støpte punktfundament. Veggkonstruksjonen er av tre, utvendig kledd med stående kledning. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Vinduer med enkeltglass av eldre årgang og labankdører av nyere årgang. Tidligere eier opplyste at svillstokken ble skiftet i 2008 og bordkledningen/ vindskier ble skiftet i 2013.

Det registreres stedvis behov for utvendig vedlikehold. Utover dette vurderes stabburet å være i bygningsmessig tilfredsstillende stand alder tatt i betraktning. Bygget er ikke videre vurdert.

6.27 Øvrig: Redskapsbygg



Beskrivelse

Bygget er oppført i 2003 med støpt plate på mark. Veggkonstruksjoner i tre, utvendig kledd med stående kledning. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Vinduer med 2 - lagsglass og dør i tett utførelse.

Bygget fremstår uten vesentlige tegn som krever tiltak. Bygget er ikke videre vurdert.

6.28 Øvrig: Uthus/ matstu



Beskrivelse

Uthuset er oppført på et ukjent tidspunkt på en ringmur av gråstein. Deler av grunnmuren er skiftet med lecastein etter byggeåret. Veggkonstruksjoner i tre / tømmer, der deler er kledd med stående kledning. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Vinduer med enkeltglass og plassbygde labankdører.

Byget bærer preg av alder og et etterslep på vedlikeholdet og kostnader på vedlikehold må påregnes. Bygget er ikke videre vurdert.

6.29 Øvrig: Driftsbygning



Beskrivelse

Bygget er oppført på en ringmur av gråstein. Veggkonstruksjoner og etasjeskillere er av tre. Deler av areal i driftsbygningens hovedplan har grusdekke. Ytre fasader er kledd med stående kledning. Taket har saltaks form, tekket med metallplater. Vinduer med enkeltglass, plassbygde labankdører og skyveporter. Tidligere eier opplyste at deler av utvendig trekledning, undertak og taktekking ble skiftet i 2005.

Det anmerkes at deler av utvendig kledning har råteskade og stedvis værslitte overflater. Videre er kledningen stedvis utført ufagmessig. Utover dette fremstår bygget å være i bygningsmessig tilfredsstillende stand. Uavhengig av dette må det påregnes løpende vedlikehold både med tanke på tilstand på utvendig kledning, samt byggets alder.

Vedlikeholdet må settes i sammenheng med fremtidig bruk av bygget

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Husbyvegen 226 7357 SKAUN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1950

BRA: 58 m²

BRA-i: 58 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

10

TG-3

5

TG-IU

1

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/31157>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Yttervegger

Oppsummering

Det anmerkes stedvis synlige råteskader i hjørner på maskinlaftingen. Dette vil medføre svekkelser i konstruksjonen. På husets værutsatte veggflater bærer kledningen også preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. Videre registreres det råteskader på stående trepanel og åpninger i nedre del på kledningen og synlig isolasjon

Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres som et strakstiltak før forverring.
På fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og endløp er oppført ufagmessig. Renner og spillblekk mangler også stedvis.

Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Det anmerkes løs papptekking, samt stedvis synlig innfesting. Det registreres også en del mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Mekaniske skader og noe ufagmessig utførelse anmerkes på metallplater. Det gjøres også oppmerksom på at overgang hoveddel og tilbygg har en utførelse som kan forårsake lekkasjer. Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen har tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Tiltak vurderes å være nødvendig før skader oppstår.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere eller stigetrinn. Det er krav til snøfangere på glatte overflater.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales utført.

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

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis sprekker på gråsteinsmur. Vurderes til ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Det gjøres også oppmerksom på at grunnmur ikke er pusset/ slemmet.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Krypkjeller

Oppsummering

Kontrollen er begrenset grunnet manglende adkomst til store deler av arealet, samt lagrede varer. Ingen vesentlige tilstandsvekkelser blir registrert, men synlige fuktmerker blir registrert i konstruksjonen og bør holdes under oppsyn for forverring.

Anbefalte tiltak

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas. Skader kan ikke utelukkes. Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Sørge for god utlufting.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

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

Rekkverket måles til under 90 cm på et område.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer er på grunn av alder følgelig slitt. Det mangler et uteglass på et vindu.

TG 3 settes på glass som er tatt bort.

Anbefalte tiltak

Utskiftinger/ justeringer må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Videre blir det registrert råteskader på vindskibord og toppbord.

TG 2 settes grunnet eldre konstruksjon. TG 3 på fuktskader.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser, samt utskifting av fuktskadet vindskibord og topp bord bør utføres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er en teglsteinspipe og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er oppgradert av ukjent dato og har normal aldringsmessig slitasje. Vurderes å være i bruksmessig god stand.

TG 2 settes med bakgrunn i standard og funksjonalitet.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

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. Ifølge tidligere eier ble det utført en el-kontroll 2014, men dokumentasjon er ikke fremskaffet.

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Det foreligger ingen historikk på om det er etablert drenering rundt bygget. Overløpsvann og avløp fra kjøkken er ført ut til terreng. Ikke videre vurdert.

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.5.2025

Rapportdato
19.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Eljar Ness
Navn: Marit Rosvold

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Husbyvegen 226, 7357 Skaun

Kommunenr:	5029	Gårdsnr:	46	Bruksnr:	8	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: 1950 - Bygget ble oppført i følge tidligere eier i 1950 og tilbygd på ukjent tidspunkt.
Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Bygget er oppført i en etasje på støpt betong og pillarer på tilbygget. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har sal/ pulttaksform, tekket med metallplater og papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lagsglass

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	58	58	0	0	53
Anneks	13	0	13	0	0
Totalt m²	71	58	13	0	53

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	58	58	0	0	53
Totalt m²	58	58	0	0	53

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. Etasje	67	58	9
Totalt m²	67	58	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	58	58	0	Entre, toalettrom, 2 soverom, stue, kjøkken, stue.	Vedbod.
Totalt m²	58	58	0		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	13	0	13	0	0
Totalt m²	13	0	13	0	0

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet 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).

Anneks blir målt/ avrundet til ca. 13 m² og medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

Det foreligger ingen historikk på om det er etablert drenering rundt bygget. Overløpsvann og avløp fra kjøkken er ført ut til terreng. Ikke videre vurdert.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur

Ringmur, Annet

Grunnmur i støpt betong/ gråsteinsmur og tilbygd del er etablert på pilarer.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres stedvis sprekker på gråsteinsmur. Vurderes til ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Det gjøres også oppmerksom på at grunnmur ikke er pusset/ slemmet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

6.3 Krypjkjeller

Beskrivelse

Det er en kryprom under deler av bygget med adkomst via dør under terrasse.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

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

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Kontrollen er begrenset grunnet manglende adkomst til store deler av arealet, samt lagrede varer. Ingen vesentlige tilstandsvekkelser blir registrert, men synlige fuktmerker blir registrert i konstruksjonen og bør holdes under oppsyn for forverring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas. Skader kan ikke utelukkes. Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Sørg for god utlufing.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Balkong

Terrasse/ veranda er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Tidligere eier opplyste at verandaen ble oppført i 2016. Overflater opplyses behandlet mai 2025.

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?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

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

Rekkverket måles til under 90 cm på et område.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer på tilbygget er fra 1981. Utover dette er vinduer trolig fra byggeåret. Ytterdør er skiftet etter byggeåret på ukjent tidspunkt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer er på grunn av alder følgelig slitt. Det mangler et uteglass på et vindu.	
TG 3 settes på glass som er tatt bort.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftninger/ justeringer må påregnes.	

6.6 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i maskinlaft/ treverk, utvendig kledd liggende, samt innslag av stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-3
Det anmerkes stedvis synlige råteskader i hjørner på maskinlaftingen. Dette vil medføre svekkelser i konstruksjonen. På husets værutsatte veggflater bærer kledningen også preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. Videre registreres det råteskader på stående trepanel og åpninger i nedre del på kledningen og synlig isolasjon	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak må utføres som et strakstiltak før forverring. På fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging.	

6.8 Renner og nedløp



Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp er skiftet på ukjent dato.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Takrenner og endløp er oppført ufagmessig. Renner og spillblekk mangler også stedvis.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av takrenner må påregnes.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.9 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon

Saltak, Pulttak

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?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Videre blir det registrert råteskader på vindskibord og toppbord.

TG 2 settes grunnet eldre konstruksjon. TG 3 på fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser, samt utskifting av fuktskadet vindskibord og topp bord bør utføres.

6.10 Taktekking



Type tekteking

Metallplater, Pappshingel

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Metallplater er utført på 2010-tallet og pappshingel av ukjent dato.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Har tektekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av taktekking**TG-3**

Det anmerkes løs papptekking, samt stedvis synlig innfesting. Det registreres også en del mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Mekaniske skader og noe ufagmessig utførelse anmerkes på metallplater. Det gjøres også oppmerksom på at overgang hoveddel og tilbygg har en utførelse som kan forårsake lekkasjer. Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tektekingen har tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak vurderes å være nødvendig før skader oppstår.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 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-3
Det er ikke montert snøfangere eller stigetrinn. Det er krav til snøfangere på glatte overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må det etableres snøfanger/ stigetrinn i henhold til dagens krav.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 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 totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales utført.	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
-----------	------

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
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?	Ja
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipa er en teglsteinspipe og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Videre gjøres det oppmerksom på at det ikke er etablert topp på 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.	

6.14 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-2
Kjøkkeninnredningen er oppgradert av ukjent dato og har normal aldringsmessig slitasje. Vurderes å være i bruksmessig god stand. TG 2 settes med bakgrunn i standard og funksjonalitet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kulfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
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?	Manglende brannslukkerutstyr
Er det skader på røykvarsler?	Nei

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Sikringsskap opplyses etablert av tidligere eier i 2008.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. Ifølge tidligere eier ble det utført en el-kontroll 2014, men dokumentasjon er ikke fremskaffet.

