



aktiv.

Syrstadgarden 114, 7357 SKAUN

**Innbydende og innholdsrik
enebolig | Pent opparbeidet tomt |
Solrik beliggenhet | Innredet
sokkelleilighet**



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 4 790 000,-
Omkostn.: Kr 121 100,-
Total ink omk.: Kr 4 911 100,-
Selger: Therese Hagerupsen
Gisle Kristian Sellevik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 153/248 kvm
Tomtstr.: 1148 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1702250177

Innbydende og innholdsrik enebolig | Pent opparbeidet tomt | Solrik beliggenhet

Syrstadgarden 114

Familievennlig enebolig med solrik og sentral beliggenhet på Venn. Gode solforhold på den litt over 1,1 mål store tomta. Eiendommen ligger i et barnevennlig, landlig og rolig område, med gangavstand til skole, barnehage og flotte turmuligheter.

Innhold:

Sokkeletg: VF, Stue, Kjøkken, Bad, Bod og to soverom (ikke omsøkt/bruksendret)

1.etg: Hall/trapperom, Kjøkken, Stue, TV stue, Bad, Bod/teknisk rom(vaskerom)

2.etg: Gang/trapperom, Bad og 4 soverom

Kvaliteter:

- Familievennlig med nærhet til skole, barnehage, butikk etc
- Sokkel innredet og utleid til kr 10.000,- per mnd (ikke omsøkt).
- 2 bad og vaskerom i hoveddel
- Romslig gårdsplass og pent opparbeidet tomt
- Sol fra morgen til kveld
- Utebod
- Trekt strøm og avløp for fremtidig garasje

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	65
Energiattest	70
Nabolagsprofil	99
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 153 m²

BRA - e: 95 m²

BRA totalt: 248 m²

TBA: 46 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 78 m² VF, Stue, Kjøkken, Bad, Bod og to soverom

1. etasje

BRA-i: 86 m² Hall/trapperom, Kjøkken, Stue, TV stue, Bad, Bod/teknisk rom(vaskerom)

2. etasje

BRA-i: 67 m² Gang/trapperom, Bad og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

9 m² Terrasse

1. etasje

33 m² Terrasse

2. etasje

4 m² Terrasse

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 17 m² Utebod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at

bygningens utforming, planløsning og bruk av rom er i samsvar med eventuelle tillatelser i 1. og 2. etasje. Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningens utforming, planløsning og bruk av rom er i samsvar med eventuelle tillatelser i sokkeletasjeMerknad: Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til lovlighet og eventuelle avvik fra gjeldende byggeforskrifter. Eventuelle endringer eller utbygginger bør undersøkes nærmere gjennom byggesaksarkiv eller fagkyndig kontroll.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1148 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et naturskjønt og fredelig område i Skaun sentrum, i Skaun kommune. Skaun har skole, barnehager, dagligvarebutikk, idrettsplass/idrettshall, svømmehall, fotballbane, motorsenter, lysløype, skiløyper og ridesenter, i tillegg til flotte turområder i alle retninger.

Fra eiendommen er det drøyt to kilometer til innsjøen Laugen, og her er det fint å finne frem fiskestanga. Kommunen har også flere vann, samt vidstrakte friluftsområder som innbyr til god rekreasjon på helårsbasis. Det er også kort vei til Grønneset badeplass og friluftsområde ved innsjøen Ånøya. Skiløyper på Ramsjøen og Jåra/Skaunakjølen en kort kjøretur unna.

Coop Prix Skaun er nærmeste dagligvare. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Tiller ca 25 minutters kjøring unna med et rikt og variert utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er også kort kjørevei til Orkanger med dets fasiliteter. I Børse har du dagligvarebutikk, apotek, tannlege og legesenter.

Adkomst

Se kart på finn.no

Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnnes

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 2020, over tre plan: sokkeletasje, 1. etasje og loftsetasje. Sokkeletasjen har gulv og deler av ytterveggene oppført i plasstøpt betong konstruksjon. Øvrige yttervegger er utført i isolert trekonstruksjon. Fasaden har liggende tre kledning på frontvegg i sokkeletasje samt på yttervegger i 1. og loftsetasje. Takkonstruksjonen er utført som saltak, tekket med betongtakstein. Etasjeskillere mellom plan er utført i tre bjelkelag. Dette i henhold til takstmann.

Innhold

BRA- i : 153 m²

BBA-e: 95 m² (sokkelleilighet 75 m² og utvendig bod 17 m²)

TBA: 46 m²

Sokkeletasje: VF, Stue, Kjøkken, Bad, Bod og to soverom

1. Etasje: Hall/trapperom, Kjøkken, Stue, TV stue, Bad, Bod/teknisk rom(vaskerom)

Loftetasje: Gang/trapperom, Bad og 4 soverom

Standard

VF: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og malt plater i himling

Stue: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og malt plater i himling

Kjøkken: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og malt plater i himling

Bad: Belegg på gulv, Baderomsplater på vegg og malt plater i himling

Bod: Belegg på gulv. Mur og MDF plater på vegger og malt plater i himling

Soverom 1 : Laminat på gulv, MDF plater på vegger og malt plater i himling

Soverom 2: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og malt plater i himling

1 etasje:

Hall/trapperom: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling

Kjøkken: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling

Stue : Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling

TV Stue: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling

Bad : Belegg på gulv og baderomsplater på vegger og tak-ess i himling

Bod/teknisk rom(vaskerom) : Belegg på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling

Loftetasje :

Gang/trapperom: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling

Bad: Belegg på gulv og baderomsplater på vegger og tak-ess i himling

Sove rom 1: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling

Soverom 2 : Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling

Soverom 3 : Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling

Soverom 4: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

7.2.1 Bad 1. Etasje Overflate vegger og himling

Begrunnelse:

Forhøyede fuktverdier i dusjnisje indikerer lokal fuktbelastning som overstiger normale verdier. Vindu med omramming uten fuktbestandig materiale kan forverre risikoen for skade over tid.

Risiko:

Potensiell risiko for muggvekst og fuktskader i veggkonstruksjon og materialer i dusjnisje dersom forholdet ikke utbedres.

Konsekvens:

Tiltak anbefales for å utbedre og/eller beskytte materialer i våtsonen, eksempelvis fuktsikring av omramming og skifte av baderomsplate.

7.2.3 Bad 1. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Begrunnelse:

Forhøyede fuktverdier indikerer fuktbelastning på baderomsplaten. Da platen utgjør membranen, medfører dette usikkerhet om konstruksjonens tetthet. Manglende hulltaking gjør at tilstanden i underliggende konstruksjon ikke kan vurderes.

Risiko:

Dersom membranfunksjonen er svekket, kan skjulte konstruksjoner utsettes for fuktskader og mulig muggvekst.

Konsekvens:

Ved fremtidig utskifting av baderomsplater bør det gjennomføres nærmere inspeksjon og eventuell utbedring av underliggende konstruksjon for å sikre tilstrekkelig fuktsikkerhet.

7.3.1 Bad 2. Etasje Overflate vegger og himling

Begrunnelse:

Manglende fuktbestandig materiale rundt vindu i våtsoner gir økt risiko for fuktskader i konstruksjon over tid.

Selv om overflatene på baderomsplatene er intakte, vurderes dette som et avvik med tanke på langtidsholdbarhet og sikkerhet mot fukt.

Risiko:

Potensiell risiko for fuktskader og muggvekst i omramming og tilstøtende konstruksjon dersom vann kommer i kontakt med ikke-fuktbestandig materiale.

Konsekvens:

Tiltak anbefales ved utskifting eller oppgradering av omramming, eller ved andre tiltak som sikrer fuktsikkerhet i våtsonen.

9.1.3 Sokkeletasje Fuktmåling og ventilasjon

Begrunnelse:

Manglende ventilasjon i rommet medfører at konstruksjonen ikke får tilstrekkelig uttørking ved eventuell

fuktbelastning. Fuktmålingen er nær grenseverdi, og avviket vurderes i lys av TEK17 §13-4 (ventilasjon i oppholdsrom).

Risiko:

Potensiell risiko for fuktskader og muggvekst dersom fukt øker over tid og ventilasjon ikke etableres.

Konsekvens:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon i rommet i henhold til TEK17 for å sikre uttørking og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.

10.5 Ventilasjon

Begrunnelse:

Manglende ventilasjon i sokkelleiligheten er i strid med TEK17 §13-4 og kan medføre redusert luftkvalitet og

risiko for fuktoppbygging i konstruksjonene.

Risiko:

Økt risiko for fuktskader og muggvekst dersom rommet ikke får tilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvens:

Det anbefales å etablere balansert ventilasjon i sokkelleiligheten i henhold til TEK17 for å sikre uttørking av konstruksjon og tilfredsstillende inneklima.

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Konklusjon fra takstmann:

Boligen fra 2020 med innredet sokkel (2021) fremstår generelt i god teknisk stand. Det er TG2 på baderomsplate i bad 1. etasje grunnet mulig fuktskade. Sokkelleiligheten mangler ventilasjon til tross for TEK17-krav, noe som gir risiko for dårlig luftkvalitet og fuktrelaterte skader. På soverom i sokkel er det målt fuktverdier nær grenseverdier på vegg mot terreng, som kan indikere fuktpåvirkning. Avvikene bør følges opp for å redusere risiko for skadeutvikling.

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

Integrerte hvitevarer medfølger handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

På egen gårds plass. Det ble i følge eier godkjent og søkt om garasje i 2020. Det ble lagt/trekt rør klart til fremtidig garasje, både avløp og strøm.

Diverse

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

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

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.

Sokkel har egen strømmåler.

Det ble i følge eier godkjent og søkt om garasje i 2020. Det ble lagt/trekt rør klart til fremtidig garasje, både avløp og strøm.

Energi

Oppvarming

Oppvarming vedovn og elektrisitet.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 790 000

Kommunale avgifter

Kr 27 769

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beregnet årsbeløp for vann, avløp og feiing. Beløp kan avvike. Det betales for 2025 kr 5181,- i eiendomsskatt.

Det er ikke innsatt vannmåler på eiendommen. Det anbefales å gjøre for ny eier.

Det betales i tillegg kr 9 401,- i renovasjon til Remidt. Beløp kan avvike.

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 69, bruksnummer 3 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:

5029/69/3:

20.01.1971 - Dokumentnr: 256 - Bestemmelse om vannledn.

for Malmsjøen Vassverk

08.12.1995 - Dokumentnr: 5891 - Bestemmelse om kloakkledn

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1939 - Dokumentnr: 4469 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5029 Gnr:69 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 95546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1657 Gnr:69 Bnr:3

22.12.2022 - Dokumentnr: 1454893 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:5029 Gnr:72 Bnr:1
Vederlag: NOK 11 820
Omsetningstype: Fritt salg

16.10.1984 - Dokumentnr: 6807 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:71 Bnr:10
Bestemmelse om kloakkledning

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 06.02.2020
Denne ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det finnes byggegodkjente tegninger for 1 og 2 etasje. Sokkel er uten rombenevnelser og ikke omsøkt/godkjent til kommunen. Konferer megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkledninger. Syrstadgarden er en privat veg og innkjørselen ligger helt i starten av denne veien. Det har ikke vært betalt noe for vei. Eier har hatt en privat avtale på brøyting av sin gårds plass.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til bolig. Reguleringsbestemmelser vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Leilighet i sokkel er utleid til kr 10.000,- og ble innredet i 2021. Leiligheten er ikke omsøkt og det fremgår ikke rombenevnelser i byggetegningene for sokkel. Konferer megler ved spørsmål.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

119 750 (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))

121 100 (Omkostninger totalt)

137 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 911 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 927 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 929 800 (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 121 100

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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 4 990,- og visninger kr 1 990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 62 500,-. 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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