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.17 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

6.18 Øvrig: Anneks

**Beskrivelse**

Annekset er oppført på ukjent tidspunkt og er en enkel trekonstruksjon oppført på pilarer førte til grunn. Taket har saltaksform, tekket med papp. Vinduer i koblet utførelse.

Det anmerkes skjevheter på gulv på ca 30 mm. Videre er det mye mose på taket som anbefales fjernet som et forebyggende tiltak. Utover dette fremstår bygget kun med bruks/ aldringsmessige slitasjer. Bygget er ikke videre vurdert.

6.19 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250133	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eljar Ness	Marit Rosvold
Gateadresse	
Husbyvegen 225	
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	9083970

Document reference: 1702250133

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

Initialer selger: EN, MR

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Baderomsinnredning (tilkobling utført av rørlegger), nytt dusjkabinett 2025 (tilkobling egeninnsats, enkel skrukobling), malearbeider (egeninnsats).

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

Nytt minirensanlegg

Arbeid utført av

Jule Skogsmaskin

Filer

[julemaskin.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innsig av fukt/vann kan forekomme ved store nedbørsmengder, da grunnmur dels er direkte mot fjell. Dette har trolig vært slik siden huset ble oppført, og tørker opp med enkel vifte. Ingen sopp eller råteskader avdekket som følge av dette, se takstrappport.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forrige eiers eie rant det noe vann langs pipa. Lekkasje ble tettet før vår eietid. Takstrappport dokumenterer dette nærmere.

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

Beskrivelse

Pålegg i 2025 om fri inspeksjon alle sider av pipa i 2 etasje (utført/rettet).

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe gulvskjevhet beskrevet i takstrappport, må sees i sammenheng med byggeår.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En og annen mus. Grunnmur dels oppført i skifer og mot fjell gir mulighet for glipper. God hygiene i fht matavfall, elektrisk museskremmer (høyfrekvent) bidrar til å holde mus unna.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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

Ledninger, dimmer til spotter kjøkken, ny kurs minirensanlegg, utbedring periodisk jordfeil, nye kurser motstrømsbasseng/jacuzzi.

Arbeid utført av

Blåsmo Elektro

Filer

[jacuzzi.pdf](#)

[jordfeilutbedring.pdf](#)

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hull på tømmerkasse hvor det tidligere var vindu og innsetting av Verandadør utført som egeninnsats etter klnering med tømrer (privat).

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Betongplate under motstrømsbasseng/jacuzzi etablert ved egeninnsats. Fiberarmert sement benyttet.

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

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

Beskrivelse

Det er ikke søkt om brukstillatelse / varig plassering av jacuzzi/motsrømsbasseng. Det er uklart for eier om dette er påkrevet. Større utskiftninger av vann bør, avhengig av bruk av kjemikalier, sesong og beitende buskap, utføres ved tilkjøring/henting.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eiendommen er såpass gammel at det ikke foreligger ferdigattest i kommunens arkiver.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport fra Takst Forum Trøndelag foreligger.

Filer

[Rapport Husbyvegen 225.pdf](#)

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

Beskrivelse

Tinglyst vegrett gir hjemmelshavere rett til adkomst inn og utmark gjennom tunet. I tillegg til hovedhuset består eiendommen av en rekke bygninger; låve, stabbur, uthus, mastu, lite drivhus. Avhengig av byggeår og andre forhold finnes noe råde på - oss bekjent - ikkebærende konstruksjoner. Se overordnet vurdering fra Takst Forum Trøndelag. Ut over dette kan det anbefales å ta med tømrer eller annen fagekspertise for nærmere vurdering av tilstanden til den enkelte bygning.

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1702250133

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eljar Ness	1adb684147c923fb5c4c73 b711f4982d9f1eb861	05.06.2025 22:45:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Rosvold	60ecb71a68e78043e7f2b 1eeda5b579b5447ced2	05.06.2025 22:41:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1702250133

- 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>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Orkla Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	
Adresse	HUSBYVEGEN 226		
Postnr.	7357	Sted	SKAUN
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen? 2018			
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja			
Hvor lenge har du bodd i boligen? 6 år 3 mnd			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? STOREBRAND			
Polise/avtalenr. 9142473			
Selger 1 Fornavn	ELJAR	Etternavn	NESS
Selger 2 Fornavn	MARIT	Etternavn	ROSVOLD

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse *Ingen kjente problemer, kjeller har jordguler*
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse *Generell gulvstøyhet, f. byggearbeid/metode*
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse *Vannskade i hvørre/yttervegg - Se talst.*
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse *Nedløp fra takrønn hadde løst, derfor vannlute rett over.*
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse *Nedløp festet igjen, rett over.*
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse *Egen innsats*
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse *Ingen arbeider i vår eiendom.*
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oklart rundt veirett, løses ved samlet salg 225/226.

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

22. 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)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Ikke ut over tilstandsrapport.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skade som følge av vannskade rett på 8.

26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Selges som den er med møbler og utstyr.
Kjellerverk er i impregneret materiale som støds være
utførende i f. maling til å sitte.

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssopdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringselendom, 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.

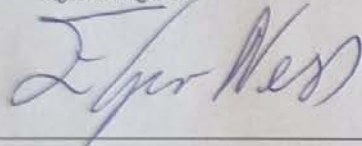
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

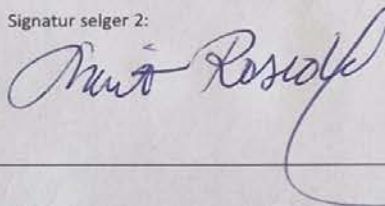
- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 11.06.2025 Sted Skauvik

Signatur selger 1:



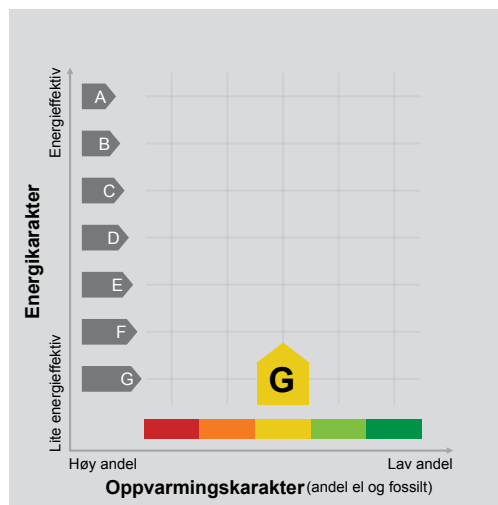
Signatur selger 2:



ENERGIATTEST



Adresse	Husbyvegen 225
Postnummer	7357
Sted	SKAUN
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15874392
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-120131
Dato	14.05.2025



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

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

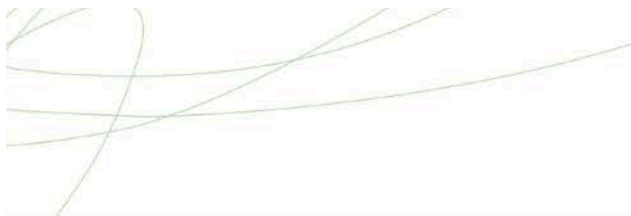
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Tiltak utendørs

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1915
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 152
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

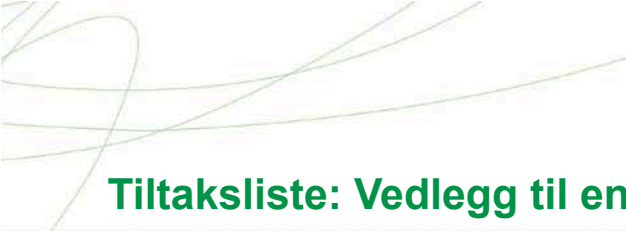
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

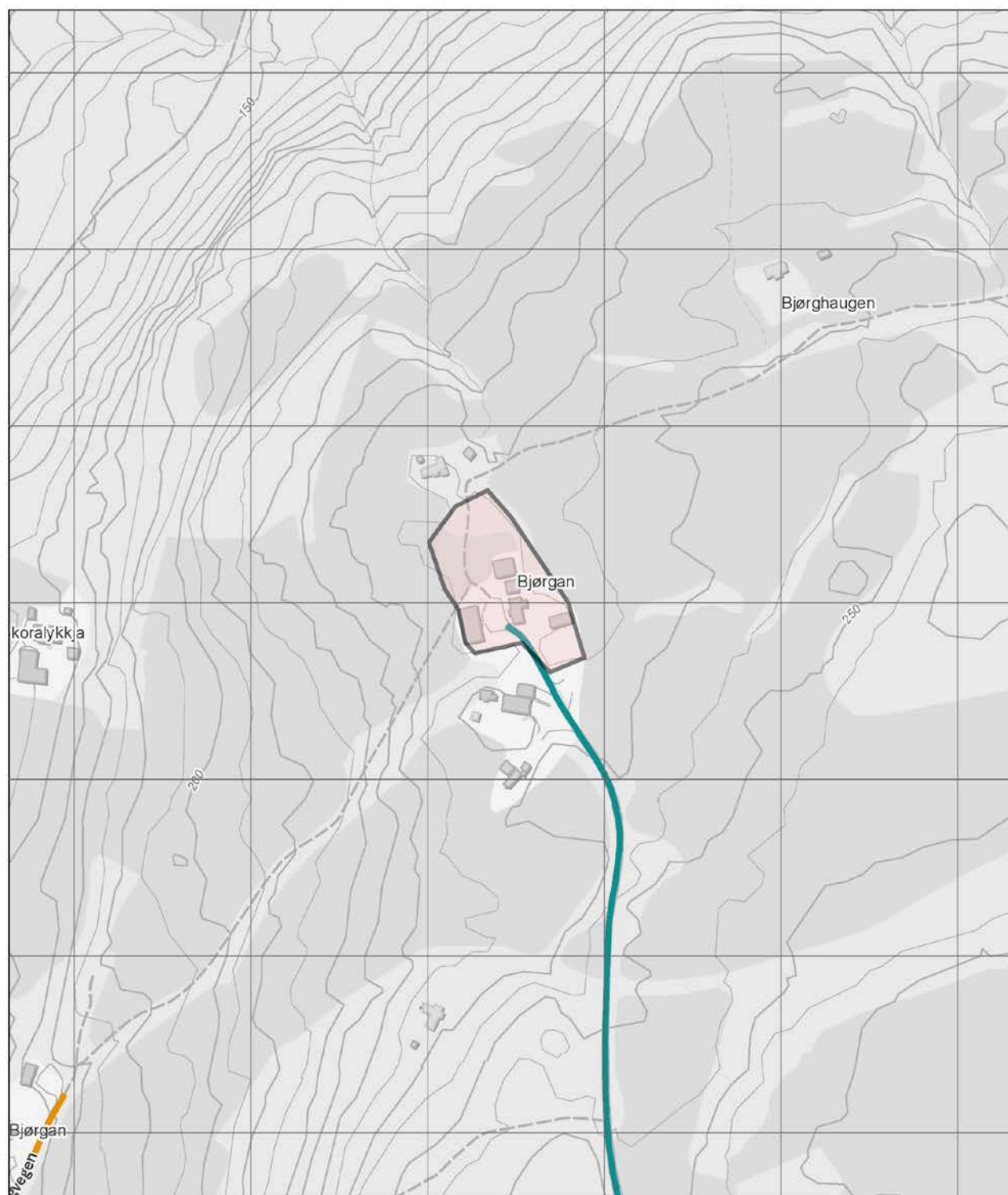
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