19.08.2025

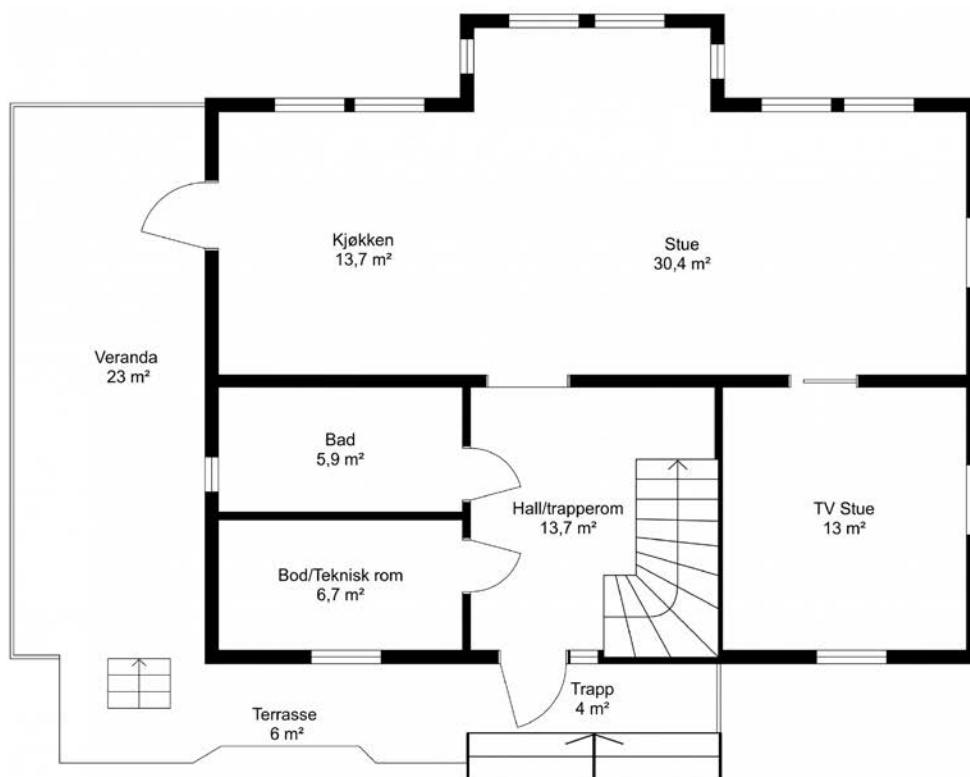






Syrstadgarden 114

1. Etasje



Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









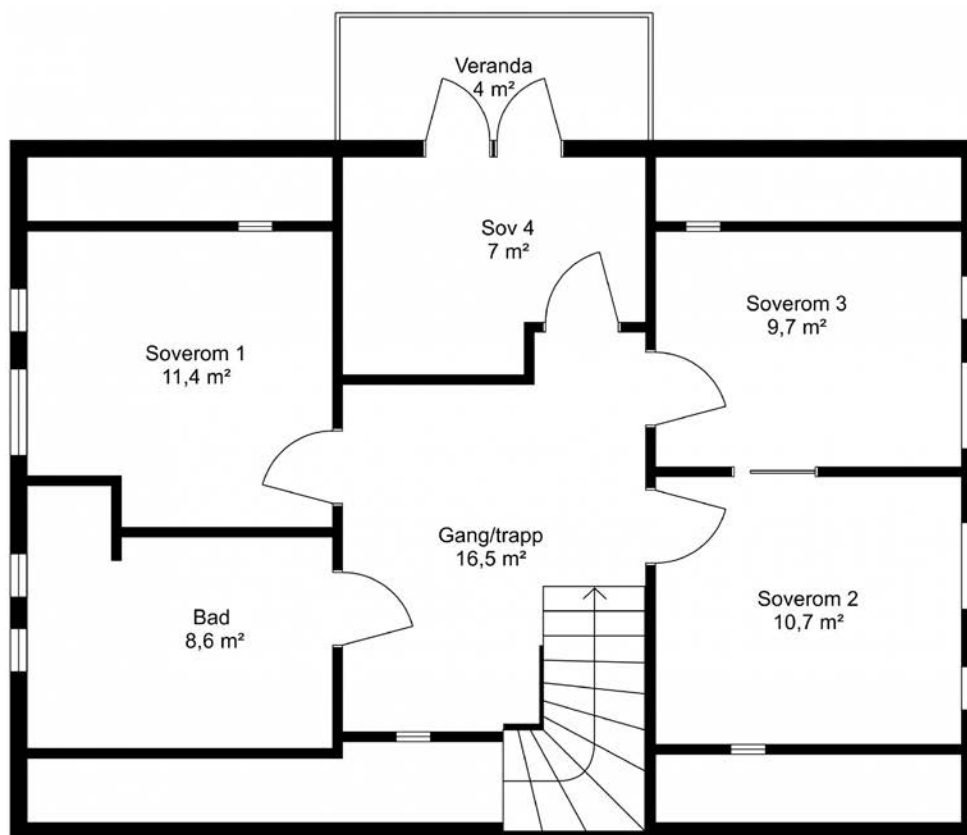








Syrstadgarden 114 2. Etasje



Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













Syrstadgarden 114 Sokkeletasje



Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







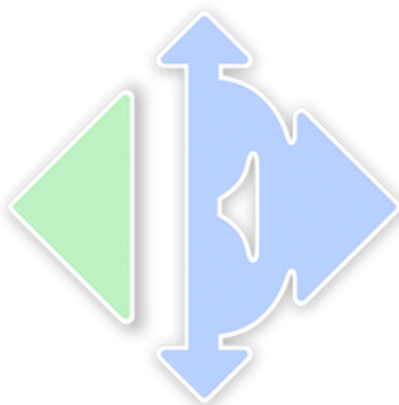






Vedlegg

Enebolig syrstadgarden 114
Syrstadgarden 114
7357 Skaun



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
19	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sveinung Gjønnnes
Dato: 16/08/2025

Hynnestien 7
Orkanger 7300
920 94 300
sveinung@gjonnes-bygg.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:69, Bnr: 3
Hjemmelshaver:	Therese Hagerupsen og Gisle Kristian Sellevik
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 148 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Offentlig med privat stikkledning
Avløp:	Offentlig med privat stikkledning
Regulering:	Venn sentrum
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2020

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.08
Forutsetninger:	- Boligen er inspisert ved en visuell befaring i dagslys. - Rapporten beskriver boligens registrerte tilstand på befaringsdagen, og det er ikke tatt hensyn til eventuelle endringer etter denne dato. - Møbler, fast inventar og andre tildekkende gjenstander er ikke flyttet på under befaringen. Skjulte eller ikke tilgjengelige konstruksjoner er derfor ikke vurdert. - Det er lagt til grunn at boligen er benyttet til formål i samsvar med opprinnelig bruk, og at normalt vedlikehold vil bli videreført av eier
Oppdragsgiver:	Therese Hagerupsen og Gisle Kristian Sellevik
Tilstede under befaringen:	Therese Hagerupsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter NMS3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt i hellende terreng med plenareal og gårds plass med shingel

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 2020, over tre plan: sokkeletasje, 1. etasje og loftsetasje. Sokkeletasjen har gulv og deler av ytterveggene oppført i plassstøpt betong konstruksjon. Øvrige yttervegger er utført i isolert trekonstruksjon. Fasaden har liggende tre kledning på frontvegg i sokkeletasje samt på yttervegger i 1. og loftsetasje. Takkonstruksjonen er utført som saltak, teknet med betongtakstein. Etasjeskillere mellom plan er utført i tre bjelkelag

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fra 2020 med innredet sokkel (2021) fremstår generelt i god teknisk stand. Det er TG2 på baderomsplate i bad 1. etasje grunnnet mulig fuktskade. Sokkelleiligheten mangler ventilasjon til tross for TEK17-krav, noe som gir risiko for dårlig luftkvalitet og fuktrelaterte skader. På soverom i sokkel er det målt fuktverdier nær grenseverdier på vegg mot terreng, som kan indikere fuktpåvirkning. Avvikene bør følges opp for å redusere risiko for skadeutvikling.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

- Det er fremlagt FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for eiendommen.
- FVD er noe mangelfull
- Det foreligger tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningens utforming, planløsning og bruk av rom er i samsvar med eventuelle tillatelser i 1. og 2. etasje
- Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningens utforming, planløsning og bruk av rom er i samsvar med eventuelle tillatelser i sokkeletasje.
- Manglende dokumentasjon innebærer økt usikkerhet knyttet til opprinnelig utførelse, godkjente tiltak, og eventuelle endringer som er gjort etter byggeåret.
- Kilder for informasjon er i hovedsak PropCloud,
- Det anbefales at interessenter setter seg nøye inn i den dokumentasjonen som måtte følge eiendommen ved salg, herunder salgsoppgave, egenerklæring og eventuelle kommunale saksdokumenter.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

VF: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og malt plater i himling
 Stue: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og malt plater i himling
 Kjøkken: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og malt plater i himling
 Bad: Belegg på gulv, Baderomsplater på vegg og malt plater i himling
 Bod: Belegg på gulv. Mur og MDF plater på vegger og malt plater i himling
 Soverom 1 : Laminat på gulv, MDF plater på vegger og malt plater i himling
 Soverom 2: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og malt plater i himling

1 etasje:

Hall/trapperom: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling
 Kjøkken: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling
 Stue : Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling
 TV Stue: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling
 Bad : Belegg på gulv og baderomsplater på vegger og tak-ess i himling
 Bod/teknisk rom : Belegg på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling

Loftetasje :

Gang/trapperom: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling
 Bad: Belegg på gulv og baderomsplater på vegger og tak-ess i himling
 Sove rom 1: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling
 Soverom 2 : Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling
 Soverom 3 : Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling
 Soverom 4: Laminat på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess i himling

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK**

- Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av etasjeskille /gulv og at enkelte retningsavvik er normalt ut fra konstruksjon og byggeår.

GULV:

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.
- Det registreres noe knirk i laminat

VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje.
- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.

INNERDØRER

- Innerdører er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.

FORMÅL MED ANALYSEN:

- Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligeier opplyste om at innredning i sokkel er utført etter byggeår

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Sokkeletasje		78		9	71	7
1. Etasje	86			33	86	
2. Etasje	67			4	67	
SUM BYGNING	153	78		46	224	7
SUM BRA	231					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utvendi bod		17				
SUM BYGNING		17				
SUM BRA	17					

BRA-i:

1. Etasje: Hall/trapperom, Kjøkken, Stue, TV stue, Bad, Bod/teknisk rom
Loftetasje: Gang/trapperom, Bad og 4 soverom

BRA-e:

Sokkeletasje: VF, Stue, Kjøkken, Bad, Bod og to soverom
Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:**TRAPPEROM**

- Trapperom er medregnet i arealet

MÅLING

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp

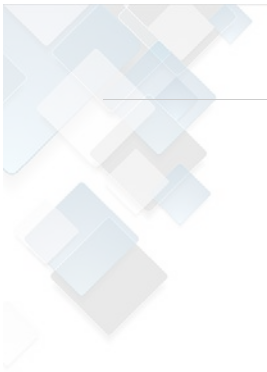
- Areal er beregnet i tegneprogram

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

Utvendig bod er ikke vurdert i denne rapport



BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnes

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015

16/08/2025



Sveinung Gjønnes

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur av Mur/ betong.

Merknader: Utvendig vurdering viser at grunnmur fremstår som stabil. Det er ikke registrert høydeavvik på etasjeskiller, og det ble ikke observert skader eller deformasjoner på befaringsdagen.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko vurderes.

Konsekvens:

Ingen tiltak nødvendig ut over normalt vedlikehold.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: På øvre side av boligen er det tilnærmet flatt terreng mot grunnmuren. For å sikre tilfredsstillende drenering anbefales det at terrenget har en helning på minimum 1:50 (ca. 2 cm pr. meter) ut fra grunnmuren, etablert over en avstand på minimum 3 meter.

Flatt terreng mot grunnmur reduserer naturlig avrenning og kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjonen. Dette er et avvik fra anbefalt utførelse som tilsier fall ut fra bygget.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med isolasjon og ytterkledning av liggende panel.

Merknader: Det er registrert normal, aldersmessig slitasje på utvendig trekledning. Tilstrekkelig lufting bak kledning og i konstruksjonen kan ikke konstateres uten fysisk inngrep. Vurderingen er gjort med hensyn til oppføringstidspunkt og byggemåte. Vedlikeholdstilstanden vurderes som normal for alder.

Begrunnelse:

Overflater og konstruksjoner fremstår uten synlige skader utover normal slitasje. Det er ingen tegn til fuktskader eller deformasjoner. Begrenset vurdering er gjort uten destruktive inngrep.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko vurderes, men utilstrekkelig lufting bak kledning vil over tid kunne øke risiko for fukt- og råteskader dersom dette skulle være tilfelle.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales, inkludert overflatebehandling og jevnlig inspeksjon for å oppdage eventuelle skjulte skader tidlig.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

-Vinduer med 3 lags glass. Ytterdør fra byggeår

Merknader: Vinduer er utført i henhold til leverandørs beskrivelser. En visuell kontroll og stikkprøveundersøkelse ble gjennomført. Vinduene fremstår i normalt god stand, uten slitasje av betydning, skader eller punkterte glass som påvirker funksjonen. Tilstanden vurderes som forventet ut fra alder og normal bruk.

Begrunnelse:

Vinduene viser ingen tegn til funksjonsnedsettelse eller synlige skader som krever tiltak.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko identifisert.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales, herunder jevnlig rengjøring og kontroll av beslag og tetting for å opprettholde funksjon og levetid.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

- Prefabrikkerte takstoler

- Taktekkingen er av betongtakstein.

Merknader: Takkonstruksjonen ble inspisert både fra kaldt loft fra lofts Luke og visuelt fra bakkeplan. Ved visuell vurdering ble det ikke registrert svai eller svanker i konstruksjonen. Innvendig inspeksjon fra kaldt loft viste ingen forhøyede fuktverdier eller andre tegn til svekkelser i konstruksjonen.

Skorstein over tak er kledd med beslag. Det mangler godkjent takstige, mens øvrige takrenner og nedløpsrør er i stål, og det er montert takstige.

På befaringsdagen ble det ikke observert vesentlige avvik på takkonstruksjonen.

Begrunnelse:

Takkonstruksjonen fremstår som stabil og uten synlige skader eller tegn til funksjonssvikt. Fuktmålinger på loft indikerer ingen problemer.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko for konstruksjon eller lekkasje på befaringsdagen.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales, herunder inspeksjon av beslag, takrenner og nedløp, samt vurdering av sikker adkomst til tak ved arbeid.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2020

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak og taktekking

Merknader: Skorstein er kledd med blikk og var ikke tilgjengelig for fysisk inspeksjon. Boligeier opplyser at det ikke foreligger avvik eller pålegg fra feiervesenet. Det er ikke kjent om det foreligger registrerte avvik på pipe eller ildsted. Pipe og ildsted er derfor ikke vurdert.

Høyden til takfot og takets bratte helning gjør at inspeksjon på tak krever ekstra sikringstiltak. Taktekkingen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan. Det ble registrert mangelfull isolering rundt pipe mot yttertak. Tilgang til lekting og undertak var ikke mulig grunnet utvendig takstein, og undertaket ble derfor ikke undersøkt. Takrenner og nedløp av metall er ført ned til bakkenivå.

Ingen vesentlige avvik

Begrunnelse:

Tak og pipe fremstår visuelt i normal stand, og det ble ikke observert skader eller avvik som påvirker funksjonen.

Begrenset tilgang til undertak og pipe vurderes som normal begrensning uten indikasjon på feil.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko identifisert.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales, herunder inspeksjon av beslag, isolasjon rundt pipe, takrenner og nedløp ved behov, samt vurdering ved fremtidige takarbeider.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

- Veranda med utgang fra kjøkken er bygd av normalt solide materialer.

Merknader: Veranda på bygger fremstår som stabil og i grei stand på befaringsdagen. Det er ikke utført lastberegninger eller dokumentert dimensjonering av konstruksjonen. Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med for å opprettholde funksjon og levetid.

Det er ikke demontert panel på vegg, og det er derfor ikke kontrollert om det er tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør.

Terrassen beveger seg noe i takt med terreng og årstid, noe som er normalt for konstruksjoner på bakkenivå.

Begrunnelse:

Terrassen fremstår visuelt stabil og uten synlige skader som påvirker funksjonen. Mindre bevegelser vurderes som normalt.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko for konstruksjon eller bruk.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling og kontroll av oppkant mot vegg og dør for å hindre fuktinntrengning.

7. Våtrom**7.1 Bad sokkeletasje****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

- Baderomsplate på vegger og malt pate i himling

Merknader: Overflater på vegger og tak fremstår uten vesentlige avvik. Normal aldersmessig slitasje er registrert, og overflatene vurderes som intakte og funksjonelle.

Begrunnelse:

Overflatene viser ingen skader eller feil som påvirker funksjon eller sikkerhet.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko identifisert.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales for å opprettholde tilstand og funksjon.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

-Våtrom belegget med opprett.

Merknader: Gulv i våtrom har belegget med oppkant mot vegg. På befaringsdagen ble det ikke registrert vesentlige avvik på overflaten.

Begrunnelse:

Overflater fremstår som intakte og funksjonelle, uten synlige skader eller feil.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko identifisert.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon og levetid på overflaten.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 2021

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

- Ingen membran på vegger

- Belegget på gulv fungerer som membran

Merknader: Vegger har ikke membran. Gulvbelegg fungerer som membran. Badet er tilkoblet naturlig avtrekk med tilluft via luftespalte under dørblad. Fuktsøk ble utført på tilgjengelige overflater fra tilstøtende rom uten merknader. Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom grunnet begrenset tilkomst og betongvegg.

Begrunnelse:

Funksjon og ventilasjon vurderes som tilfredsstillende ut fra alder og utførelse. Ingen fuktindikasjoner ble registrert ved tilgjengelig kontroll.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko identifisert. Manglende tørke av veggplater etter dusj kan øke risiko for fuktskader dersom overflater utsettes for direkte vannsprut.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold og forsiktig bruk anbefales for å forlenge levetid og redusere risiko for fuktskader.

7.2 Bad 1. Etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Baderomsplate på vegger og tak-ess i himling

Merknader: Vindu med omramming i våtsoner ser ikke ut til å være utført med fuktbestandig materiale. Det ble registrert forhøyede fuktverdier i baderomsplate i dusjnisje. Badet har balansert ventilasjon, og tilførsel av luft skjer via åpning ved terskel.

Begrunnelse:

Forhøyede fuktverdier i dusjnisje indikerer lokal fuktbelastning som overstiger normale verdier. Vindu med omramming uten fuktbestandig materiale kan forverre risikoen for skade over tid.

Risiko:

Potensiell risiko for muggvekst og fuktskader i veggkonstruksjon og materialer i dusjnisje dersom forholdet ikke utbedres.

Konsekvens:

Tiltak anbefales for å utbedre og/eller beskytte materialer i våtsonen, eksempelvis fuktsikring av omramming og skifte av baderomsplate.



TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

-Våtrom belegget med opprett.

Merknader: Gulv i våtrom har belegget med oppkant. Det registreres tilfredsstillende fall mot sluk, og vann vil dreneres effektivt fra gulvet.

Begrunnelse:

Fall mot sluk vurderes som tilfredsstillende, og gulvet fungerer som forventet.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko identifisert.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon og levetid på gulvbelegget.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

- Ingen membran på vegger

- Belegg på gulv fungerer som membran

Merknader: Det er registrert fukt i baderomsplaten, som også fungerer som membran. Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende rom for videre undersøkelser. Nærmere kontroll anbefales ved eventuell utskifting av baderomsplater. Badet har balansert ventilasjon med lufttilførsel via luftespalte under dør, og det er belegg på gulv.

7.3 Bad 2. Etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

- Baderomsplate på vegger og tak-ess i himling

Merknader: Vindu med omramming i våtsoner ser ikke ut til å være utført med fuktbestandig materiale. Bad er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg med tilluft via spalte under dør

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv i våtrom har belegg med oppkant.

Merknader: Gulv i våtrom har belegg med oppkant. Det registreres tilfredsstillende fall mot sluk, og vann vil dreneres effektivt fra gulvet.

Begrunnelse:

Fall mot sluk vurderes som tilfredsstillende, og gulvet fungerer som forventet.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko identifisert.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon og levetid på gulvbelegget.

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

- Ingen membran på vegger
- Belegg på gulv fungerer som membran

Merknader: Det er boret hull i tilstøtende rom (soverom) bak dusjsone, og det er ikke registrert avvik. Badet er ventilert med balansert ventilasjon, med tilførsel av luft via luftespalte under dør.

Begrunnelse:

Fuktmålinger i tilstøtende rom viser normale verdier, og ventilasjon fungerer som forventet.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko identifisert.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon og ventilasjonseffekt.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1. etasje

TG 1 8.1 Kjøkken 1. etasje

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter med integrerte og frihvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

Merknader: Kjøkkeninnredning er fra 2020 og fremstår med lite bruksslitasje. Det er mekanisk avtrekk over komfyr. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap viste ingen forhøyede verdier eller avvik fra antatt tørre områder. Det er registrert noe knirk i gulv/laminat.

Begrunnelse:

Kjøkkeninnredning og gulv fremstår som normalt vedlikeholdt. Knirk i gulv vurderes som vanlig for konstruksjon og laminatgulv, og utgjør ikke et funksjonsavvik.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko identifisert.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon og levetid.

8.2 Kjøkken sokkeletasje

TG 1 8.2 Kjøkken sokkeletasje

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

Merknader: Kjøkkeninnredning fremstår med lite bruksslitasje. Det er mekanisk avtrekk over komfyr. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap viste ingen forhøyede verdier eller avvik fra antatt tørre områder.

Begrunnelse:

Kjøkkeninnredning og gulv fremstår som normalt vedlikeholdt.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko identifisert.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon og levetid.

9. Rom under terreng

9.1 Sokkeletasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Kjellervegger av betong. Utforet vegger i soverom og kjøkken.

Merknader: Overflater på vegger og i himling i sokkeletasje fremstår uten synlige avvik.

Begrunnelse:

Overflater er intakte og funksjonelle i henhold til alder og byggemåte.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko identifisert.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales for å opprettholde overflater og funksjon.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

-Betong gulv mot grunn som det er lagt laminat/belegg på

Merknader: Gulvets oppbygning er ikke kjent. Overflaten består av laminat/belegg.

Begrunnelse:

Tilstanden på overflaten vurderes som normalt vedlikeholdt. Manglende kunnskap om underliggende konstruksjon utgjør ikke et funksjonsavvik på overflaten.

Risiko:

Ingen umiddelbar risiko identifisert.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales for å opprettholde gulvets funksjon og levetid.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktmåling og ventilasjon i kjeller

Merknader: Det er boret hull på minimum 73 mm i soverom mot yttervegg. Måling av fuktighet viser 18,4 % vektprosent, som ligger opp mot grenseverdien for mulig fuktproblematikk i konstruksjonen. Rommet mangler ventilasjon, til tross for at bygget er oppført etter TEK17, som krever tilfredsstillende ventilasjon for oppholdsrom og soverom for å sikre godt inneklima og uttørring av bygningskonstruksjoner.



10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra -Vannrør er rør i rør og avløp av pvc/plast/stål

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

-Vannrør er rør i rør og avløp av pvc/plast/stål

Merknader: Rørøpplagg er fra 2020. Det foreligger dokumentasjon på innebygget sistene for WC. Røranlegget er kun visuelt besiktet på befaringsdagen.

Ingen vesentlige avvik ved visuell besiktelse

Begrunnelse:

Ingen synlige lekkasjer eller skader ble registrert under visuell kontroll.

Risiko:

Med økende alder kan det oppstå lekkasjer som ikke oppdages tidlig, og som kan kreve destruktive tiltak for utbedring.

Konsekvens:

For en mer detaljert vurdering anbefales det å innhente faglig uttalelse fra rørlegger. Normalt vedlikehold og inspeksjon bør følges opp.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2019 er plassert i rom med sluk

Merknader: Varmtvannstank er fra 2019. Tankens plassering i rom med sluk anses å ivareta lekkasjesikring. Tankens tilkobling er ikke utstyrt med Aquastop.

Ingen vesentlige avvik

Begrunnelse:

Ingen synlige lekkasjer eller funksjonsavvik ble registrert på befaringsdagen. Manglende Aquastop anses ikke som et vesentlig avvik, men vil kunne redusere sikkerheten ved lekkasje.

Risiko:

Lav risiko for skader, men lekkasje kan gi vannskade dersom vann ikke ledes til sluk.