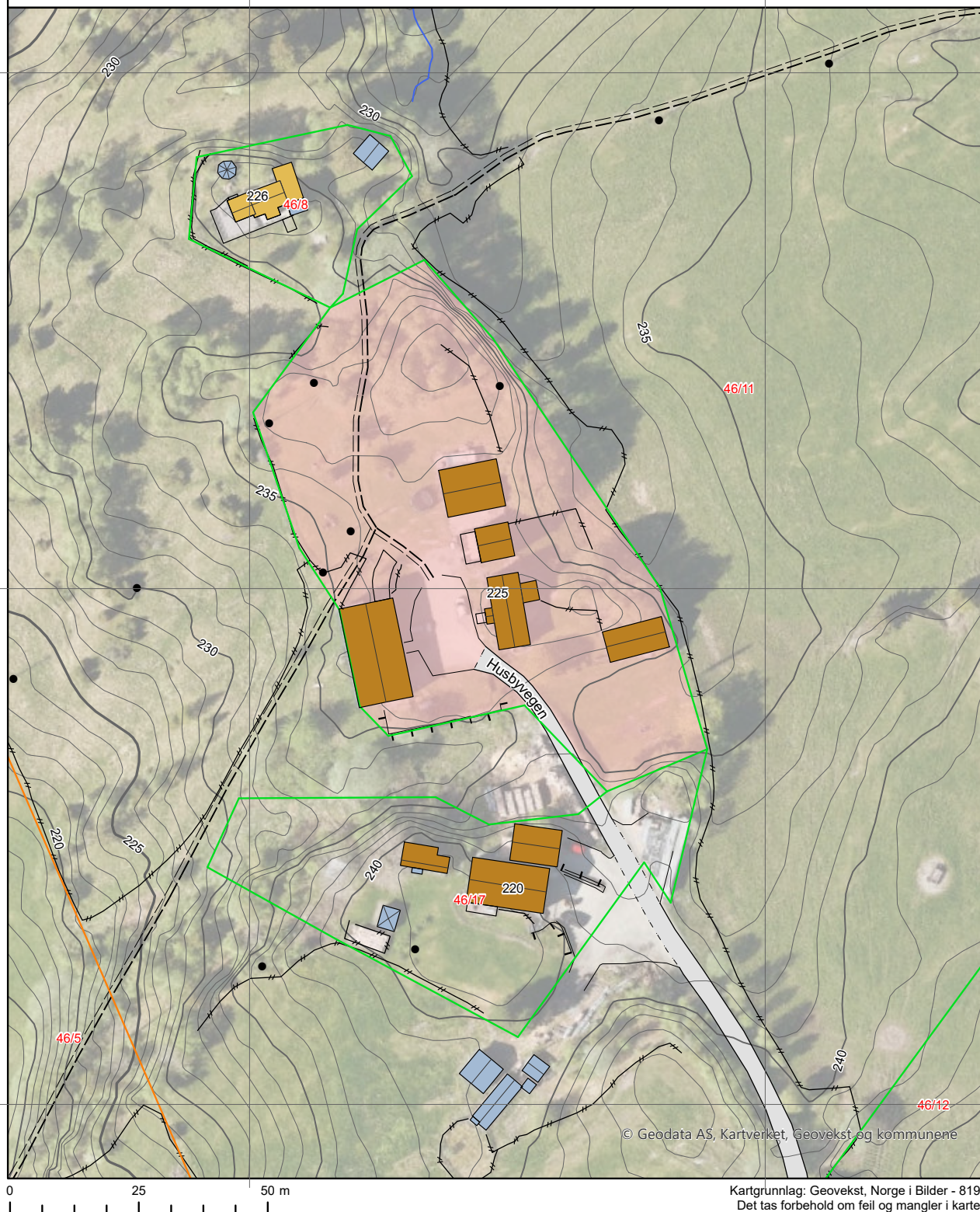
Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



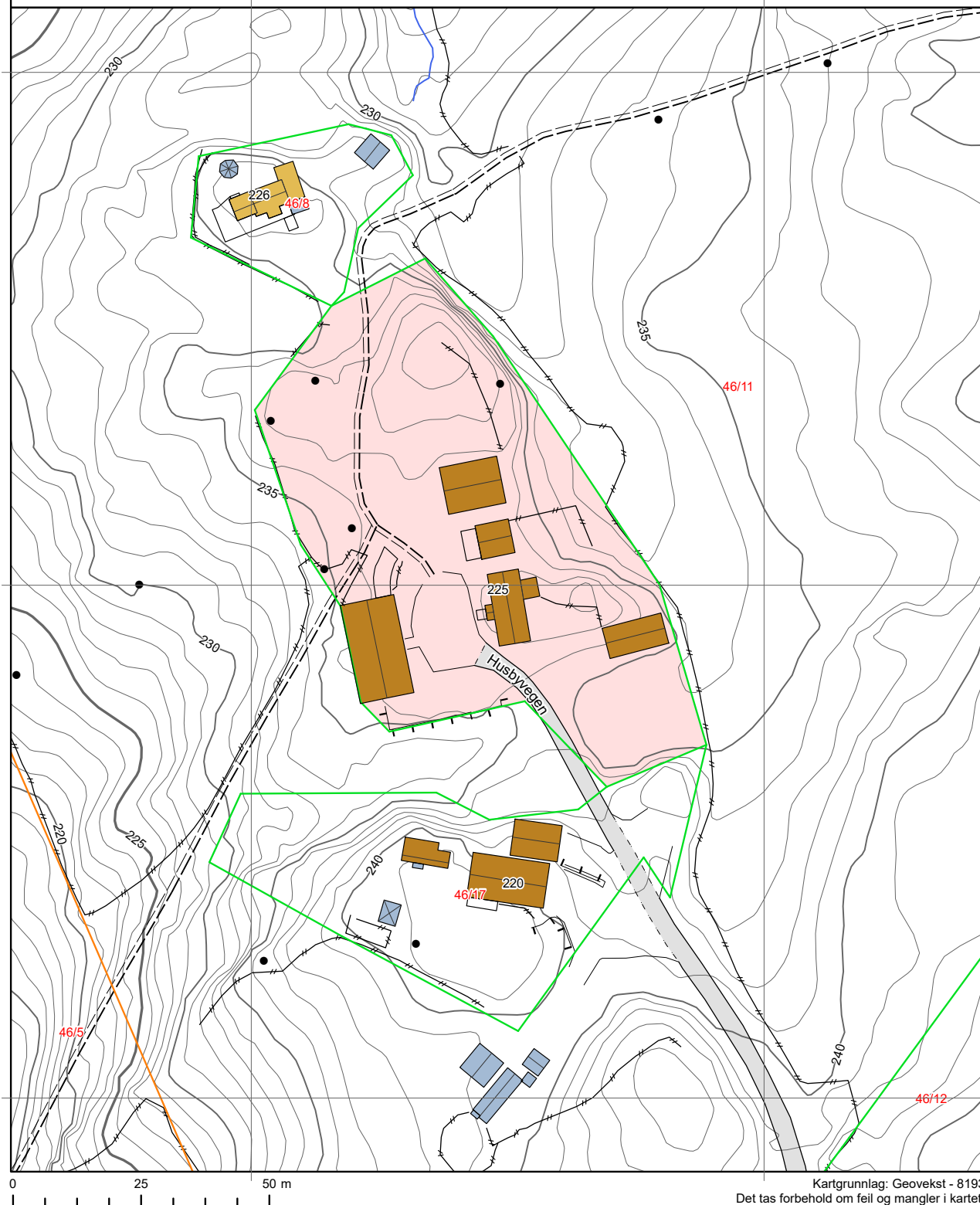
Eiendomsgrenser

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



Eiendomsgrenser

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



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

DAGBOKFØRT

06 APR 81 01884

SØRENSKRIVEREN I
MIDT-TRØNDELAGERKLÆRING

Vi Olav Husby og Helge Rygh eiere
av eiendommen Foverkjørgan gnr. 46
br. nr 11 i Skau, gir herved Olav Hanssen
eier av Løjergan gnr. 46 br. nr. 1

rett til å sette avløpsveien fra sin
slamavskiller i grunnen nordøst for
sin bolig.