Konsekvens:

Normalt vedlikehold anbefales. Eventuell installasjon av Aquastop kan vurderes for økt sikkerhet.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Balansert ventilasjon i hoveddelen. Det er ikke montert i sokkelleiligheten

Merknader: Boligen har balansert ventilasjon i hoveddelen. Det er ikke montert ventilasjon i sokkelleiligheten, selv om bygget er oppført etter TEK17, som krever tilfredsstillende ventilasjon i alle oppholdsrom og soverom for å sikre godt innneklima og uttørring av konstruksjoner.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2020

I følge eier/opplegsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/opplegsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/opplegsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/opplegsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/opplegsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Skjult el-anlegg

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktet. Store deler av anlegget ligger skjult bak vegger og himling, og det er ikke mulig å kontrollere tilstand eller utførelse av disse delene. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på anleggets utførelse eller godkjenning.

Merknad:

Anlegget ligger utenfor takstmannens faglige og juridiske ansvarsområde. For fullstendig vurdering og kontroll anbefales det å kontakte autorisert elektriker.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**Lovlighet/Endringer**

Det foreligger tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningens utforming, planløsning og bruk av rom er i samsvar med eventuelle tillatelser i 1. og 2. etasje

Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningens utforming, planløsning og bruk av rom er i samsvar med eventuelle tillatelser i sokkeletasje
Merknad: Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til lovlighet og eventuelle avvik fra gjeldende byggeforskrifter. Eventuelle endringer eller utbygginger bør undersøkes nærmere gjennom byggesaksarkiv eller fagkyndig kontroll.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
7.2.1	Bad 1. Etasje Overflate vegger og himling Begrunnelse: Forhøyede fuktverdier i dusjnise indikerer lokal fuktbelastning som overstiger normale verdier. Vindu med omramming uten fuktbestandig materiale kan forverre risikoen for skade over tid. Risiko: Potensiell risiko for muggvekst og fuktskader i veggkonstruksjon og materialer i dusjnise dersom forholdet ikke utbedres. Konsekvens: Tiltak anbefales for å utbedre og/eller beskytte materialer i våtsonen, eksempelvis fuktsikring av omramming og skifte av baderomsplate.
7.2.3	Bad 1. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk Begrunnelse: Forhøyede fuktverdier indikerer fuktbelastning på baderomsplaten. Da platen utgjør membranen, medfører dette usikkerhet om konstruksjonens tetthet. Manglende hulltaking gjør at tilstanden i underliggende konstruksjon ikke kan vurderes. Risiko: Dersom membranfunksjonen er svekket, kan skjulte konstruksjoner utsettes for fuktskader og mulig muggvekst. Konsekvens: Ved fremtidig utskifting av baderomsplater bør det gjennomføres nærmere inspeksjon og eventuell utbedring av underliggende konstruksjon for å sikre tilstrekkelig fuktsikkerhet.
7.3.1	Bad 2. Etasje Overflate vegger og himling Begrunnelse: Manglende fuktbestandig materiale rundt vindu i våtsoner gir økt risiko for fuktskader i konstruksjon over tid. Selv om overflatene på baderomsplatene er intakte, vurderes dette som et avvik med tanke på langtidsholdbarhet og sikkerhet mot fukt. Risiko: Potensiell risiko for fuktskader og muggvekst i omramming og tilstøtende konstruksjon dersom vann kommer i kontakt med ikke-fuktbestandig materiale. Konsekvens: Tiltak anbefales ved utskifting eller oppgradering av omramming, eller ved andre tiltak som sikrer fuktsikkerhet i våtsonen.
9.1.3	Sokkeletasje Fuktmåling og ventilasjon Begrunnelse: Manglende ventilasjon i rommet medfører at konstruksjonen ikke får tilstrekkelig uttørking ved eventuell fuktbelastning. Fuktmålingen er nær grenseverdi, og avviket vurderes i lys av TEK17 §13-4 (ventilasjon i oppholdsrom). Risiko: Potensiell risiko for fuktskader og muggvekst dersom fukt øker over tid og ventilasjon ikke etableres. Konsekvens: Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon i rommet i henhold til TEK17 for å sikre uttørking og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.
10.5	Ventilasjon Begrunnelse: Manglende ventilasjon i sokkelleiligheten er i strid med TEK17 §13-4 og kan medføre redusert luftkvalitet og risiko for fuktoppbygging i konstruksjonene. Risiko: Økt risiko for fuktskader og muggvekst dersom rommet ikke får tilstrekkelig luftutskifting. Konsekvens: Det anbefales å etablere balansert ventilasjon i sokkelleiligheten i henhold til TEK17 for å sikre uttørking av konstruksjon og tilfredsstillende inn klima.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250177	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gisle Kristian Sellevik	Therese Hagerupsen

Gateadresse	
Syrstadgarden 114	
Poststed	Postnr
SKAUN	7357

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1702250177

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
 Beskrivelse

Fukt er oppdaget i forbindelse med takstrapport august 2025 på bad 1.etg. Se videre punkt i takstrapport. Reklamasjon er sendt til utbygger.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar

Nei
- 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

Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar

Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Easee charge up - installert av Vintervoll avd. Melhus
- 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

Nybygg av utebod 17 kvm
- 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

Bygd markterrasse foran hovedinngang og inngang til sokkelen
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

75 kvm sokkelleilighet

Document reference: 1702250177

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller/sokkel er innredet som leilighet

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innredet sokkelleilighet er ikke omsøkt

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1702250177

Tilleggskommentar

En av kokeplatene har redusert effekt. Oppvaskmaskinens heve-/senk funksjon kan henge seg. Dusjdør i 2. etg lar seg ikke lukke helt igjen på sommeren. Nordsiden av huset er ikke ferdigmalt.

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: 1702250177

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gisle Kristian Sellevik	f7ee86310d05268b23067 547a0d9ad8a61fe3582	15.08.2025 19:18:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Hagerupsen	efe1aa7eab9128bf576322 efc084c6dea47f426c	15.08.2025 19:16:43 UTC	Signer authenticated by One time code

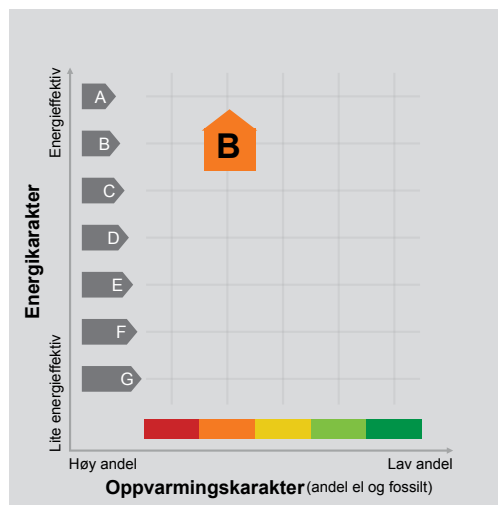
Document reference: 1702250177

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Syrstadgarden 114
Postnummer	7357
Sted	SKAUN
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	69
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300720296
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-156633
Dato	18.08.2025



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

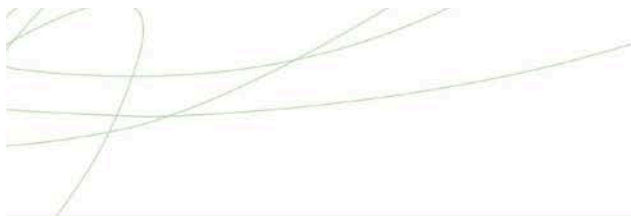
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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)

- **Luft kort og effektivt**
- **Slå el.apparater helt av**

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

- **Tiltak utendørs**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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 med utleiedel
Byggeår 2020
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 231
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Balansert ventilasjon

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

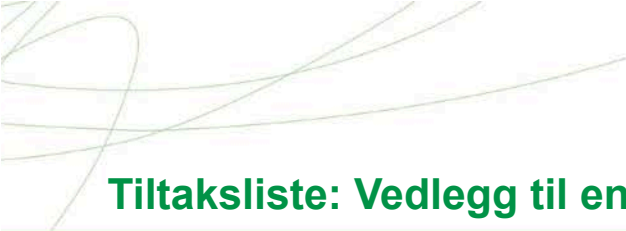
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persienser om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 69, Bruksnr 3	Kommune:	5029 Skaun
Adresse:		Grunnkrets:	103 Syrstad
Veiadresse:	Syrstadgarden 114, gatenr 2045	Valgkrets:	2 Venn
	7357 Skaun	Kirkesogn:	9060501 Skaun
Oppdatert:	13.02.2020		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Nyheim	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	18.11.1939	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 148,0 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	11.05.2022	Avgiver	5029/72/1	-165,5
	Matrikkelført:	12.05.2022	Mottaker	5029/69/3	165,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.08.2018	Berørt	5029/69/3	0,0
	Matrikkelført:	20.08.2018	Berørt	5029/71/8	0,0
			Berørt	5029/72/1	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5029/69/3	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Skylddeling	Forretning:	18.11.1939	Avgiver	5029/69/1	-957,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5029/69/3	957,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Syrstadgarden 114	Bolig	231,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	104,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	231,0	Igangset.till.:	12.12.2018
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	06.02.2020
Oppvarming:		BRA totalt:	231,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300720296			Antall etasjer:	3

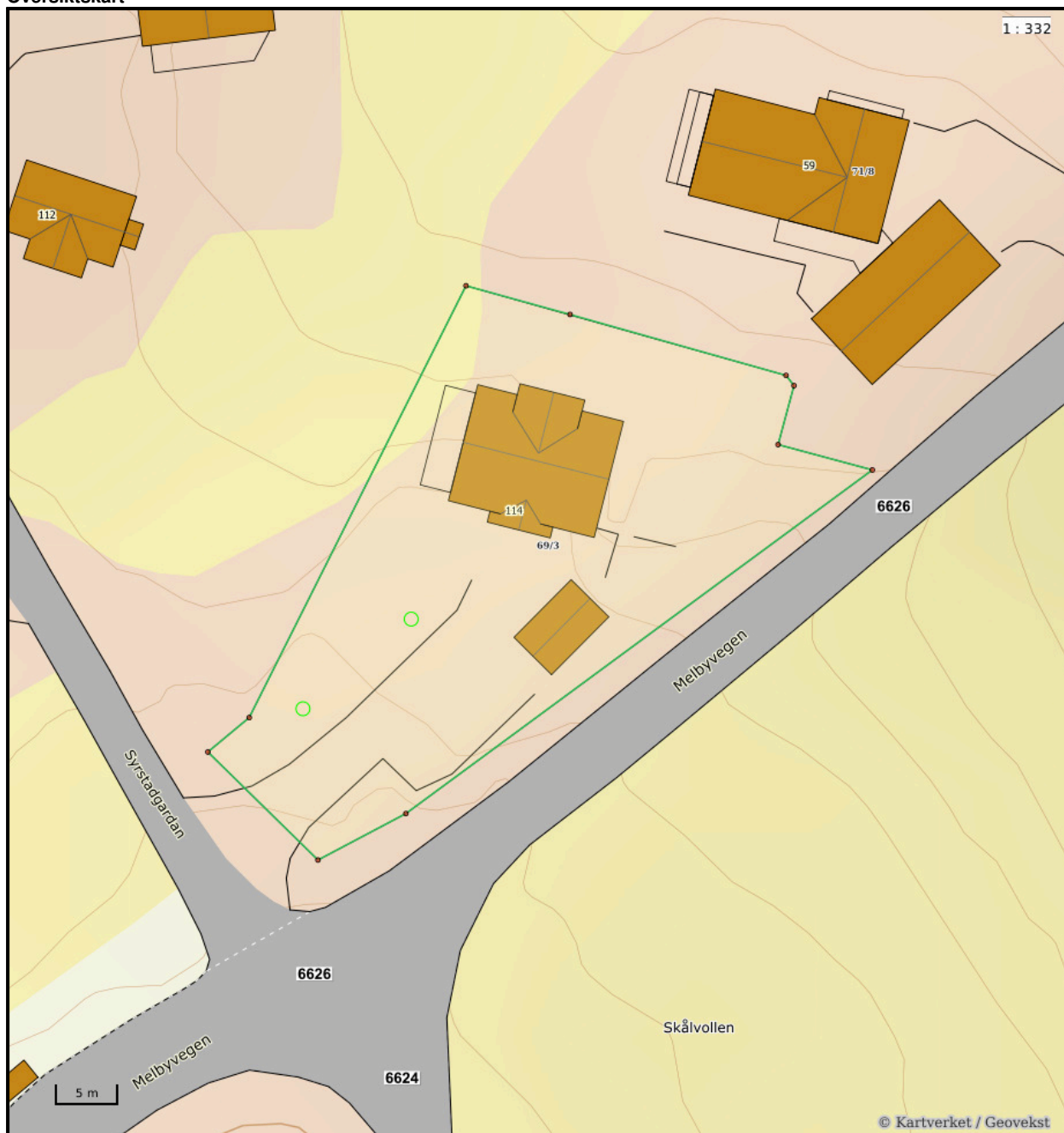
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			78,5		78,5				
H01	1		86,0		86,0				
H02			66,5		66,5				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

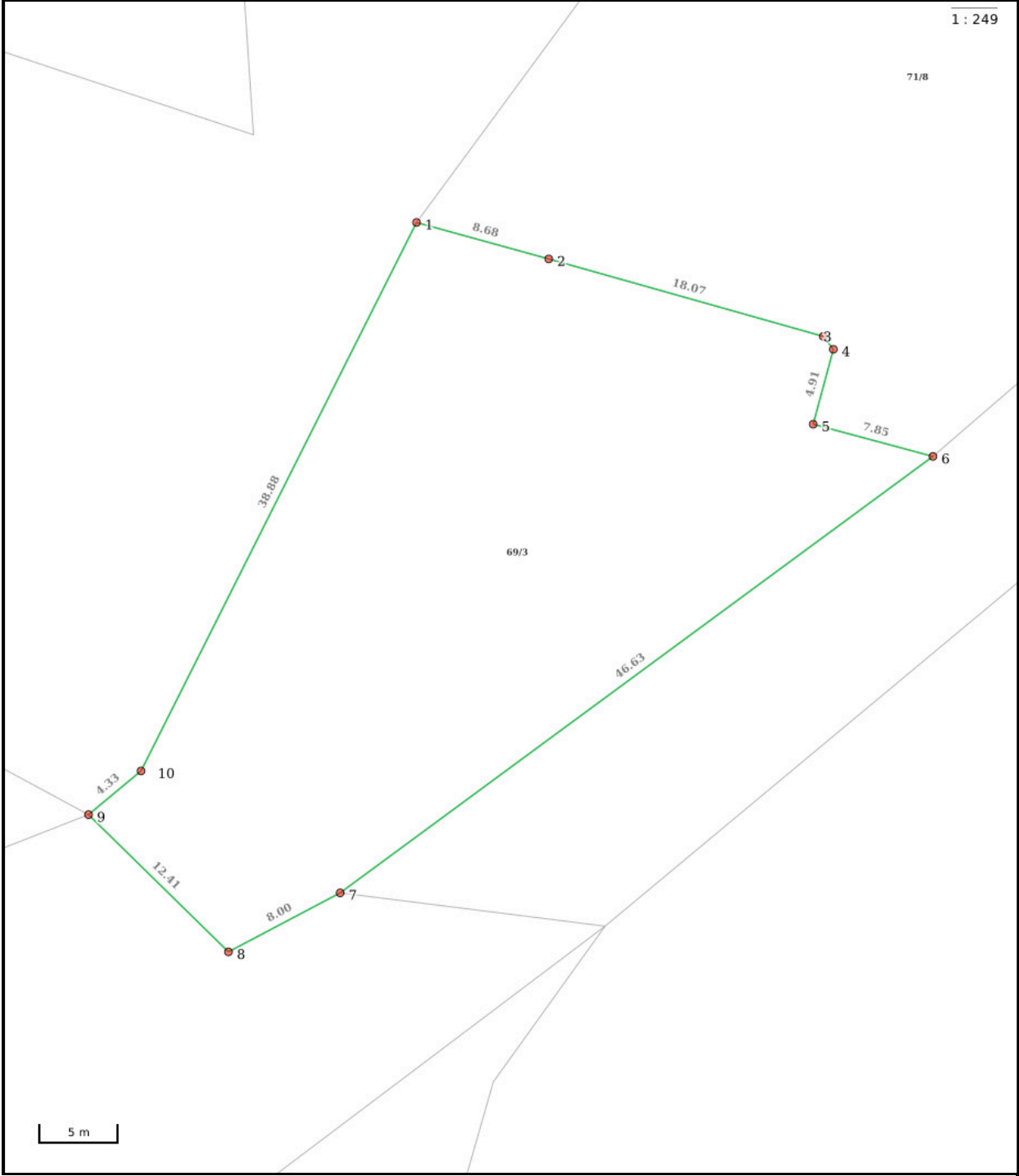
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



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

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

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

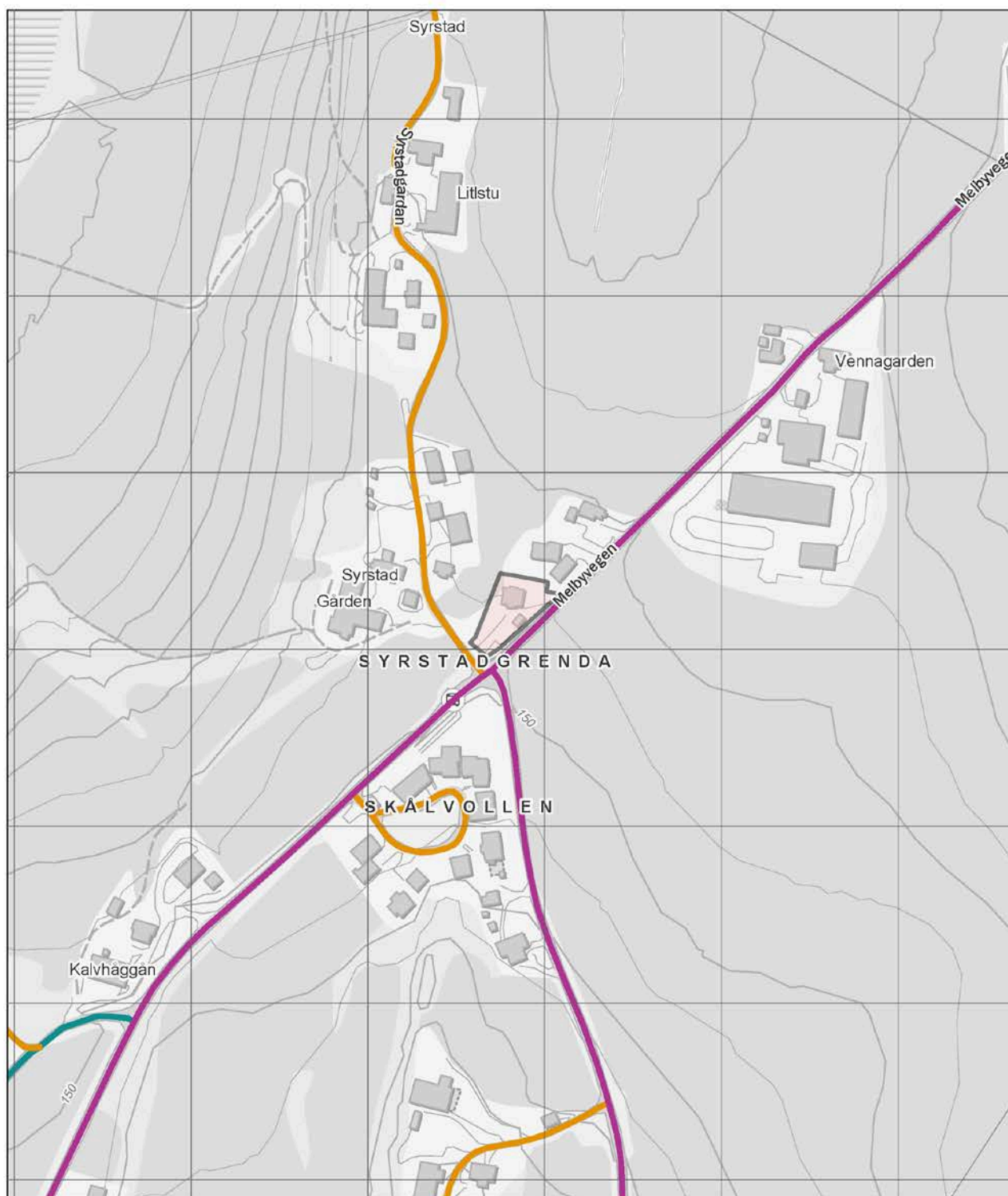
Areal og koordinater**Areal:** 1 148,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 013 643,11	552 374,88	8,68m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 013 641,60	552 383,43	18,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 013 638,34	552 401,20	1,05m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 013 637,58	552 401,92	4,91m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 013 632,74	552 401,09	7,85m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 013 631,42	552 408,83	46,63m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 013 600,38	552 374,03	8,00m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 013 596,00	552 367,34	12,41m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	7 013 603,82	552 357,70	4,33m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	7 013 606,89	552 360,75	38,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



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

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

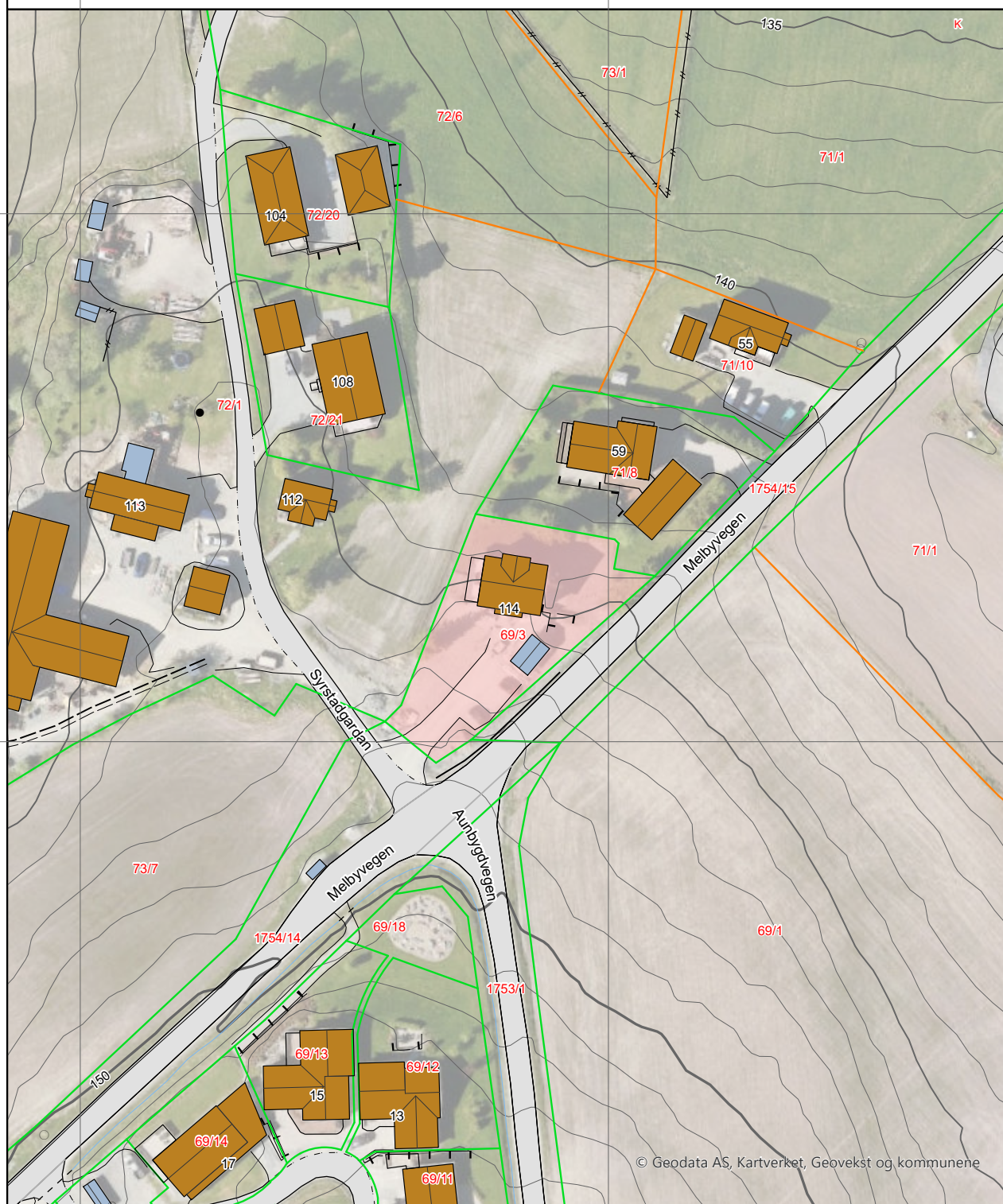
..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 31.7.2025