En forutsetning for dette må være
at det ikke blir til noen ulempe
for gårdsdriften.

av rettslighet:
/

Skau 20/3-81

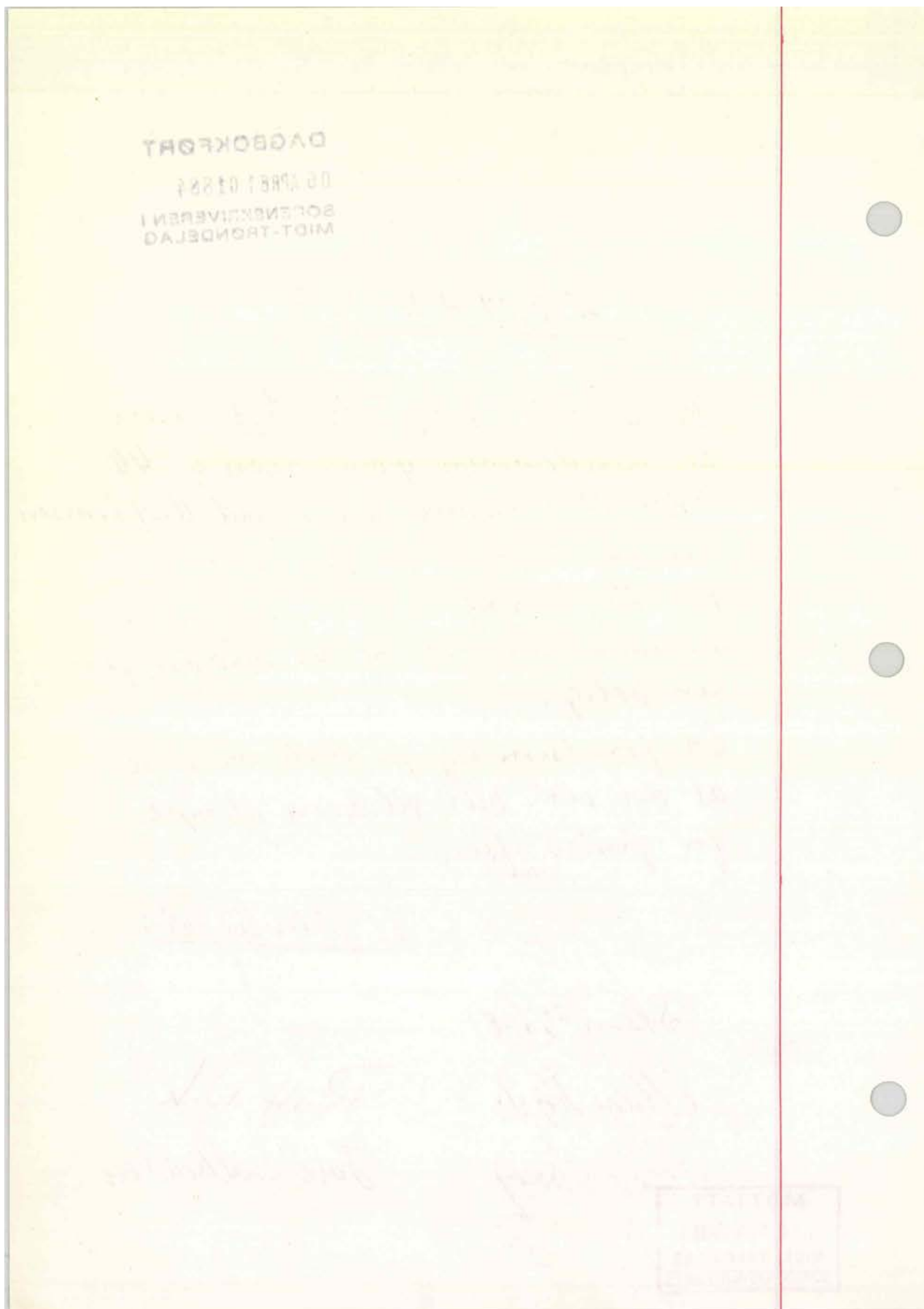
Helge Rygh

Olav Husby

Rolf Wils

Jore Salbakken

MOTTATT
- 6 APR 1981
MIDT-TRØNDELAG
SØRENSKRIVEREMBETE



Eljar Ness
Husbyvegen 225

7357 SKAUN

Ferdigattest - minirensesanlegg Eiendommen grn/bnr 46/1

Tiltakshaver

Eljar Ness
Husbyvegen 225
7357 Skaun

Ansvarlig søker

Jule Maskin & Skogsdrift AS
Melbyvegen 59
7357 Skaun

Eiendom/byggested	: gnr./bnr. 46/1	
Komplett søknad mottatt	: 19.12.2022	
Arbeidets art	: Avløpsanlegg	
Type anlegg	: Minirensesanlegg type August AT 10	
Antall pe	: 5	
Resipient	: Laugen via lokal bekk	
Behandling/vedtak	: Bygningsmyndigheten	
Vedtak dato	: 19.12.2022	Utvalgsnr: 67/22

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav etter plan- og bygningsloven.
Anlegget er innlemmet i kommunens slamtømmeordning for fast tømning hvert år.

Med hilsen
Plan og miljø

Svein Ivar Espås
rådgiver
svein.ivar.espas@skaun.kommune.no
Telefon: 904 15 583

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til: Jule Maskin & Skogsdrift AS
Remidt IKS

Eljar Ness
Husbyvegen 225

7357 SKAUN

Tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann Eiendommen gnr/bnr 46/1

Vi har mottatt søknad om endring av utslippstillatelse, for utslipp av sanitært avløpsvann. Søknaden gjelder utslipp fra en boenhet, tilsvarende 5 pe. Komplette søknad ble mottatt 19.12.2022.

Søknaden innvilges med vilkår (se vedlegg 2)

Tillatelsen omfatter både byggetillatelse for etablering av et minirensesanlegg, samt utslippstillatelse for 5 pe.

I vedlegg 1 – 4 finnes det formelle vedtaket, vilkår, kommunens vurdering, samt informasjon om klagerettigheter.

Lykke til med arbeidet!
Med hilsen

Bente Solem
Ingeniør
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi:
Jule Maskin & Skogsdrift AS
Kommuneoverlegen
Remidt IKS

Vedlegg:
1. Formelt vedtak
2. Vilkår
3. Saksopplysninger og kommunens vurderinger
4. Informasjon om klagerettigheter

VEDLEGG 1. Formelt vedtak:

Vi har behandlet saken som saksnr 67/22 etter delegert myndighet fra Plan og miljøutvalget. delegert myndighet fra Plan og miljøutvalget.

Det underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Skaun kommune gir tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann fra en boenhet på eiendom gnr/bnr 46/1.

Skaun kommune gir også byggetillatelse for anlegget etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann, med hjemmel i forurensningsloven § 11.

Tillatelse til bygging av avløpsanlegg, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1.

Tillatt løsning

Tillatelsen til utslipp av sanitært avløpsvann gjelder for et samlet utslipp på 5 pe. Tillatelsen er gitt med hjemmel i forurensningsloven § 11.

Løsningen kommunen har gitt tillatelse til er et minirensanlegg type August AT 10, med slamavskiller i etterkant for sikring av slamflukt.

VEDLEGG 2: Vilkår:

Tillatelse gis på bakgrunn av de opplysninger som følger av komplett søknad mottatt 19.12.2022.

Vilkår for tillatelsen:

- Anlegget skal etableres og drives i samsvar med kravene i forurensningsforskriften §§ 12-7 til 12-13 og lokal avløpsforskrift §§ 7-14, samt opplysningene i søknaden.
- Avløpsanlegget skal bygges og drives i samsvar med Miljøblad nr. 52 (minirensanlegg) <https://www.va-blad.no/wp-content/uploads/2014/11/Blad-52-revidert-18.01.2010.pdf>
- Sammen med anmodning om ferdigattest må det sendes inn et kart i målestokk 1:500 eller 1:1000. Kartet må vise alle rør og komponenter i anlegg, inkludert infiltrasjonsareal. Det må sendes inn kartkoordinater på alle anleggets komponenter (sosi-fil).
- Kumlokkene skal være forsvarlig sikret til enhver tid. De skal ikke tildekkes, men være tilgjengelige for inspeksjon og tømning.
- Anleggseier er ansvarlig for at adkomstveg til slamavskiller er fremkommelig for bil med slamtømmeutstyr, og at anlegget er klargjort for tømning. Det skal være maksimalt 50 meter fra oppstillingsplass for tømmebil til anlegget som skal tømmes for slam. Det må videre ikke være mer enn 8 meters høydeforskjell fra slamavskiller til inntak på slambil, eventuelt høyde i terrenget. Kommunen kan gi pålegg om utbedring dersom anlegget ikke er tilgjengelig for tømning.

VEDLEGG 3: Saksopplysninger og vurderinger

Saksdokumenter:

1. Søknad om utslippstillatelse m/ vedlegg	13.12.2022
2. Situasjonsskart	13.12.2022
3. Dokumentasjon av rensegrad	Ikke aktuelt
4. Gjenpart av nabovarsel	13.12.2022
5. Erklæring om ansvarsrett	19.12.2022

Tiltakshaver:

Eljar Ness

Ansvarlig søker:

Jule Maskin og Skogsdrift AS

Ansvarlig prosjekterende:

Jule Maskin og Skogsdrift AS

Ansvarlig utførende

Jule Maskin og Skogsdrift AS

Type tiltak:

Bygging av avløpsrenseanlegg

Type anlegg:

Minirensanlegg

Resipient:

Laugen (via lokal bekk)

Beskrivelse av tiltaket:

Endringssøknaden gjelder ombygging av nylig etablert avløpsanlegg som viste seg å ikke fungere. Det søkes om tillatelse til tiltak for bygging av et nytt avløpsanlegg for en boenhet. Det søkes om tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann tilsvarende 5 pe fra eiendommen.