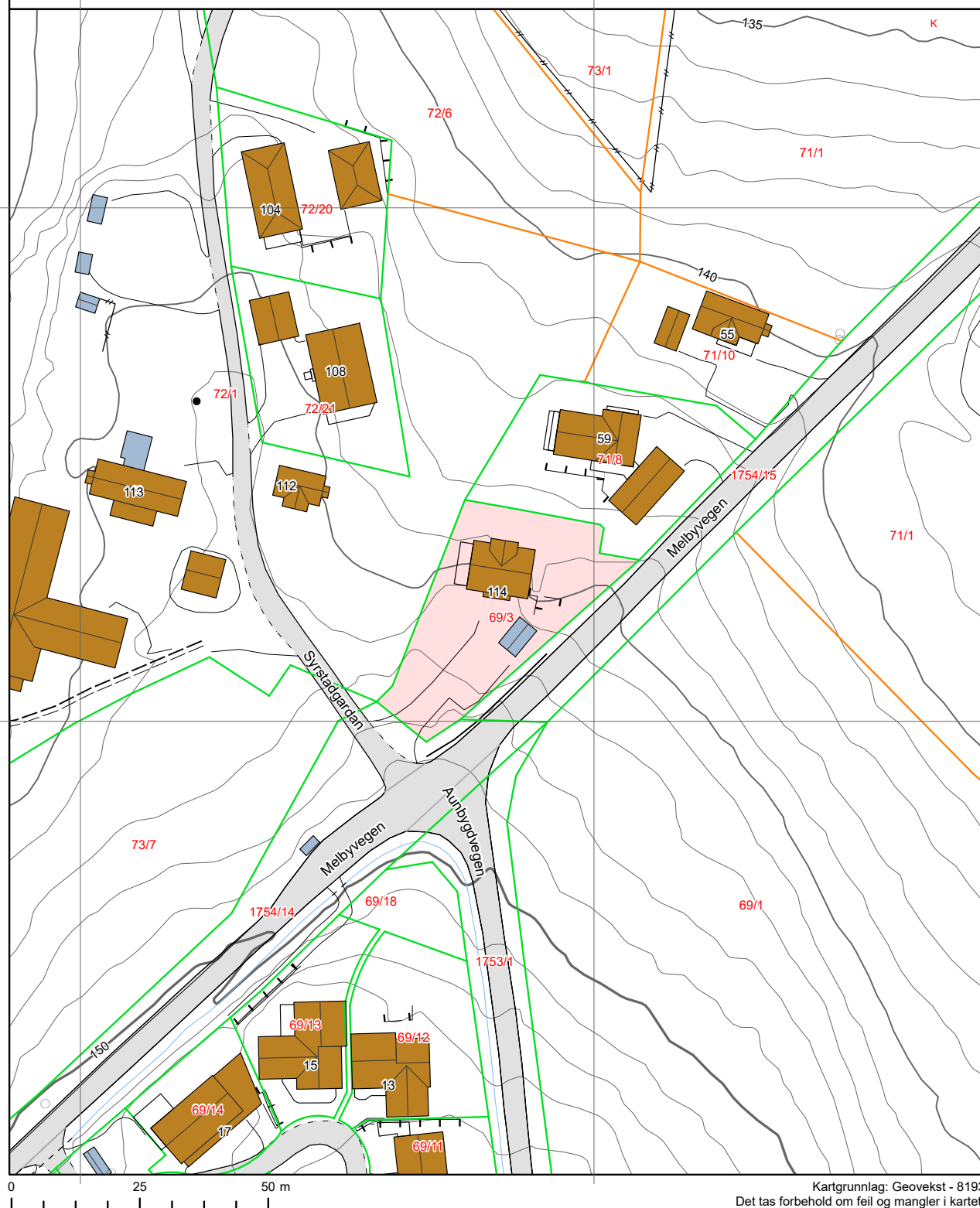
0 25 50 m

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

Eiendomsgrenser

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

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



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

On Arkitekter og Ingeniører AS
Orkdalsveien 82

7300 ORKANGER

Ferdigattest Eiendommen gnr/bnr 69/3

Søknad om ferdigattest for hele tiltaket er mottatt 27.01.2020.
Tillatelse til tiltak er gitt 06.05.2019 og 12.12.2018.

Eiendommen: gnr./bnr. 69/3
Gjelder: §20-1a. Nybygg. Hele tiltaket
Areal: Bebyggd areal: 158.0 m², Bruksareal: 242.0 m²
Bygningstype: 111 Enebolig
Bygningsnr.: 300720296
Byggested: Syrstadgardan 114, 7357 SKAUN
Tiltakshaver: Tor Inge Eira
Ansvarlig søker: ON Arkitekter og Ingeniører AS

Grunnlag:

Slutført og signert gjennomføringsplan datert 27.01.2020 er grunnlag for ferdigattest.

Vann/avløp/skorstein:

Tilkobling til kommunalt vann-/avløpsnett er godkjent av Skaun kommune 29.03.2019.

Tiltaket har 1 pipe/skorstein.

Ferdigattest:

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 og saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 8-1 gis ferdigattest for enebolig på eiendommen gnr/bnr 69/3.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på teknisk kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bruk/bruksendring:

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningsloven § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d.

Med hilsen

Teknisk kontor

Sunniva Fonn
saksbehandler

Direkte innvalg: 72 86 72 45

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til: Tiltakshaver
 HAMOS Forvaltning IKS
 Driftskontoret
 Feier

Merke: og gesingshordie er basert på at det er 50 mm avstand fra ukleddning til terreng. Dette forutsetter fast dekke mot husveg.

Byggteknisk forskrift: TEK10

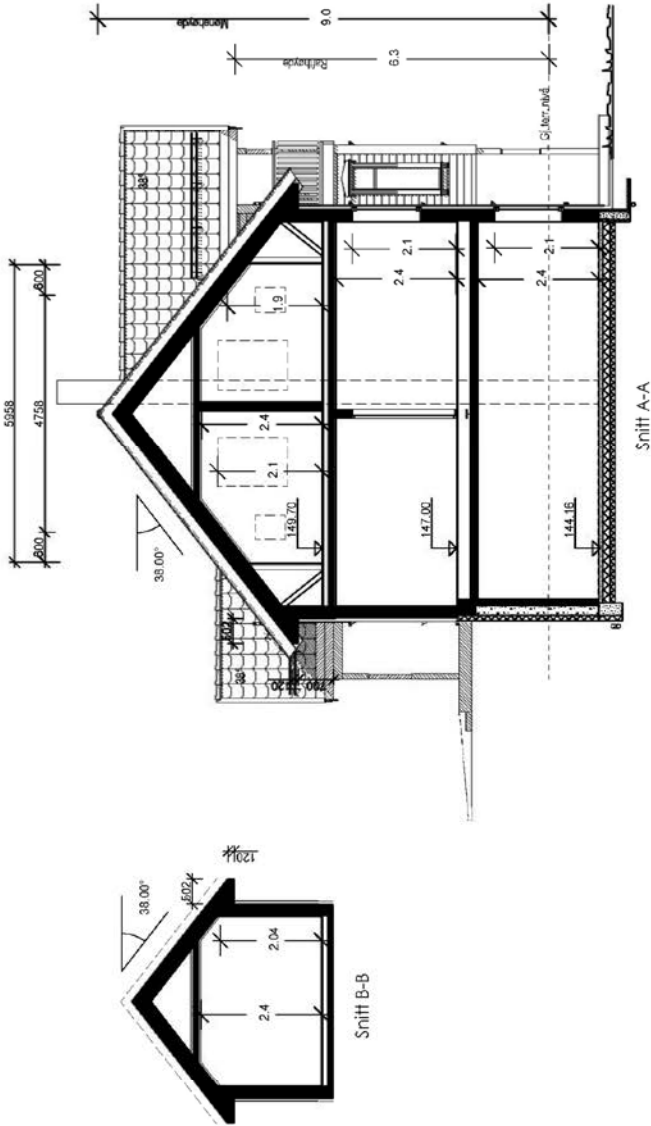
Beregninger i HH NS394D

Arealer (m²)	BRA
Und etg plan	78.5
Hovedplan	86.0
Løftplan	66.5
Tilleggsareal utvendig	11.3
Bruksareal bolig	231
Totalt bruksareal	242

Bebygd areal bolig (BYA) 104

Areal av primærom (P-rom) 209

Forutsetter etablering av 5m² utvendig sportsbod.



"Nostalgi"

AASHEIM .spes

SNITT OG AREALER

Bolig Partner 18336
LEIFER HOFSTAD
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver:

Therese Hagerupsen

Tor Inge Eira

Byggeplass:

Syrstadgarden 114, 7357 Skaun

Heving av bolig 18.03.19 KLS B

Detailprosjektering 11.01.19 KN A

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

Dato 16.10.18 Sign. MLH

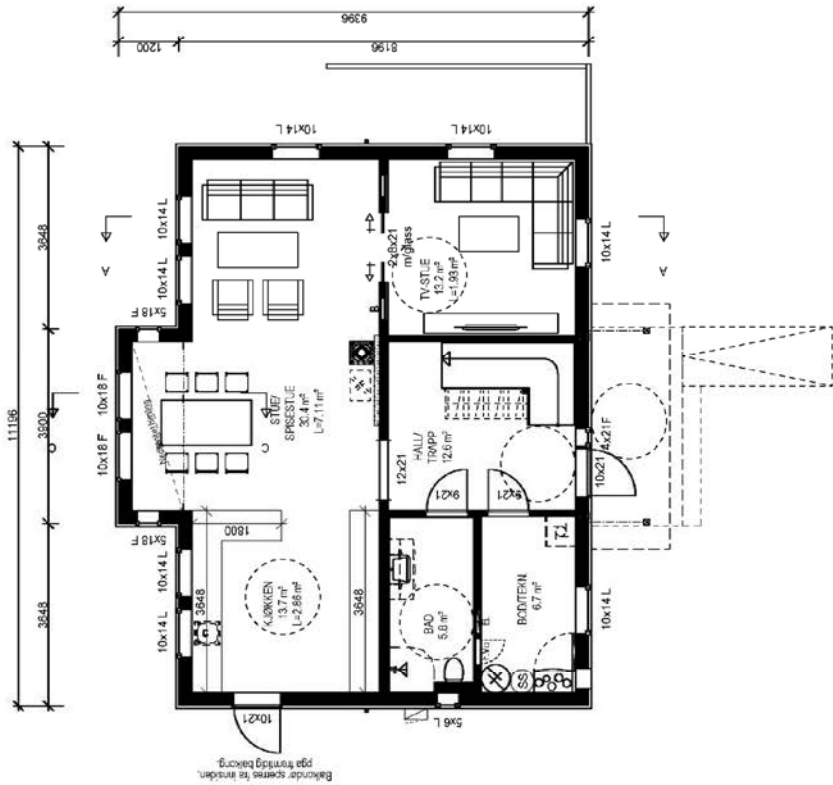
Prnr.:240010010

Tegnings Nr.

— 501 B

- A = Avstivende vegg
- B = Barevegg
- L = Åpningsbart vindu
- F = Fast vindu
- L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
- Syn--- = Synlig drager
- Skjult--- = Skjult drager

Byggteknisk forskrift: TEK10



"Nostalgi"

AASHEIM .spes

HOVEDPLAN 1.etg.

Bolig Partner
18336
LEIFER HOFSTAD

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Heving av bolig 18.03.19 KLS B
Detaillprosjektering 11.01.19 KN A

Detto tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

Dato 16.10.18 Sign. MLH

Prøt.:240010010

Tegnings Nr.