Anlegget planlegges som et minirensanlegg, med slamavskiller etter anlegget, og tett ledning til bekk. Anlegget er delvis plassert på egen eiendom, og delvis på naboeiendom gnr/bnr 46/11 (gjelder utløpsledningen). Det foreligger en eldre, tinglyst avtale, med rettighet til kloakkledning på eiendom

gnr/bnr 46/11.

Skisse hentet fra søknaden (ikke i målestokk).



Anleggets prosjekterte/dimensjonerte størrelse (pe)	5
Antall boenheter på eiendommen (opplysninger fra matrikkel)	1
Er det prosjektert felles anlegg for flere eiendommer (ja/nei)	Nei
Hvilke eiendommer er tilkoblet	-
Vannklosett installert (ja/nei).	Ja
Utført overflatekartlegging:	Ja
Utført grunnundersøkelse:	Ja (tidligere søknad)
Utført infiltrasjonstest (ja/nei)	Ja (tidligere søknad)
Utført skovelboring (ja/nei)	Ja (tidligere søknad)
Utført inspeksjonsbor (ja/nei)	Ja (tidligere søknad)
Utført sjakting (ja/nei)	Nei
Sentrale	

opplysninger hentet fra søknaden:

«Det eksisterende infiltrasjonsanlegget klarer ikke å oppnå ønsket rensegrad av avløpsvannet, og infiltrasjonsegenskapene i grunnen er ikke tilfredsstillende. Det blir da byttet ut med et minirensanlegg av typen August Norge AT10. Eksisterende slamavskiller blir gjenbrukt etter minirensanlegget som en slamfanger på rensanlegget. Renset avløpsvann blir etter slamutskiller ført i

tettrør til nærmeste bekk med helårs vannføring. Utløpet av røret med rensed avløpsvann blir lagt inn i en grov infiltrasjonspute av grov stein med utløp i bekken. Dette for å unngå ising i utløpsrøret».

Det vises ellers til søknaden.

Forhold til aktuelt lovverk

Eiendommen har beliggenhet innenfor kommuneplanens arealdel for Skaun, området er avsatt til LNFR. Det planlagte tiltaket er i henhold til arealformålet.

Rensekravet i området gjelder at alt utslipp av organisk stoff (BOF₅) og utslipp av fosfor skal renses henholdsvis minimum 90 % før utslippet går til bekk/natur.

Det planlegges ikke utbygging av offentlig avløp i området, men dersom utbygging likevel kommer, vil et eventuelt pålegg om tilkobling vil bli vurdert etter kommunens retningslinjer for tilkobling.

Kommunens vurdering av omsøkte anlegg

Det er søkt om utslippstillatelse for utslipp av sanitært avløpsvann for 5 pe.

På bakgrunn av opplysninger gitt i søknad, vurderer kommunen det planlagte, nye anlegget til å kunne renses tilfredsstillende, og i henhold til renskravene for området. Tillatelsen forutsetter at vilkår oppfylles som oppgitt i vedlegg 2 Vilkår.

Det forutsettes at anlegget prosjekteres i henhold til Miljøblad nr. 52 (minirensesanlegg).

Forurensningsfare:

Mottagende resipient er lokal bekk og videre til Laugen.

I NGU's grunnvannsdatabase (Granada) er det ikke registrert grunnvannsbrønner i nærområdet. Det forventes at etablering av nytt avløpsanlegg på eiendommen vil bidra positivt til nærmiljøet.

Slamtømming.

Slamavskiller i anlegget skal tømmes. Tømming skal foretas gjennom kommunen.

Nabovarsel.

Tiltaket er nabovarslet. Det har ikke kommet innsigelser til tiltaket.

Erklæringer.

Eventuelle rettigheter skal være tinglyst før det gis ferdigattest.

Hensynssoner.

Ifølge søknaden er det ikke spesielle hensyn som må ivaretas ut over hensyn beskrevet under forurensningsfare.

Kulturminner.

Vi kan ikke se at det er registrert kulturminner i det aktuelle området avløpsanlegget skal etableres.

Naturmangfoldloven.

Naturmangfoldlovens §§ 8 – 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. I det aktuelle området er det imidlertid ikke registrert noen kjente arter eller naturtyper som direkte berøres av tiltaket, og det er ikke gjort nærmere vurdering etter §§ 8-12, jfr. § 7 i Naturmangfoldloven.

Anlegget er ikke endelig godkjent før det utstedes ferdigattest.

A. Erklæring om ansvarsrett:

Følgende foretak har erklært ansvarsrett for det omsøkte tiltaket for funksjoner, tiltaksklasser og fagområder som angitt (*= sentral godkjenning er gitt)

Jule Maskin og Skogsdrift AS	SØK søknad renseanlegg spredt bebyggelse
Jule Maskin og Skogsdrift AS	PRO prosjektering renseanlegg spredt bebyggelse
Jule Maskin og Skogsdrift AS	UTF utførelse av renseanlegg og avløpsledninger spredt bebyggelse

B. Øvrige merknader:

1. Det gjøres oppmerksom på at selv om utslippstillatelse er gitt fritar dette ikke eieren av anlegget for plikt til å betale erstatning eller vederlag for eventuelle skader eller ulemper utslippet kan medføre for andre, j.fr. §10 i Forurensningsloven. Eieren skal derfor forvisse seg om at det ikke er private vannanlegg i området som kan forurenses av utslippet, og at det ellers ikke vil medføre ulempe for andre.
2. Ferdigattest kan utstedes etter søknad når vilkår etter plan- og bygningslovens § 21-10 er oppfylt. Søker skal bekrefte at byggets eier er overlevert tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen, gjennomføringsplan skal være innlevert, ajourførte tegninger og situasjonskart skal foreligge, jfr SAK10 § 8-1.
3. Grunnlag for utregning av septikavgift og/eller tømmefrekvens endres når ferdigattest er gitt.

VEDLEGG 4. Informasjon om klagerettigheter

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE OVER FORVALTNINGSVEDTAK (FORVALTNINGSLOVEN §§ 28 - 32)	
Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis du ønsker å klage over vedtak du har fått underretning om.	
Klagerett	Du har rett til å klage over vedtaket.
Hvem kan du klage til?	Klagen sendes til kommunen, postmottak@skaun.kommune.no eller Skaun kommune Postboks 74, 7358 BØRSA. Dersom vi ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt klageinstansen som er Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.
Frist til å klage	Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, og da må du oppgi årsaken til at du ønsker det.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom du mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	Du må presisere: - hvilket vedtak du klager over - årsaken til at du klager - den eller de endringer som du ønsker - eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen
Utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Du må i tilfellet ta kontakt med oss. Vi kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandling.
Kostnader ved klagesaken	Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller advokaten din kan gi nærmere opplysninger om dette. Dersom vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen vil om nødvendig orientere deg om retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.
Klage til Sivilombudsmannen	Dersom du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.
Særlige opplysninger	

Eljar Ness
Husbyvegen 225

7357 SKAUN

Tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann Eiendommen gnr/bnr 46/1

Vi har mottatt søknad om endring av utslippstillatelse, for utslipp av sanitært avløpsvann. Søknaden gjelder utslipp fra en boenhet, tilsvarende 5 pe. Komplette søknad ble mottatt 19.12.2022.

Søknaden innvilges med vilkår (se vedlegg 2)

Tillatelsen omfatter både byggetillatelse for etablering av et minirensesanlegg, samt utslippstillatelse for 5 pe.

I vedlegg 1 – 4 finnes det formelle vedtaket, vilkår, kommunens vurdering, samt informasjon om klagerettigheter.

Lykke til med arbeidet!
Med hilsen

Bente Solem
Ingeniør
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi:
Jule Maskin & Skogsdrift AS
Kommuneoverlegen
Remidt IKS

Vedlegg:
1. Formelt vedtak
2. Vilkår
3. Saksopplysninger og kommunens vurderinger
4. Informasjon om klagerettigheter

VEDLEGG 1. Formelt vedtak:

Vi har behandlet saken som saksnr 67/22 etter delegert myndighet fra Plan og miljøutvalget. delegert myndighet fra Plan og miljøutvalget.

Det underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Skaun kommune gir tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann fra en boenhet på eiendom gnr/bnr 46/1.

Skaun kommune gir også byggetillatelse for anlegget etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann, med hjemmel i forurensningsloven § 11.

Tillatelse til bygging av avløpsanlegg, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1.

Tillatt løsning

Tillatelsen til utslipp av sanitært avløpsvann gjelder for et samlet utslipp på 5 pe. Tillatelsen er gitt med hjemmel i forurensningsloven § 11.

Løsningen kommunen har gitt tillatelse til er et minirensanlegg type August AT 10, med slamavskiller i etterkant for sikring av slamflukt.

VEDLEGG 2: Vilkår:

Tillatelse gis på bakgrunn av de opplysninger som følger av komplett søknad mottatt 19.12.2022.

Vilkår for tillatelsen:

- Anlegget skal etableres og drives i samsvar med kravene i forurensningsforskriften §§ 12-7 til 12-13 og lokal avløpsforskrift §§ 7-14, samt opplysningene i søknaden.
- Avløpsanlegget skal bygges og drives i samsvar med Miljøblad nr. 52 (minirensanlegg) <https://www.va-blad.no/wp-content/uploads/2014/11/Blad-52-revidert-18.01.2010.pdf>
- Sammen med anmodning om ferdigattest må det sendes inn et kart i målestokk 1:500 eller 1:1000. Kartet må vise alle rør og komponenter i anlegg, inkludert infiltrasjonsareal. Det må sendes inn kartkoordinater på alle anleggets komponenter (sosi-fil).
- Kumlokkene skal være forsvarlig sikret til enhver tid. De skal ikke tildekkes, men være tilgjengelige for inspeksjon og tømning.
- Anleggseier er ansvarlig for at adkomstveg til slamavskiller er fremkommelig for bil med slamtømmeutstyr, og at anlegget er klargjort for tømning. Det skal være maksimalt 50 meter fra oppstillingsplass for tømmebil til anlegget som skal tømmes for slam. Det må videre ikke være mer enn 8 meters høydeforskjell fra slamavskiller til inntak på slambil, eventuelt høyde i terrenget. Kommunen kan gi pålegg om utbedring dersom anlegget ikke er tilgjengelig for tømning.

VEDLEGG 3: Saksopplysninger og vurderinger

Saksdokumenter:

1. Søknad om utslippstillatelse m/ vedlegg	13.12.2022
2. Situasjonsskart	13.12.2022
3. Dokumentasjon av rensegrad	Ikke aktuelt
4. Gjenpart av nabovarsel	13.12.2022
5. Erklæring om ansvarsrett	19.12.2022

Tiltakshaver:

Eljar Ness

Ansvarlig søker:

Jule Maskin og Skogsdrift AS

Ansvarlig prosjekterende:

Jule Maskin og Skogsdrift AS

Ansvarlig utførende

Jule Maskin og Skogsdrift AS

Type tiltak:

Bygging av avløpsrenseanlegg

Type anlegg:

Minirensanlegg

Resipient:

Laugen (via lokal bekk)

Beskrivelse av tiltaket:

Endringssøknaden gjelder ombygging av nylig etablert avløpsanlegg som viste seg å ikke fungere. Det søkes om tillatelse til tiltak for bygging av et nytt avløpsanlegg for en boenhet. Det søkes om tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann tilsvarende 5 pe fra eiendommen.

Anlegget planlegges som et minirensanlegg, med slamavskiller etter anlegget, og tett ledning til bekk. Anlegget er delvis plassert på egen eiendom, og delvis på naboeiendom gnr/bnr 46/11 (gjelder utløpsledningen). Det foreligger en eldre, tinglyst avtale, med rettighet til kloakkledning på eiendom

gnr/bnr 46/11.

Skisse hentet fra søknaden (ikke i målestokk).



Anleggets prosjekterte/dimensjonerte størrelse (pe)	5
Antall boenheter på eiendommen (opplysninger fra matrikkel)	1
Er det prosjektert felles anlegg for flere eiendommer (ja/nei)	Nei
Hvilke eiendommer er tilkoblet	-
Vannklosett installert (ja/nei).	Ja
Utført overflatekartlegging:	Ja
Utført grunnundersøkelse:	Ja (tidligere søknad)
Utført infiltrasjonstest (ja/nei)	Ja (tidligere søknad)
Utført skovelboring (ja/nei)	Ja (tidligere søknad)
Utført inspeksjonsbor (ja/nei)	Ja (tidligere søknad)
Utført sjakting (ja/nei)	Nei
Sentrale	

opplysninger hentet fra søknaden:

«Det eksisterende infiltrasjonsanlegget klarer ikke å oppnå ønsket rensegrad av avløpsvannet, og infiltrasjonsegenskapene i grunnen er ikke tilfredsstillende. Det blir da byttet ut med et minirensanlegg av typen August Norge AT10. Eksisterende slamavskiller blir gjenbrukt etter minirensanlegget som en slamfanger på rensanlegget. Renset avløpsvann blir etter slamutskiller ført i

tettrør til nærmeste bekk med helårs vannføring. Utløpet av røret med rensed avløpsvann blir lagt inn i en grov infiltrasjonspute av grov stein med utløp i bekken. Dette for å unngå ising i utløpsrøret».

Det vises ellers til søknaden.

Forhold til aktuelt lovverk

Eiendommen har beliggenhet innenfor kommuneplanens arealdel for Skaun, området er avsatt til LNFR. Det planlagte tiltaket er i henhold til arealformålet.

Rensekravet i området gjelder at alt utslipp av organisk stoff (BOF₅) og utslipp av fosfor skal renses henholdsvis minimum 90 % før utslippet går til bekk/natur.

Det planlegges ikke utbygging av offentlig avløp i området, men dersom utbygging likevel kommer, vil et eventuelt pålegg om tilkobling vil bli vurdert etter kommunens retningslinjer for tilkobling.

Kommunens vurdering av omsøkte anlegg

Det er søkt om utslippstillatelse for utslipp av sanitært avløpsvann for 5 pe.

På bakgrunn av opplysninger gitt i søknad, vurderer kommunen det planlagte, nye anlegget til å kunne renses tilfredsstillende, og i henhold til renskravene for området. Tillatelsen forutsetter at vilkår oppfylles som oppgitt i vedlegg 2 Vilkår.

Det forutsettes at anlegget prosjekteres i henhold til Miljøblad nr. 52 (minirensesanlegg).

Forurensningsfare:

Mottagende resipient er lokal bekk og videre til Laugen.

I NGU's grunnvannsdatabase (Granada) er det ikke registrert grunnvannsbrønner i nærområdet. Det forventes at etablering av nytt avløpsanlegg på eiendommen vil bidra positivt til nærmiljøet.

Slamtømming.

Slamavskiller i anlegget skal tømmes. Tømming skal foretas gjennom kommunen.

Nabovarsel.

Tiltaket er nabovarslet. Det har ikke kommet innsigelser til tiltaket.

Erklæringer.

Eventuelle rettigheter skal være tinglyst før det gis ferdigattest.

Hensynssoner.

Ifølge søknaden er det ikke spesielle hensyn som må ivaretas ut over hensyn beskrevet under forurensningsfare.

Kulturminner.

Vi kan ikke se at det er registrert kulturminner i det aktuelle området avløpsanlegget skal etableres.

Naturmangfoldloven.

Naturmangfoldlovens §§ 8 – 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. I det aktuelle området er det imidlertid ikke registrert noen kjente arter eller naturtyper som direkte berøres av tiltaket, og det er ikke gjort nærmere vurdering etter §§ 8-12, jfr. § 7 i Naturmangfoldloven.

Anlegget er ikke endelig godkjent før det utstedes ferdigattest.

A. Erklæring om ansvarsrett:

Følgende foretak har erklært ansvarsrett for det omsøkte tiltaket for funksjoner, tiltaksklasser og fagområder som angitt (*= sentral godkjenning er gitt)

Jule Maskin og Skogsdrift AS	SØK søknad renseanlegg spredt bebyggelse
Jule Maskin og Skogsdrift AS	PRO prosjektering renseanlegg spredt bebyggelse
Jule Maskin og Skogsdrift AS	UTF utførelse av renseanlegg og avløpsledninger spredt bebyggelse

B. Øvrige merknader:

1. Det gjøres oppmerksom på at selv om utslippstillatelse er gitt fritar dette ikke eieren av anlegget for plikt til å betale erstatning eller vederlag for eventuelle skader eller ulemper utslippet kan medføre for andre, j.fr. §10 i Forurensningsloven. Eieren skal derfor forvisse seg om at det ikke er private vannanlegg i området som kan forurenses av utslippet, og at det ellers ikke vil medføre ulempe for andre.
2. Ferdigattest kan utstedes etter søknad når vilkår etter plan- og bygningslovens § 21-10 er oppfylt. Søker skal bekrefte at byggets eier er overlevert tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen, gjennomføringsplan skal være innlevert, ajourførte tegninger og situasjonskart skal foreligge, jfr SAK10 § 8-1.
3. Grunnlag for utregning av septikavgift og/eller tømmefrekvens endres når ferdigattest er gitt.

VEDLEGG 4. Informasjon om klagerettigheter

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE OVER FORVALTNINGSVEDTAK (FORVALTNINGSLOVEN §§ 28 - 32)	
Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis du ønsker å klage over vedtak du har fått underretning om.	
Klagerett	Du har rett til å klage over vedtaket.
Hvem kan du klage til?	Klagen sendes til kommunen, postmottak@skaun.kommune.no eller Skaun kommune Postboks 74, 7358 BØRSA. Dersom vi ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt klageinstansen som er Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.
Frist til å klage	Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, og da må du oppgi årsaken til at du ønsker det.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom du mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	Du må presisere: - hvilket vedtak du klager over - årsaken til at du klager - den eller de endringer som du ønsker - eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen
Utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Du må i tilfellet ta kontakt med oss. Vi kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandling.
Kostnader ved klagesaken	Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller advokaten din kan gi nærmere opplysninger om dette. Dersom vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen vil om nødvendig orientere deg om retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.
Klage til Sivilombudsmannen	Dersom du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.
Særlige opplysninger	

Husbyvegen 225

Tilsyn

Sist utført 27.11.2024, Antatt neste 27.11.2028

Feiing

Sist utført 15.08.2024, antatt neste 15.08.2025

Ingen registrerte åpne avvik.