— 502 B

Tiltakshaver :
Therese Hagerupsen
Tor Inge Eira

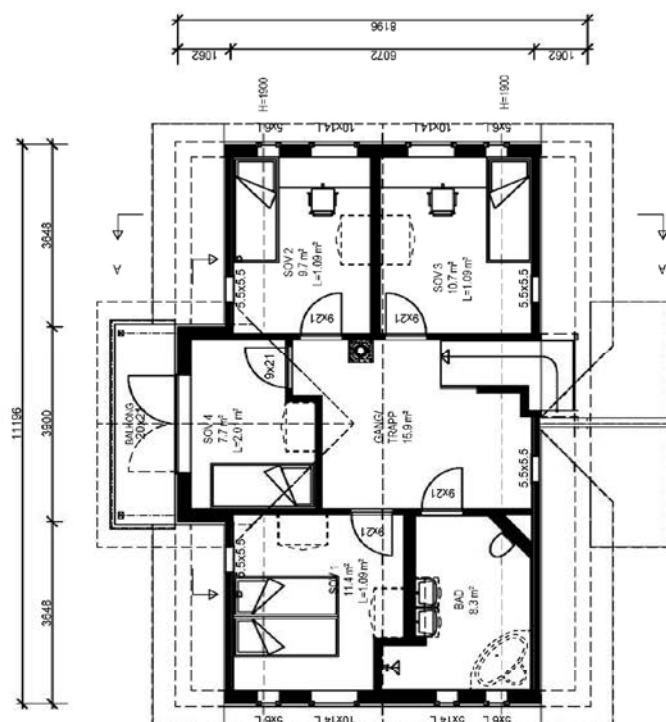
Byggeplass :
Syrstadgarden 114, 7357 Skaun

Gnr: 69

Bnr: 3

Fnr:

Byggteknisk forskrift: TEK10



"Nostalgia"

AASHEIM .spcs

LOFTPLAN 2.etg.

Bolig Partner

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :

Therese Hagerupsen

Tor Inge Eira

Byggeplass :

Syrstadgarden 114, 7357 Skaun

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1: 100

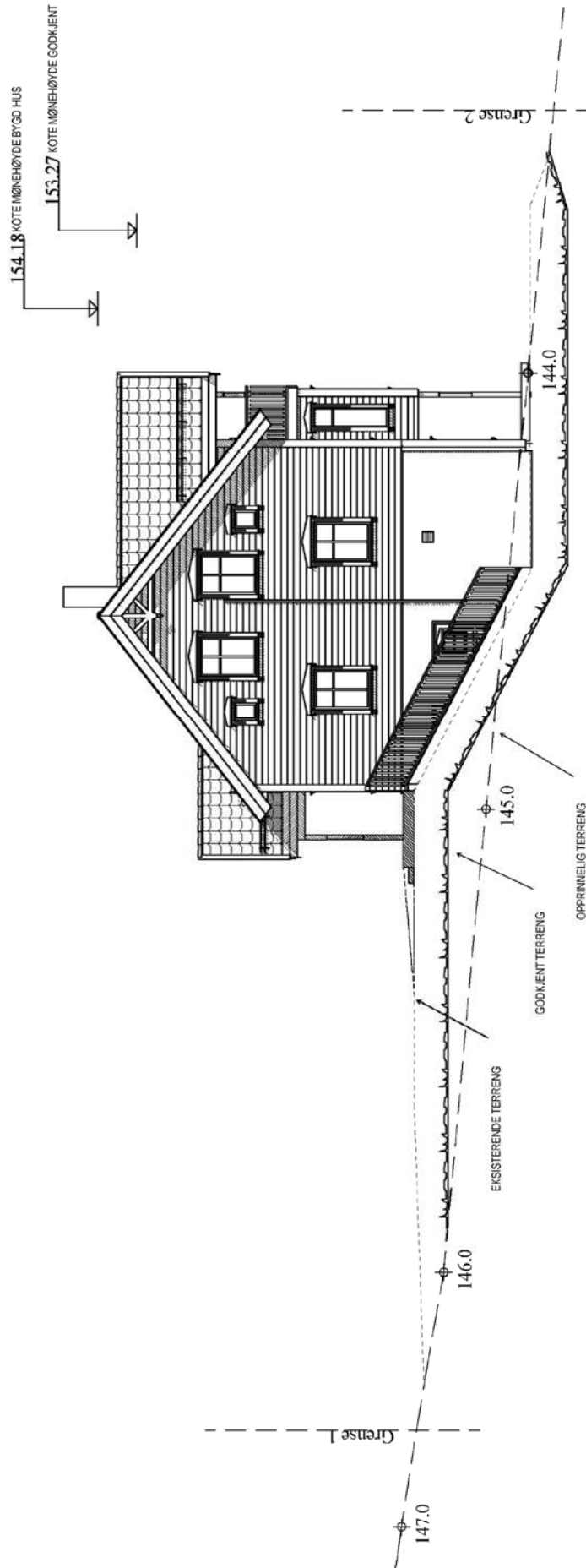
Dato 16.10.18 Sign. MLH

Pnr.: 240010010

Tegnings Nr.

— 503 —





"Nostalgi"
AASHEIM .spcs

Heving av bolig 18.03.19 KLS B
Detailprosjektering 11.01.19 KN A

FASADE ØST

Mal 1 : 100

Tiltakshaver :

18336

Bolig Partner
LEIFER
HOFSTAD

Therese Hagerupsen
Tor Inge Eira

Byggeplass :

Syrstadgarden 114, 7357 Skaun

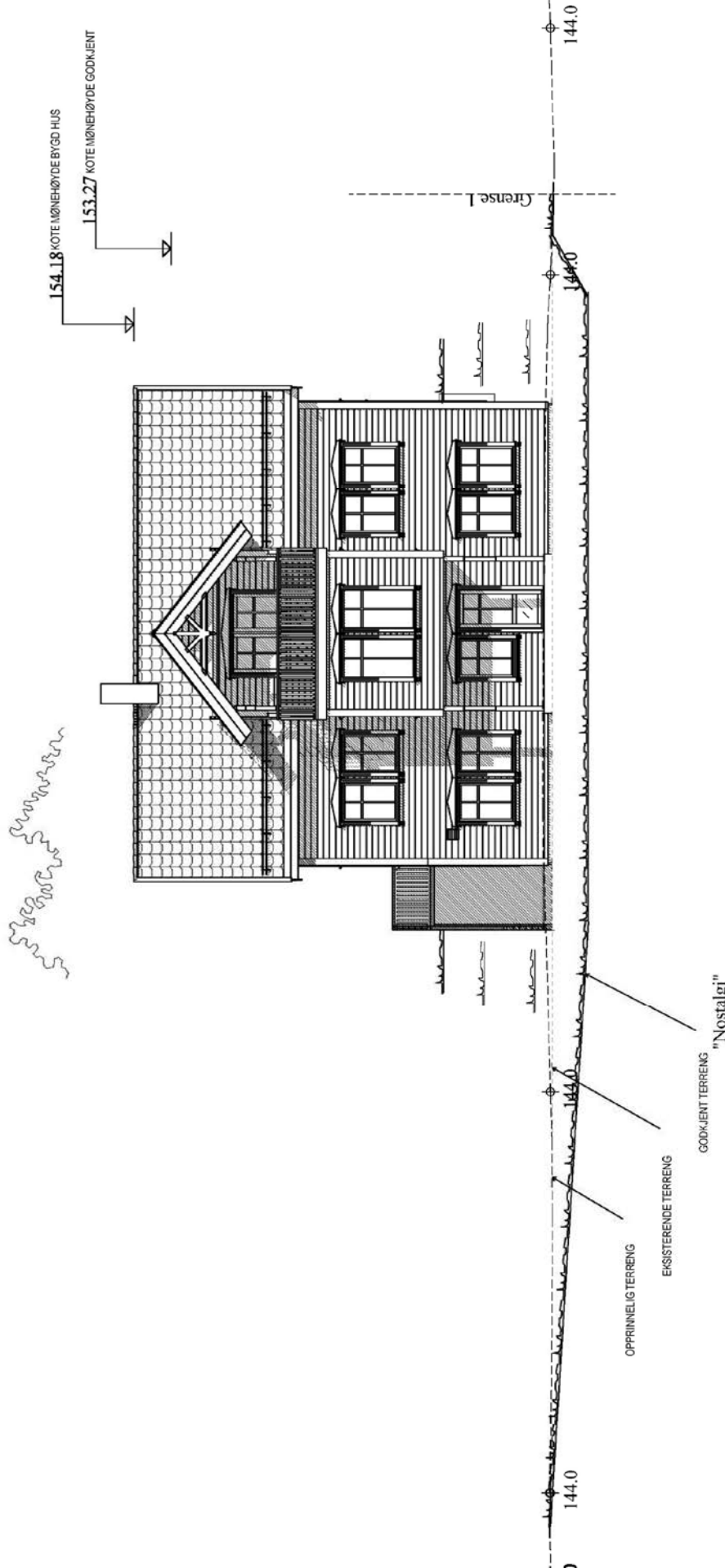
Pr.:240010010

Tegnings Nr.

Gnr: 69
Bnr: 3
Fnr:

— 506 B

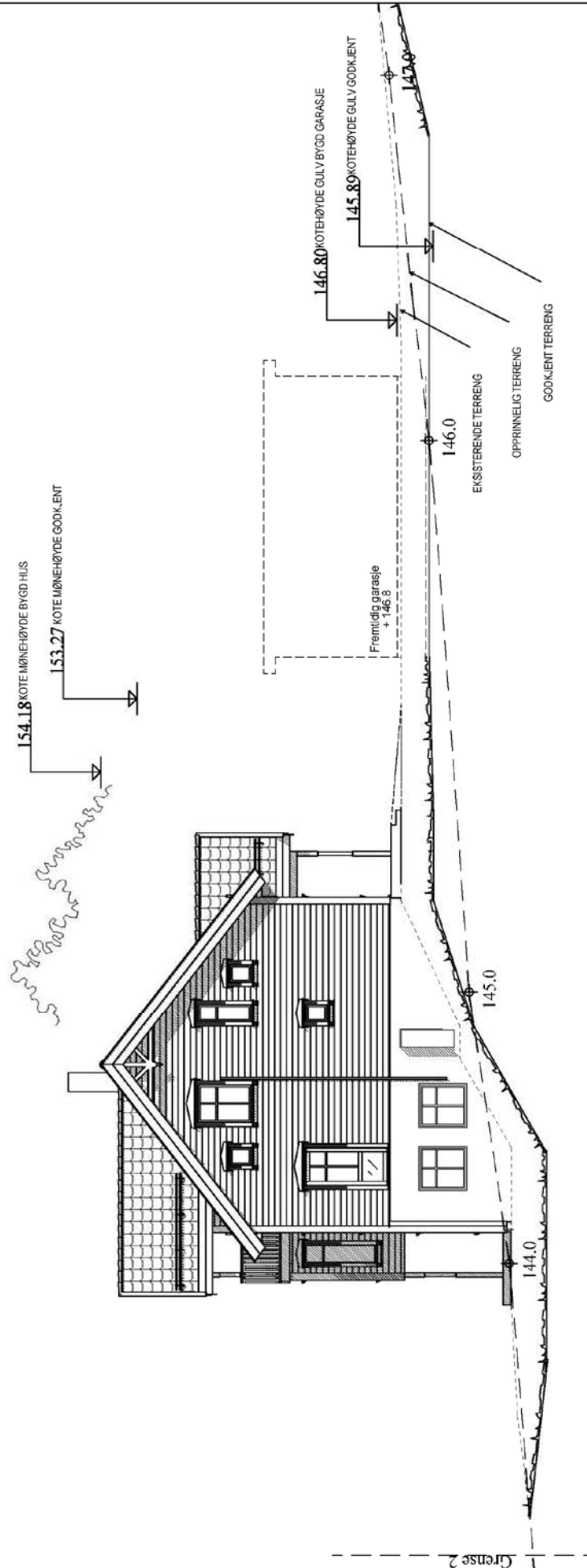
Byggeteknisk forskrift: TEK10



Heving av bolig 18.03.19 KLS B Detaljprosjektering 11.01.19 KN A	
Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17	
MÅL 1 : 100	
Dato 16.10.18 Sign. MLH	
Pnr.:240010010	
Tegnings Nr.	
Gnr: 69	
Bnr: 3	
Fnr:	
— 507 B	

Tiltakshaver :	Therese Hagerupsen Tor Inge Eira
Byggeplass :	Syrstadgarden 114, 7357 Skaun

18336	
Bolig Partner	LEIFER HOFSTAD
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	



"Nostalgi"
AASHEIM .spes

FASADE VEST

Bolig Partner
LEITTE & HOVDEN
18336

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :
Therese Hagerupsen
Tor Inge Eira

Byggeplass :
Syrstadgården 114, 7357 Skaun

Gnr: 69
Bnr: 3
Fnr:

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

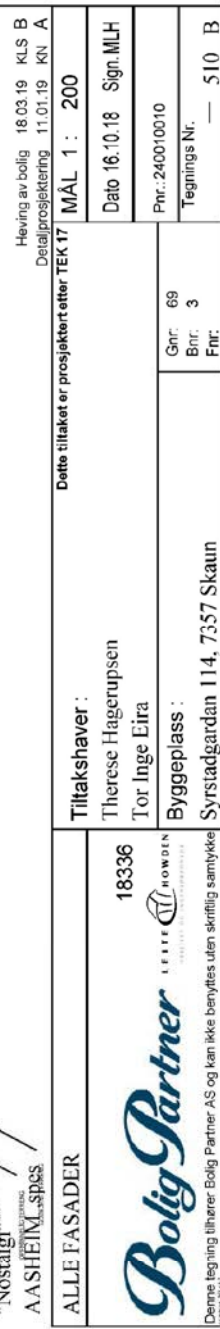
Dato 16.10.18 Sign. MLH

Prøt.:240010010

Tegnings Nr.

— 508 B

Heving av bolig 18.03.19 KLS B
Detailprosjektering 11.01.19 KN A



Feieropplysning gnr/bnr 69/3

Syrstadgarden 114

Tilsyn.

Sist utført 12.08.2024, Antatt neste: 12.08.2023

Feiing

Sist utført 27.06.2016, Antatt neste: 2025

Ingen registrerte avvik eller anmerkninger.

Med hilsen

Oscar Warholm

Brannforebygger

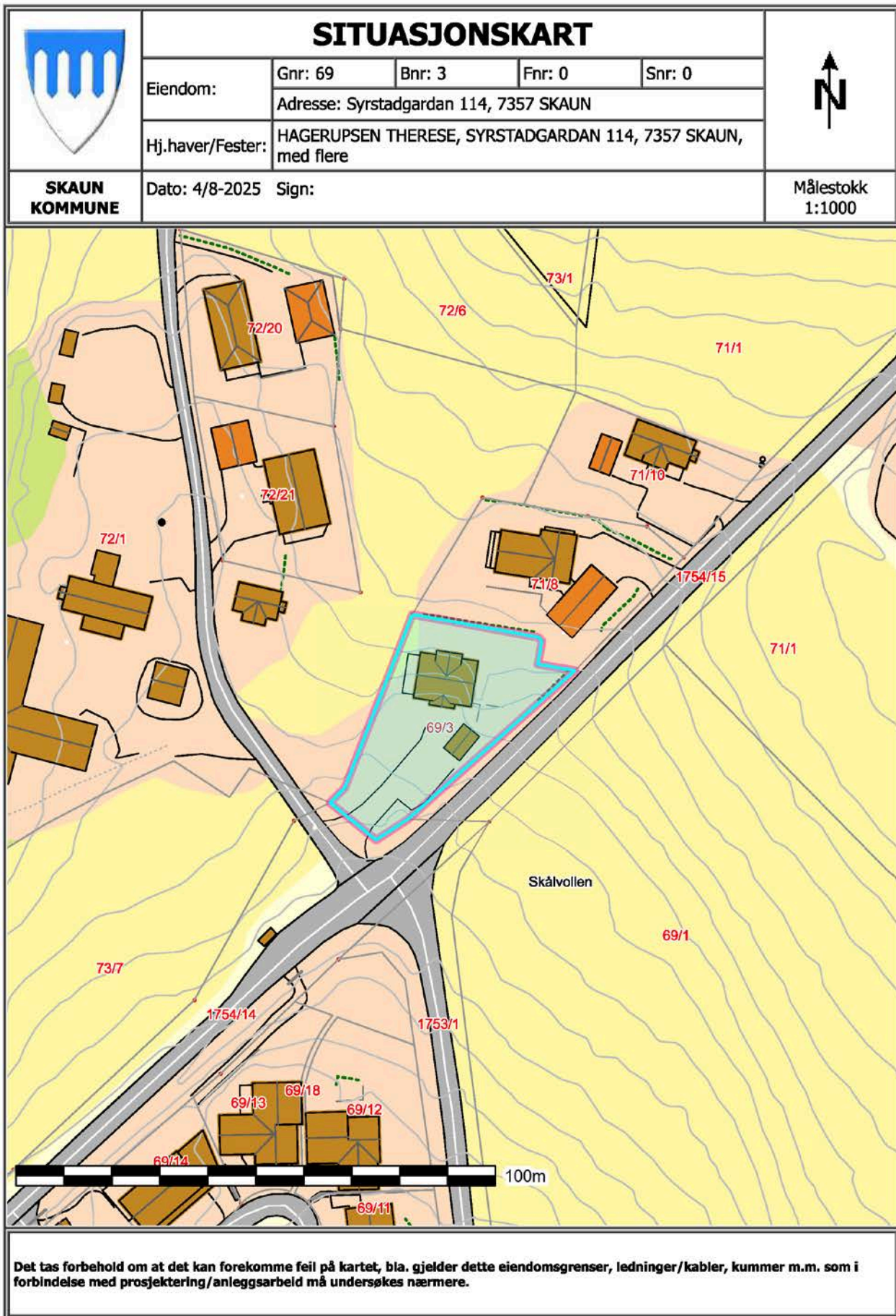
Orkland kommune - www.orkland.kommune.no

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

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



**ORKLAND
KOMMUNE**



Nabolagsprofil

Syrstadgarden 114

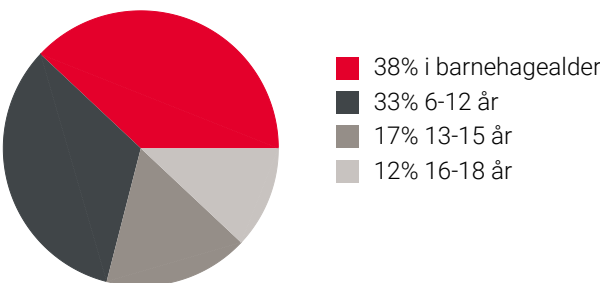
Offentlig transport

Skålvollen Linje 511	1 min	0.1 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	20 min	17.3 km
Trondheim Værnes	58 min	

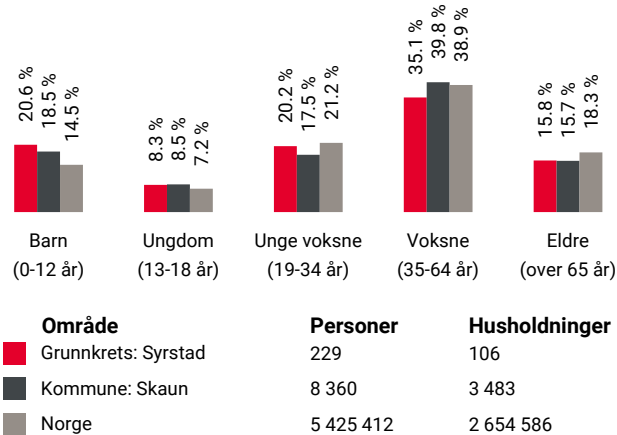
Skoler

Venn oppvekstsenter (1-7 kl.) 126 elever, 8 klasser	6 min	0.6 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 33 klasser	11 min	9.4 km
Melhus videregående skole 560 elever	20 min	17.1 km
Øya videregående skole 160 elever	22 min	21.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

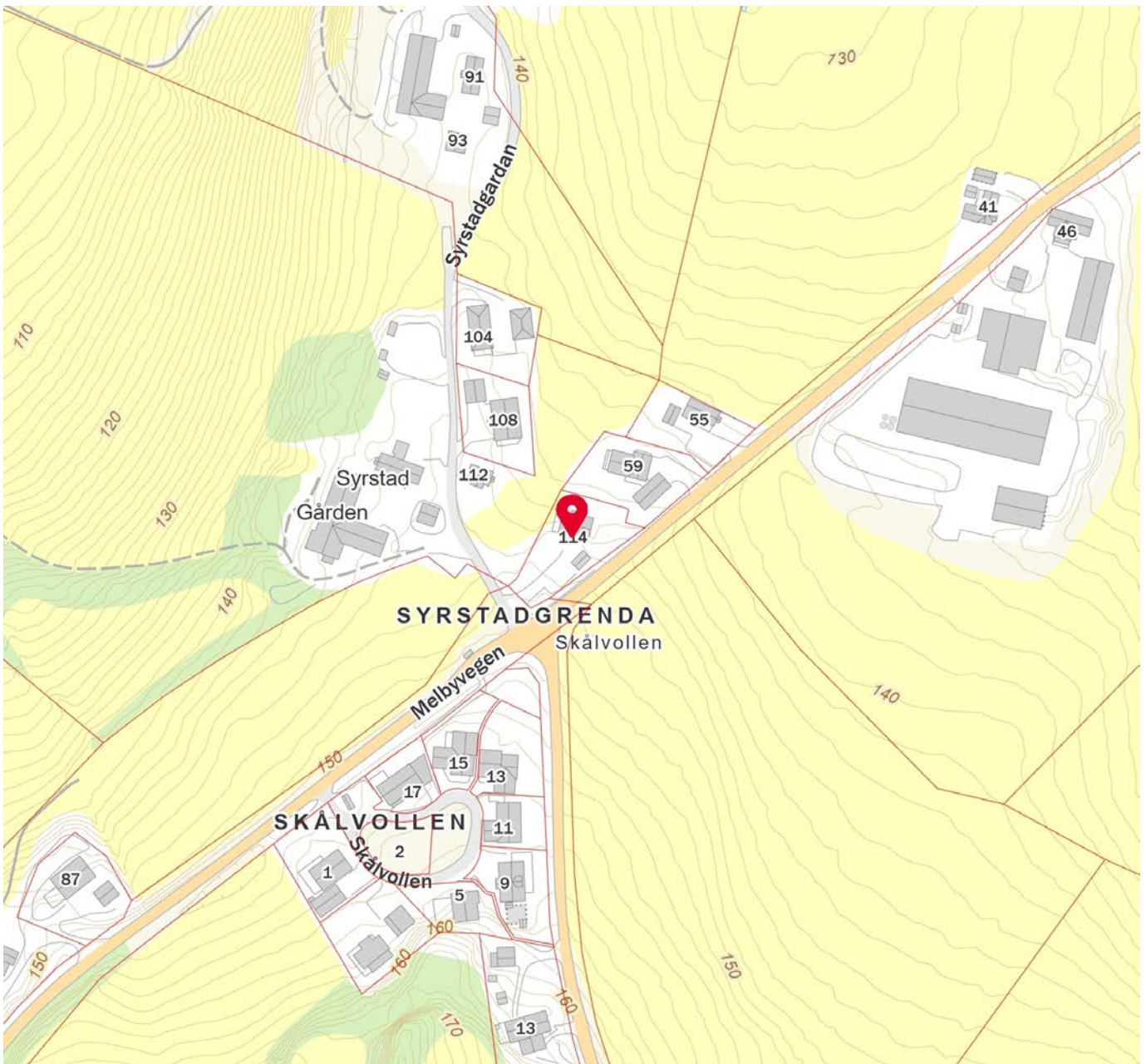
Venn barnehage (1-5 år)	6 min
38 barn	0.6 km

Dagligvare

Coop Prix Skaun	8 min
Post i butikk, PostNord	0.7 km

Sport

Venn skole Aktivitetshall, ballspill	6 min	0.6 km
Skaun idrettsplass Fotball, friidrett	3 min	2.5 km
Fitnesspoint Børse	11 min	
Max-gym Buvika	16 min	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Syrstadgarden 114
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