Med hilsen

Oscar Warholm

Brannforebygger

Orkland kommune - www.orkland.kommune.no

Telefon: 906 76 590 - Sentralbord: 72 46 73 00

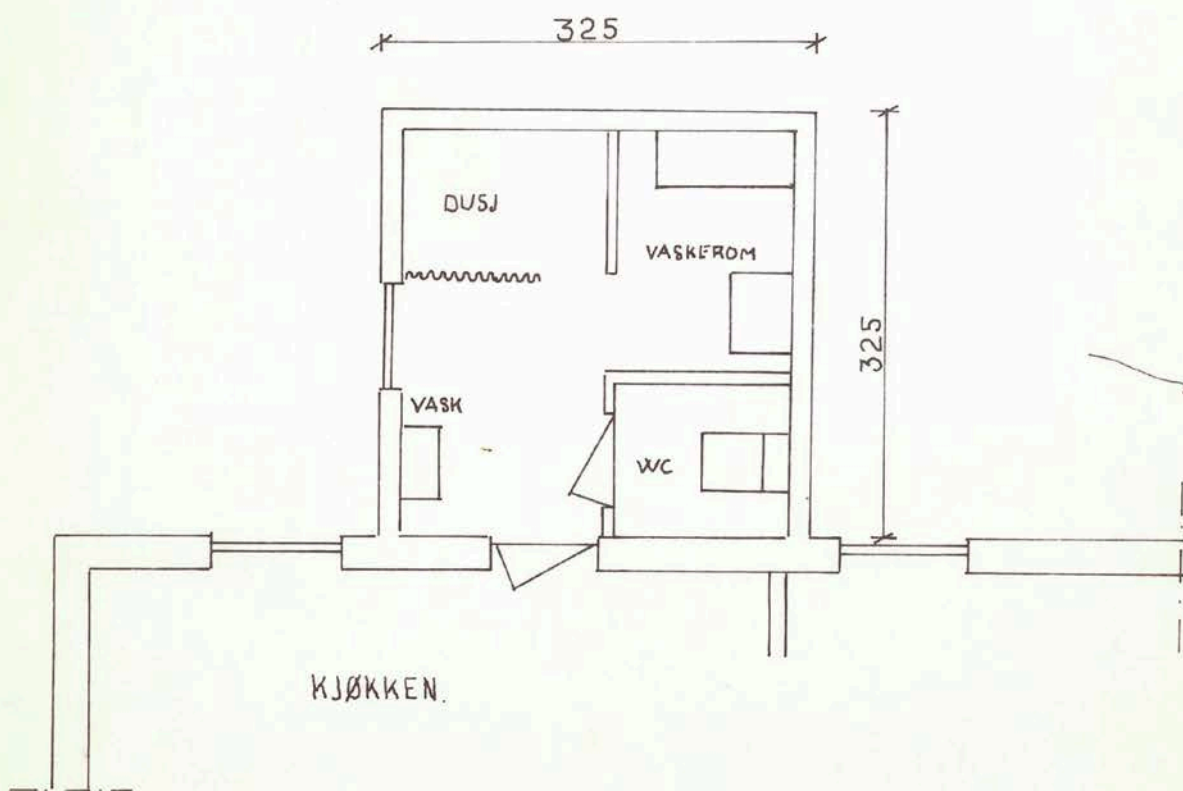
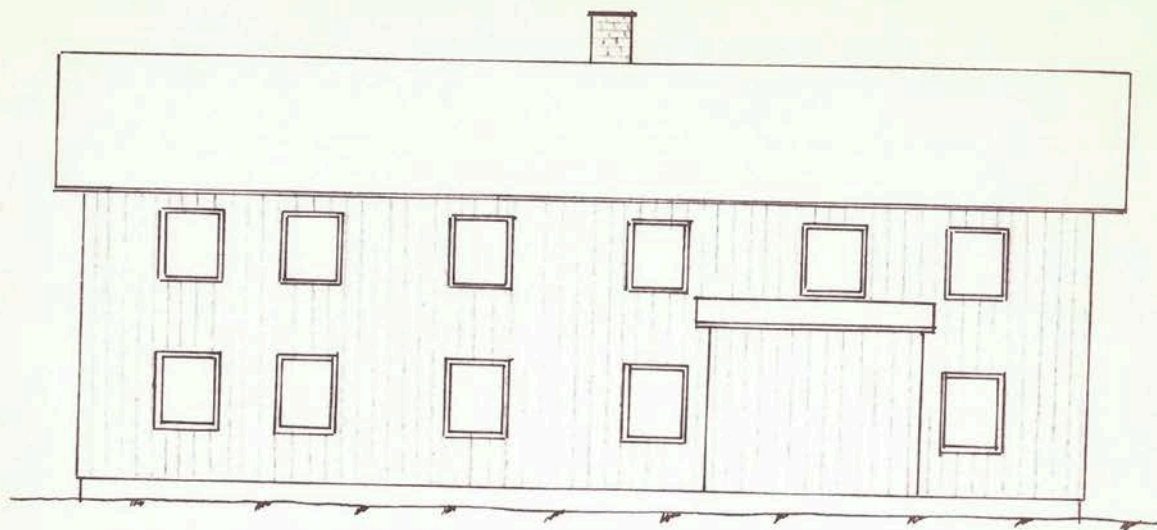
E-post: oscar.warholm@orkland.kommune.no



**ORKLAND
KOMMUNE**

E-post til/fra kommunen er offentlig. Bevaringsverdig e-post arkiveres og blir synlig på [postlista](#).

Orkland kommune tar ansvar for en bærekraftig utvikling. Vi er sertifisert etter ordningen [miljøfyrtårn](#).



Høpemarken Nr. 600.-

Dagbok nr. 3209/67
Midi: Trondelag sorenskriverembete.19
10

KJØPEKONTRAKT OG SKJÖTE.

Jeg Olaf Hanssen, født 18/4 1904, Skaun, selger herved likesom jeg med dette skjöter og overdrar innmarken av min eiendom Björgan gnr. 46 bnr. 1 i Skaun herred med påstående driftsbygninger til Oddmund O. Husby og Helge K. Rygh i fellesskap. Unntatt fra salget og overdragelsen er ca 3 dekar hvorpå gårdens hovedbygning og de øvrige av gårdens hus er plassert og som fremdeles forblir selgerens eiendom.

Den solgte del (innmarken) har ved skylddelingsforretning av 28. november 1966 fått bruksnavnet "Överbjörgan" gnr. 46 bnr. og en skyld av mark

Salget skjer ellers på følgende vilkår :

1. Kjøpesummen er kr. 60.000,- sekstitusen kroner - som utredes således:

a) Kjøperne overtar et pantelån i Skaun Sparebank stort tilrest	kr. 34.000,-
b) Betaler kontant .l.....	" 26.000,-
	kr. 60.000,-

Det kontante beløp blir at betale mot skjöte så snart kjøperne har fått ørnet seg med nødvendig lån. Til betaling skjer svarer kjøperne $\frac{1}{2}$ - fire og en halv av hundrede i årlig rente regnet fra 14. oktober 1967.

2. Eiendommen overtas av kjøperne 14. oktober 1967 og fra denne dato svarer kjøperne rentene til Skaun Sparebank for lånet nevnt under punkt 1.a.
3. Vassforsyningen til gården forblir felleseie for selger og kjøpere med like rettigheter og like forpliktelser. Felles-eiet kan oppløses såfremt eierne av bnr. finner det formålstjenlig at forskaffe seg vann på annen måte, dog kan ikke vannet tas bort fra bnr. 1 slik det nå ligger og forekommer.
4. Selgeren forbeholder seg rett til å grave en grøft over den solgte eiendom for således at avlede e.v. kloakvann fra sin eiendom, uten at erstatte noe for det.
5. Da delelinjen mellom eiendommene går over gårdsplassen, blir også gårdsplassen å benytte i fellesskap, dog må ikke buskapen drives over gårdsplassen. Selgerens husstand forbeholdes rett til nødvendig bruk av ytre rom i driftsbygningen.

Da kjøperne har fått tilsagn om det nødvendige lån og kjøpesummen således er stilt i utsikt, overenstemmende med kontraktens punkt 1a og b skjöter jeg eiendommen Överbjörgan

gnr. 46 bnr. av skyld mark i Skaun til
Oddmund O. Husby og Helge K. Rygh
på vilkår som foran nevnt.

Björgan i Skaun den 18. oktober 1967

Olaf Hanssen
Selger og overdrager

Oddmund O. Husby
Helge Rygh
Kjøpere.

Som selgerens ektefelle godtar jeg overdragelsen

D.u.s.

Evela Fredsøe

Vi bekrefter herved at Olaf Hanssen og ektefelle som selgere og Oddmund O. Husby og Helge Rygh som kjøpere, samlige i vert påsyn har underskrevet dette dokument. De er alle over 21 år.

Kjirstine Stjern. *Petter F. Husby*

Den solgte eiendom "Øverbjörgan" har fått bnr. 11 og en skyld av mark 1.87.

16.10.67
H.K.

Kopi

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Eljar Ness	Plass for tinglysningsstempel  Doknr: 90488 Tinglyst: 25.01.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Husbyvegen 225	
Postnummer: 7357 Poststed: Skaun	
Fødselsnr./Org.nr. 16.08.56 010675 [redacted] Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Kjellrun Rygh Grefstad	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 160856 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5029	Skaun	46	11		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	5029	Skaun	46	1		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

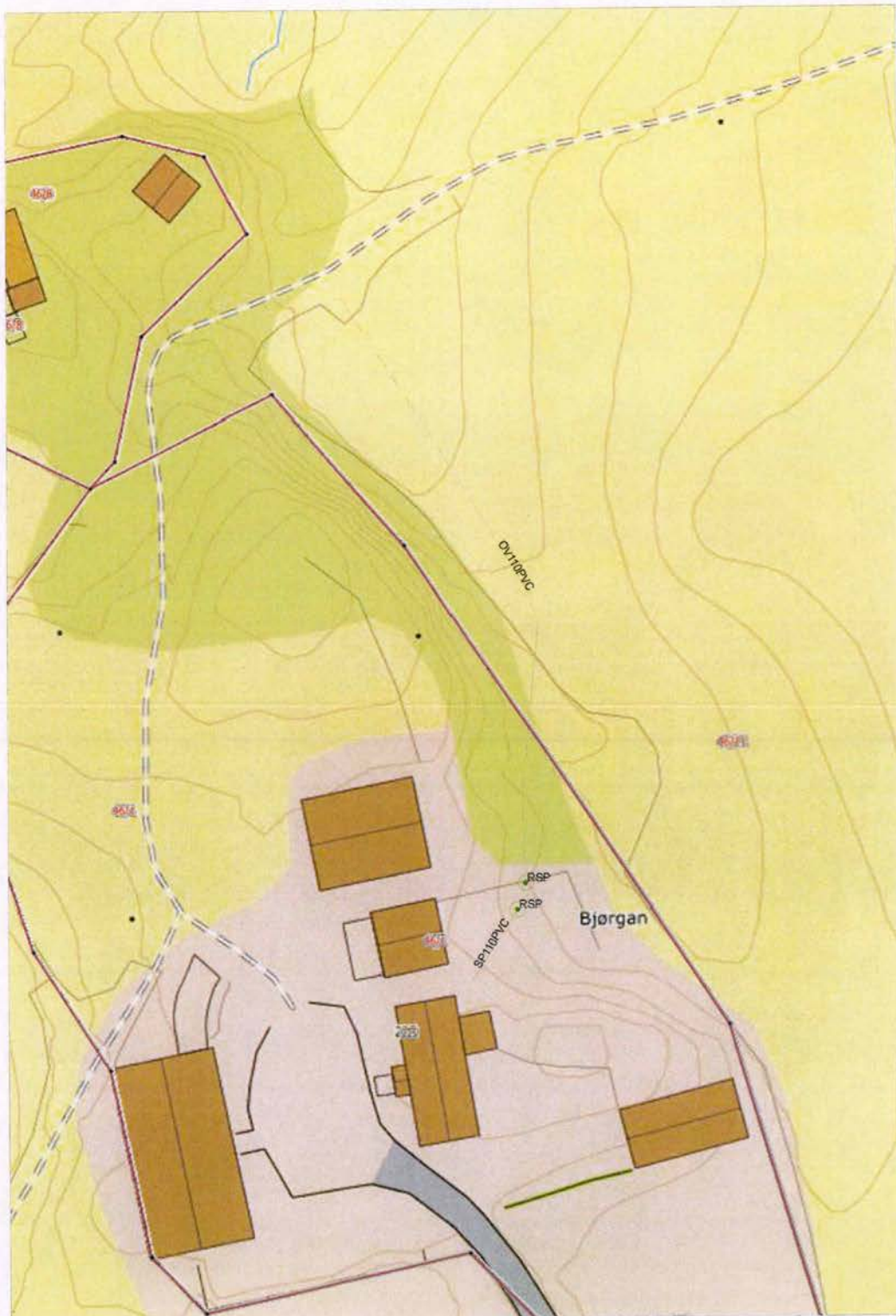
Dato 9.12.22	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Kjellrun Rygh Grefstad
-----------------	---

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Rett til å føre renset avløpsvann i tett rør i bakken over eiendom Gnr/Bnr 46/11. Renseanlegget står på Gnr/Bnr 46/1, å føres til bekk 25 meter nord for eiendom Gnr/Bnr 46/1. Bekk er på eiendom Gnr/Bnr 46/11.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato 9.12.22	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ Kjellrun Rygh Grefstad

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 800 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Nabolagsprofil

Husbyvegen 225 - Nabolaget Eggkleiva - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Coop Venn Linje 505, 511	4 min 2.2 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	22 min 18.7 km
Trondheim Værnes	1 t

Skoler

Venn oppvekstsenter (1-7 kl.) 126 elever, 8 klasser	5 min 2.4 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 33 klasser	13 min 11 km
Melhus videregående skole 560 elever	23 min 18.5 km
Øya videregående skole 160 elever	25 min 22.5 km

«Flott utsikt over Laugen, nært turområder alle årstider, nært Trondheim, billig buss til Trondheim, trivelig nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

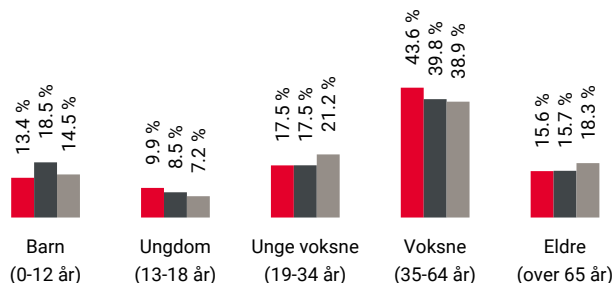
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eggkleiva	673	289
Skaun kommune	8 360	3 483
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Venn barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min 2.4 km
Jåren-Råbygda barnehage (1-5 år) 24 barn	12 min 10.3 km
Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	14 min 11.2 km

Dagligvare

Coop Prix Skaun Post i butikk, PostNord	4 min 2.3 km
Coop Extra Børsa Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min 10.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 92/100

Sport

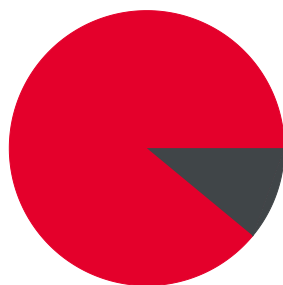
⚽ Venn skole 5 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill 2.4 km

⚽ Skaun idrettsplass 6 min 🚗
Fotball, friidrett 4.1 km

🚴 Fitnesspoint Børse 14 min 🚗

🚴 Max-gym Buvika 19 min 🚗

Boligmasse



■ 89% enebolig
■ 11% annet

«Nabolaget består hovedsaklig av barnefamilier, rolige omgivelser, like ved et godt fiskevann, Laugen. Godt knyttet rolig nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Melhus Kjøpesenter

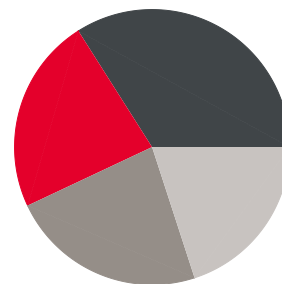
23 min 🚗



Boots apotek Skaun

14 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder
■ 34% 6-12 år
■ 23% 13-15 år
■ 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



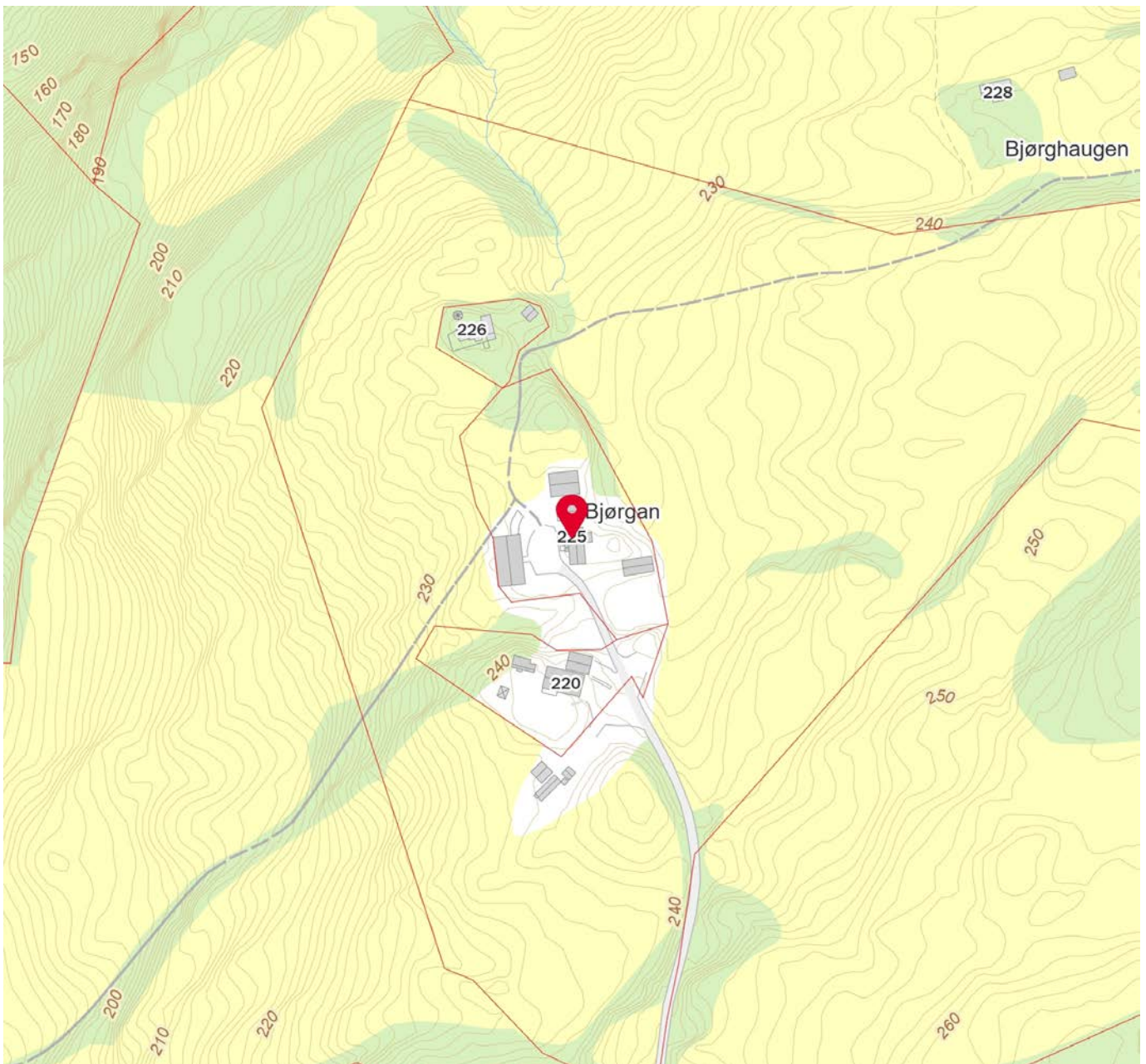
0%

43%

■ Eggkleiva
■ Skaun kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 kontraktssignering 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Husbyvegen 225
7357 SKAUN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tor Håkon Skogstad**Telefon:** 904 03 103
E-post: tor.hakon.skogstad@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre