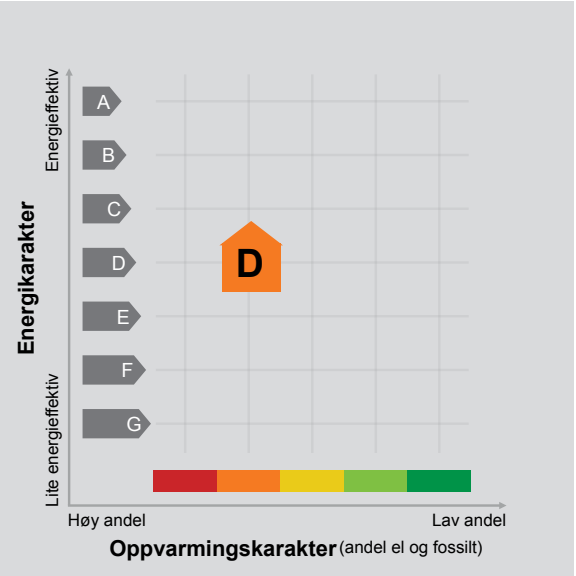
ENERGIATTEST

Adresse	Olavsvegen 3
Postnummer	7510
Sted	SKATVAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	68
Bruksnummer	143
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15816414
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-109436
Dato	23.04.2025



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 innetemperaturen
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)

- Redusér innetemperaturen
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montere urbryter på motorvarmer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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 med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

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/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1995
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	108
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-enova.pdf).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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.Kjøl - 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: 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.

Olavsvegen 3
7510 SKATVAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1995
BRA: 108 m^2
BRA-i: 108 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	14	6	1	0

Eirik Tetlie
Takst-forum Trøndelag AS
eirik@tft.no
90123569
Olavsvegen 3
7510 Skatval

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29885

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad.

Oppsummering

Badet er 30 år gammelt og det må påregnes en oppgradering.
I påvente en oppgradering anbefales bruk med tett dusjkabinett.

Undersøkelsen viser fukt i konstruksjonen.
Ved hulltaking fra soverom registreres det bruk av dampsperre i vegg. Det skal ikke være dampsperre i vegg mellom varmerom.
Fuktutslag ved hulltaking kan skyldes feil bruk av dampsperre.

Anbefalte tiltak

Badet er som fra byggeår 1995 og står foran en totalrenovering.
Ved framtidig oppgradering bør dampsperre fjernes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Taktekking

Oppsummering

Takstein med underlagspapp og lekter er 30 år i år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert forhold som indikerer at dette er et strakstiltak men på grunn av forventet levetid må det påregnes oppgradering i tiden som kommer.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert på boden.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom med sluk.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.4.2025

Rapportdato
24.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Nikolaj Helsø**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Eirik Tetlie**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**
Telefon: **90123569**
Epost: **eirik@tft.no**

Informasjon om boligen

Adresse: **Olavsvegen 3, 7510 Skatval**

Kommunenr:	5035	Gårdsnr:	68	Bruksnr:	143	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: **1995**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte
Enebolig er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i betong. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	108	108	0	0	42
Garasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	**142**	**108**	**34**	**0**	**42**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	108	108	0	0	42
Totalt m²	**108**	**108**	**0**	**0**	**42**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	108	102	6	Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalett, vindfang.	Bod
Totalt m²	**108**	**102**	**6**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	34	0	34		Garasje
Totalt m²	**34**	**0**	**34**		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Støttemur

Beskrivelse
Støttemur oppført i betongblokker på fasade Nord mot plen.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	**TG-1**

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrrasse med utgang fra stue oppført av impregnerte materialer.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er oppført i 2022.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-0**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.6 Yttervegger

Type fasade	Leca
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige på soverom.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**
Det gjøres oppmerksom på at det kun sporadisk lagt gulv på kaldloft. Det ble derfor kun utført en visuell inspeksjon.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**

Takstein med underlagspapp og lekter er 30 år i år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert forhold som indikerer at dette er et strakstiltak men på grunn av forventet levetid må det påregnes oppgradering i tiden som kommer.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-0**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert på boden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Montert ny kurs til varmepumpe.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall
1994

Størrelse
198 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Bereder er plassert i rom med sluk. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Det mekaniske anlegget var i drift på befaringsdagen og anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.23 Våtrom: Bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja

Oppsummering av våtrom	TG-3
Badet er 30 år gammelt og det må påregnes en oppgradering. I påvente en oppgradering anbefales bruk med tett dusjkabinett. Undersøkelsen viser fukt i konstruksjonen. Ved hulltaking fra soverom registreres det bruk av dampsperre i vegg. Det skal ikke være dampsperre i vegg mellom varmerom. Fuktutslag ved hulltaking kan skyldes feil bruk av dampsperre.	
Anbefalte tiltak	
Badet er som fra byggeår 1995 og står foran en totalrenovering. Ved framtidig oppgradering bør dampsperre fjernes.	
Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.24 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i betong. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Montert leddet port med automatisk åpner.

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Stjørdal

Oppdragsnr.
83250061

Selger 1 navn
Nikolaj Helsø

Gateadresse
Olavsvegen 3

Poststed	Postnr
SKATVAL	7510

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: Noen sprekker i fuge rundt dusj sluk.

Document reference: 83250061

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

Beskrivelse: Det er litt maur på eiendommen, generelt i hele boligfeltet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Stikker og lysbryter på hovedsoverom er skiftet selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 30/1/1996

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Gammel terrasse er revet og det er bygd en ny, av meg selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83250061

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Varmekabler på Barnerom fungerer ikke, ukjent hvorfor. Venstre utelampe over garrasjeport fungerer ikke, det er byttet lysrør og tenner, usikker hva årsak er.

Document reference: 83250061

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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: 83250061

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nikolaj Helsø	fb711800c9da7dcb26f368a89137d4c55d2dcb3b	15.04.2025 14:16:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 83250061

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

ambita

Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/68/143/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.4.2025



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.

ambita

Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/68/143/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.4.2025



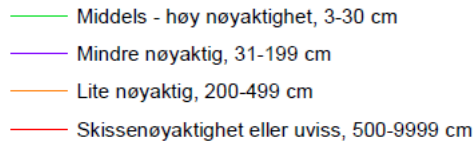
0 25 50 m

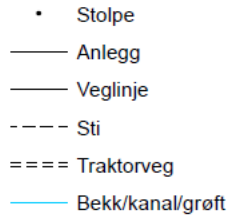
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

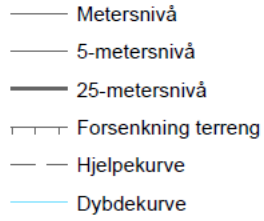


Eiendomsgrenser

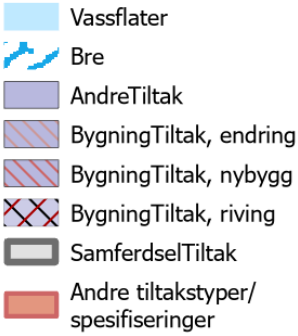




Høydekurver





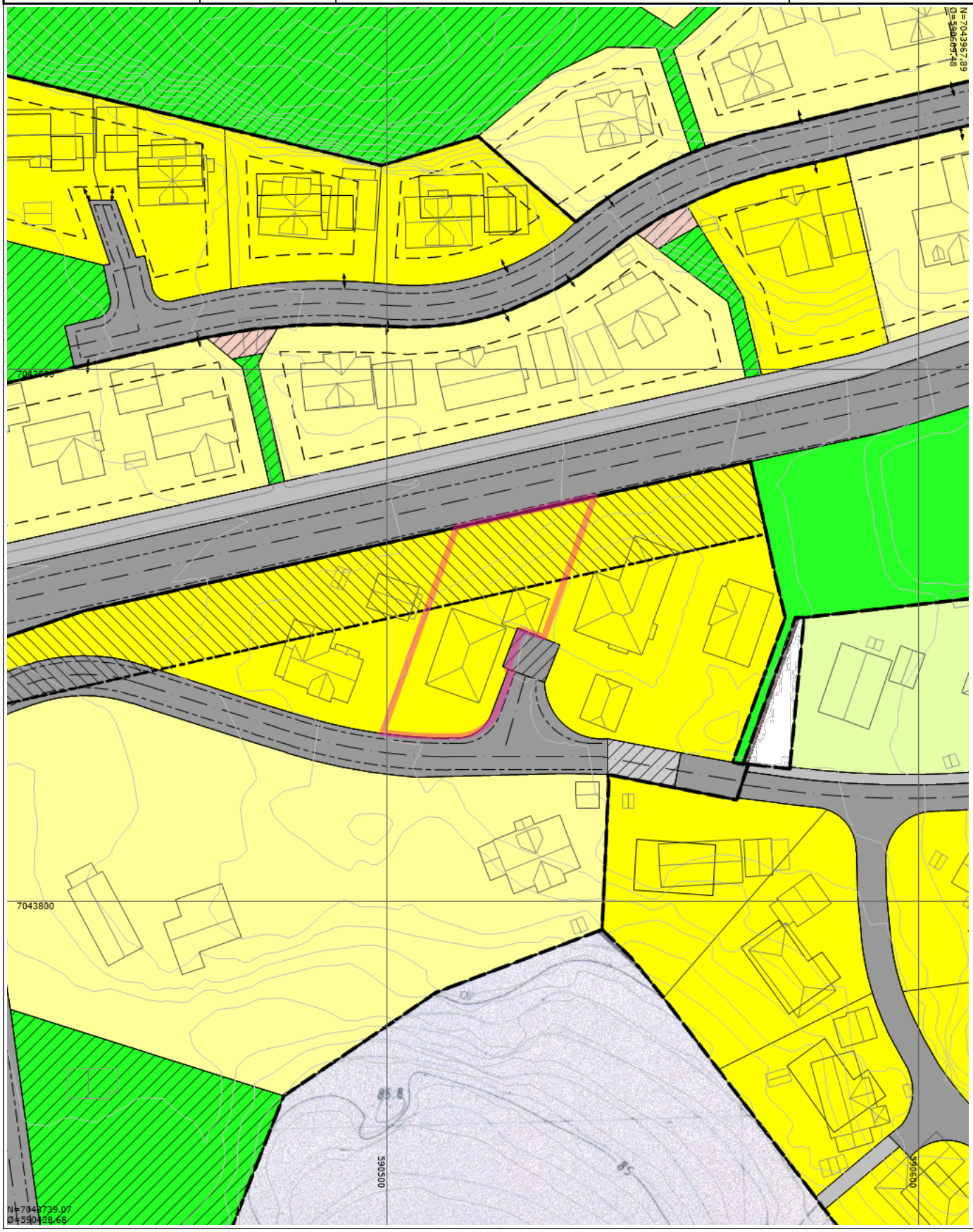


Stjørdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 68	Bnr: 143	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Olavsvegen 3 7510 SKATVAL			
Annen info:	Reitan II			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

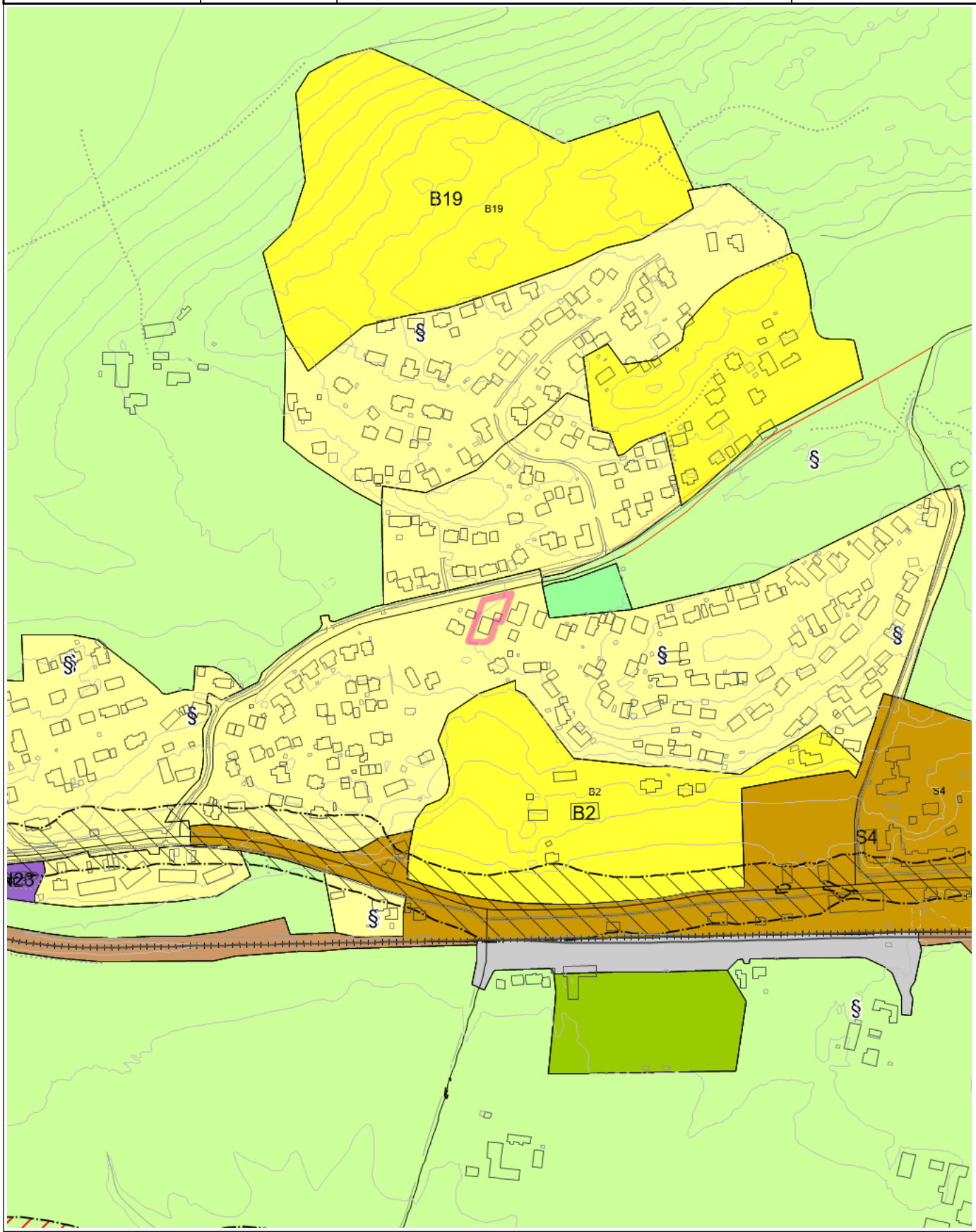
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal
- RasterPlaner

Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 68	Bnr: 143	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Olavsvegen 3 7510 SKATVAL			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- TakoverbyggKant
- Jernbane
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Bygning
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- § Dispensasjon fra planregister
- § Dispensasjon fra planregister
- KpOmråde - Gjeldende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Grense for støysoner
- Ras- og skredfare
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Næringsvirksbebyggelse - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Bane - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REITAN II, SKATVAL.

Reguleringsplan dat. 15.06.93, sist revidert 30.06.93 - 29.09.93
Reguleringsbestemmelser dat. 05.07.93, sist revidert 29.09.93
Kommunestyrets vedtak 28.11.93 sak 131/93

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med begrensningslinje på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder	PBL	25.1
Trafikkområder	"	25.3
Fareområder	"	25.5
Spesialområder	"	25.6
Fellesområder	"	25.7

AREALBRUK

1. Byggeområder
   I områdene B1-B5 skal oppføres boliger med tilhørende anlegg, så som frittstående garasjer, boder mv.

   Dessuten skal det i byggeområde B3, etter nærmere pålegg fra bygningsrådet, oppføres støyskjerm som vist i planen. Kostnadene ved tiltaket skal bæres av hver enkelt huseier. Denne forpliktelse skal tinglyses som heftelse på den enkelte eiendom i B3.

2. Trafikkområder
   I trafikkområdene skal anlegges kjøreveger, kjøreveger med fortau (del av Mæresmovegen), gang-/sykkelveger med kjøreatkomst til eiendom, samt ordinær gang-/sykkelveg.

3. Fareområder
   3.1 Transformatorkiosk
   Transformatorkiosk er oppført på del av gnr.68/14.

   3.2 Høgspentlinje
   Langs eksisterende høgspentlinje er arealene regulert som fareområde i henhold til forskrifter for høgspenningsanlegg.

4. Spesialområder - frisiktsone
   I område avsatt til frisiktsone må det ikke forekomme fast installasjon, gjerde, hekk- og annen tett vegetasjon eller masseplanting som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegplan.

5. Fellesområder
   5.1 Felles atkomst
   Atkomst A1 er felles atkomstveg for eiendommene gnr.68 bnr.45, bnr.58 og bnr.59.

   Atkomst A2 er felles atkomstveg for tomtene 4 og 5, eventuelt også for tomtene 3 og 6.

   Atkomst A3 er felles atkomstveg for eiendommene gnr.68 bnr.14, bnr.39 og bnr.48, samt for NTE-trafo på gnr.68 bnr.14.

   Atkomst A4 er felles atkomstveg for eiendommen gnr.68 bnr.52 og tomt nr.1, eventuelt også for tomt nr.2.

Atkomst A5 er felles atkomstveg for tomtene i B3 samt for de to nordligste tomtene i B4.

Atkomst A6 er felles atkomst for tomtene 10 og 11 i B5.

5.2 Felles lekeområde
Område F3 er felles lekeplass for eiendommene i planområdet, samt de tilstøtende boligområdene Reitan I og Fasteraune. Ball-løkke kan opparbeides. I F3 skal legges kommunalt ledningsanlegg.
Område F4 er felles lekeplass for område B3 og B4.

5.3 Felles gangsti
Gangstien i forlengelse av A3 skal ikke kunne brukes av andre eiendommer enn de som allerede har bruks-/eiendomsrett.

Gangstien langs østgrensa av B5 er felles for eiendommene i planområdet samt boligområdet Fasteraune.

ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN

6. Bebyggelsens karakter
6.1 I område B1(tomtene 1-3) og B2(tomtene 4-8) skal bebyggelsen oppføres som frittliggende bygninger, med tomteutnytting som angitt (BYA ikke over 25%).

6.2 I område B3 (8 boliger) og B4 (6 boliger) skal bebyggelsen oppføres organisert og samordnet som frittliggende bygninger, f.eks. i UNGBO-prosjekt. Tomteutnytting som angitt, med BYA ikke over 35%.

6.3 I område B5 (tomtene 9-12) skal bebyggelsen oppføres som frittliggende bygninger, med bruksareal BRA ikke over 175 m2.

6.4 Bygningene i B1-B4 skal ha saltak eller pulttak med takvinkel inntil 40 grader. I B5 skal takvinkel ikke overstige 22 grader.

6.5 Bygningsrådet skal ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

7. Bebyggelsens høyde og plassering. Bilplasser.
7.1 Boliger i B1-B4 kan oppføres i inntil 2 etasjer. Mønehøyden skal ikke overstige 8 m. I B5 tillates bare bebyggelse i en etasje, og mønehøyde inntil 5,5 m. Kjeller med himling inntil 0,7 m over ferdig planert terreng regnes ikke som egen etasje.

7.2 Bebyggelsens endelige plassering avgjøres av bygningsrådet. Bebyggelsen skal ha hovedmøneretning som vist på planen, eller vinkelrett på denne. Mønet skal følge husets lengderetning.

På tomt nr.2 og 5 skal møneretning være som angitt i planen.

På tomt 12 i B5 skal boligen ligge bak (nord for) forlengelsen av sørgavl på bolig på gnr.40 bnr.95.

På hver tomt skal det være avsatt minst 2 bilplasser, hvorav minst 1 skal kunne overdekkes (garasje/carport).

Plassering av biloppstillingsplasser, garasjer og boder skal framgå av situasjonsplan som følger byggemeldingen for boligbuset, selv om disse ikke skal opparbeides/oppføres samtidig Bruksareal for garasje/uthus skal ikke overstige 40 m2.

8. Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal.

8.1 Det må ikke plantes trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være uheldig for den alminnelige vegferdsel. Ubebygd areal må gis en tiltalende behandling, og tillates ikke nyttet til lagring.

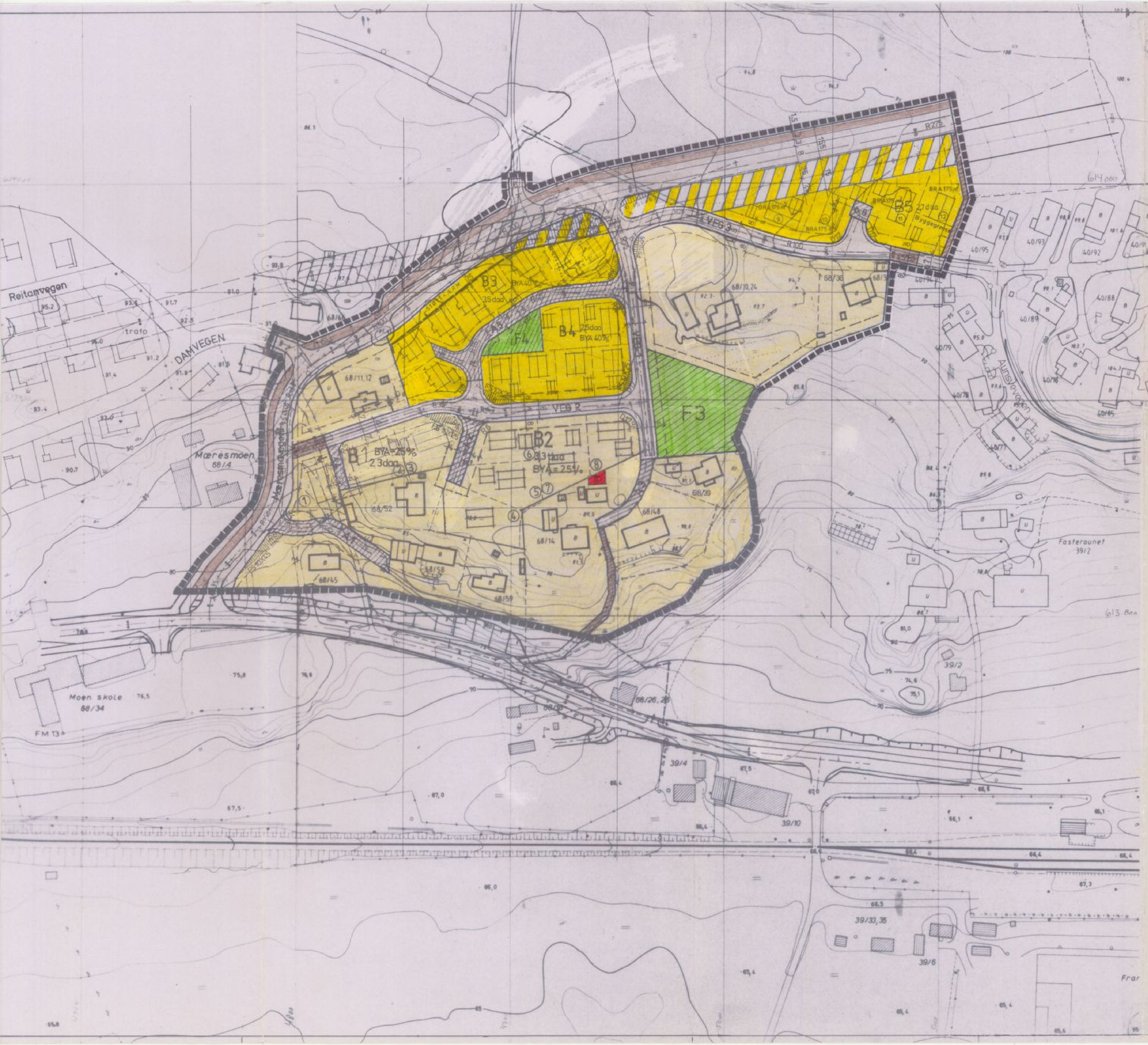
9.2 Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

9.3 Oppføring av forstøtningsmurer og gjerder skal meldes til bygningsrådet, som tar stilling til plassering og høyde, materialbruk, utforming m.v.

10. Fellesbestemmelser

Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av Plan- og bygningsloven.

Etter at reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke utøves privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.



TEGNFORKLARING

PBL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER BYA≤25%
- BOLIGER BYA≤40%
- HYTTER/NAUST
- FORRETNINGER, KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- BYGGEOMRÅDE SJØ

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- JORDBRUK/SKOGBRUK/GARTNERI

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
- KJØREVEG
- GANG-OG SYKKELVEG/FORTAU
- TRAFIKKOMRÅDE I SJØ

4. FRIOMRÅDER
- PARK, TURVEG, LEKEPLASS
- BADEPLASS/LEK

5. FAREOMRÅDER
- TRAFO T
- HØGSPENTLINJE

6. SPESIALOMRÅDER
- FRISIKTSONE

7. FELLESOMRÅDER
- A FELLES AVKJØRSEL
- G FELLES GANGSTI
- F FELLES LEKEOMRÅDE

8. FORNYELSESOMRÅDER

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE MOT VEG OG ANNEN BEBYGGELSE; ANNEN BYGGEGRENSE
- PÅBUDT PLASSERING BYGGELINJE
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERENDE EIENDOMS-GRENSE SOM OPPHEVES
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV BYGNING SOM SOM SKAL BEVARES
- BYGNING SOM SKAL RIVES

daa = dekar (1000 m²)

EKVIDISTANSE: 1m

MÅLESTOKK 1:1000

10 0m 50m

N

REGULERINGS~~PLAN~~ ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

REITAN II

~~REGULERINGSBESTEMMELSENE ER PÅFØRT KARTET~~ / FØLGER SOM VEDLEGG

Kartblad: C0 128-1-6,7,14,15

Kartprodusent: Fjellanger-Widerøe a/s

REVISJONER SISTE REVISJON 29.09.93

Rev. 18.06.93 Planområdet utvidet i nordøst.
Rev. 30.06.93 Felles gangsti lagt inn i nordøst i h.h. til møte 21.06.93

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		DATO	SIGN.
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	OPPSTART SAKSNR. FORVARSEL		
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAKSNR. 124/93	21.06.93	H.H.
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET		06.07-10.08.93	
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAKSNR. 180/93	04.10.93	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGENGODKJENNING)	SAKSNR. 131/93	18.11.93	
KUNNGJØRING		30.11.93	

PLANEN ER UTARBEIDET AV:
BYGNINGS- OG REGULERINGSKONTORET
STJØRDAL KOMMUNE

DATO: 15.06.93

TEGN. NR.

SAKSBEH. H.H.

Stjørdal kommune
Kultur Næring Plan

HELSØ ERNST

OLAVSVEGEN 3
7510 SKATVAL

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	ALT/96/11454/E068/143	01.08.96

Bygningssjefsak nr. 299/96

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR GARASJE PÅ EIENDOMMEN OLAVSVN. 3, GNR. 68 BNR. 143.

KOMMENTAR:
Den omsøkte garasjen er i samsvar med gjeldende reguleringsplan for området. Brutto grunnflate er 39 m^2. Naboene har ingen merknader til planene.

VEDTAK:
Søknaden om byggetillatelse for oppføring av garasje godkjennes.
Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjoner fra gjeldende lover og forskrifter.
Garasjen forutsettes tilpasset eksisterende bebyggelse m.h.t. materialvalg, form og farge, og må være godt ventilert.
For garasje over 30 m^2 skal høyde av grunnmur være fastsatt av bygnings-kontrolløren.
Avstand til grense skal være minst 1 m, jfr. byggeforskriftenes kap. 34:44.
Vedrørende forskrifter for garasje henvises det til byggeforskriftenes kap. 34:4 og kap. 47:55.

Før arbeidet blir satt igang må:
1. Søknad om ansvarsrett for byggearbeidet være innlevert.
2. Høyde på grunnmur være fastsatt av bygningskontrolløren.
3. Bygge- og saksbehandlingsgebyr være betalt.

Etatsjef Kultur Næring Plan

Leif Roar Skogmo

Anne Lise Tiller

Gjenpart til: Bygningskontrolløren, Her.

Postadresse: Postboks 133 / 134 7501 Stjørdal
Kontoradresse: Kjøpmannsgt. 9
Telefon: 74 82 42 11
Telefax: 74 82 55 55
Postgironr.: 0814 4925905
Bankgironr.: 4435.06.00903 8674.48.00007

Stjørdal kommune

Teknisk avdeling

HELSØ, ERNST

OLAVSVEGEN 3
7510 SKATVAL

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	GJK/96/8259/E068/143	30.05.96

Bygningssjefsak nr. 200/96

BRUKSTILLATELSE BOLIG GNR.68 BNR.143

Etter fullmakt fra kommunestyret i sak 18/96 og videre delegasjon i teknisk sjef-sak 13/96, gir bygningssjefen i medhold av Plan- og bygningslovens § 99.2, brukstillatelse for nybygg på eiendommen:

"Olavsvegen 3",gnr.68 bnr.143

Bygningskontrollen har anmerket følgende arbeid som ikke er fullført:

1. Utvendig planering.

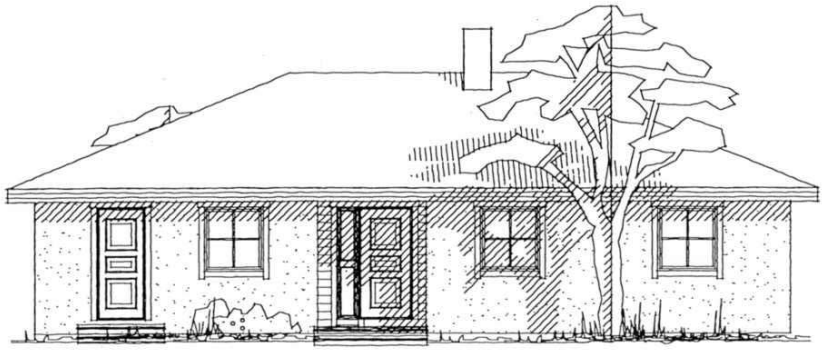
Det forutsettes at alle arbeider fullføres etter de godkjente planer innen: 01.07.97

Når alle arbeider er fullført, bes bygningskontrollen varslet slik at ferdigattest kan bli utstedt.

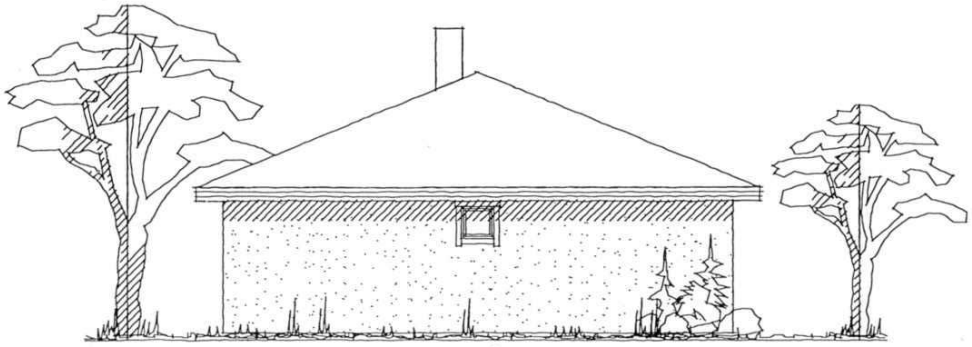
For Bygningssjefen i Stjørdal

Gunnar J. Kjeldstad

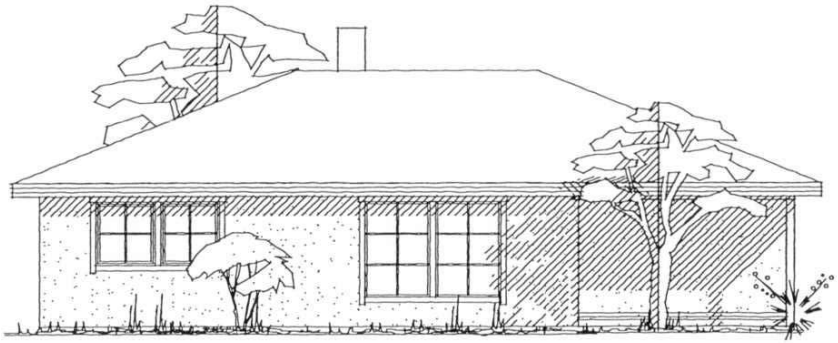
Postadresse: Postboks 133 / 134 7501 Stjørdal
Kontoradresse: Kjøpmannsgt. 9
Telefon: 74 82 42 11 Telefax: 74 82 55 55
Postgironr.: 0814 4925905
Bankgironr.: 4435.06.00903 8674.48.00007



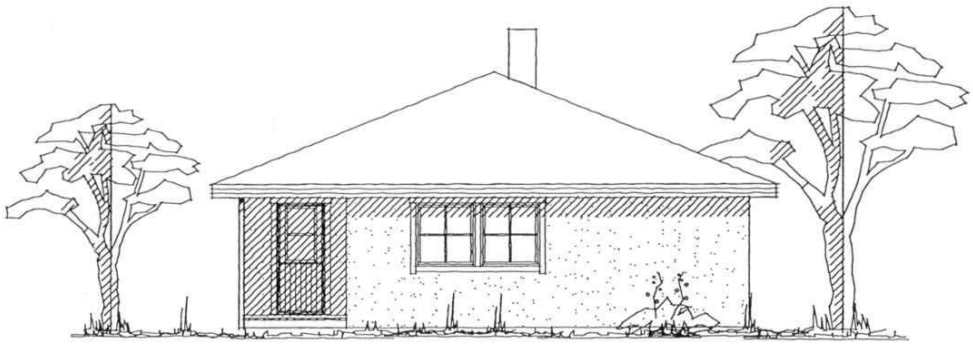
Øst



Nord



Vest



Sør

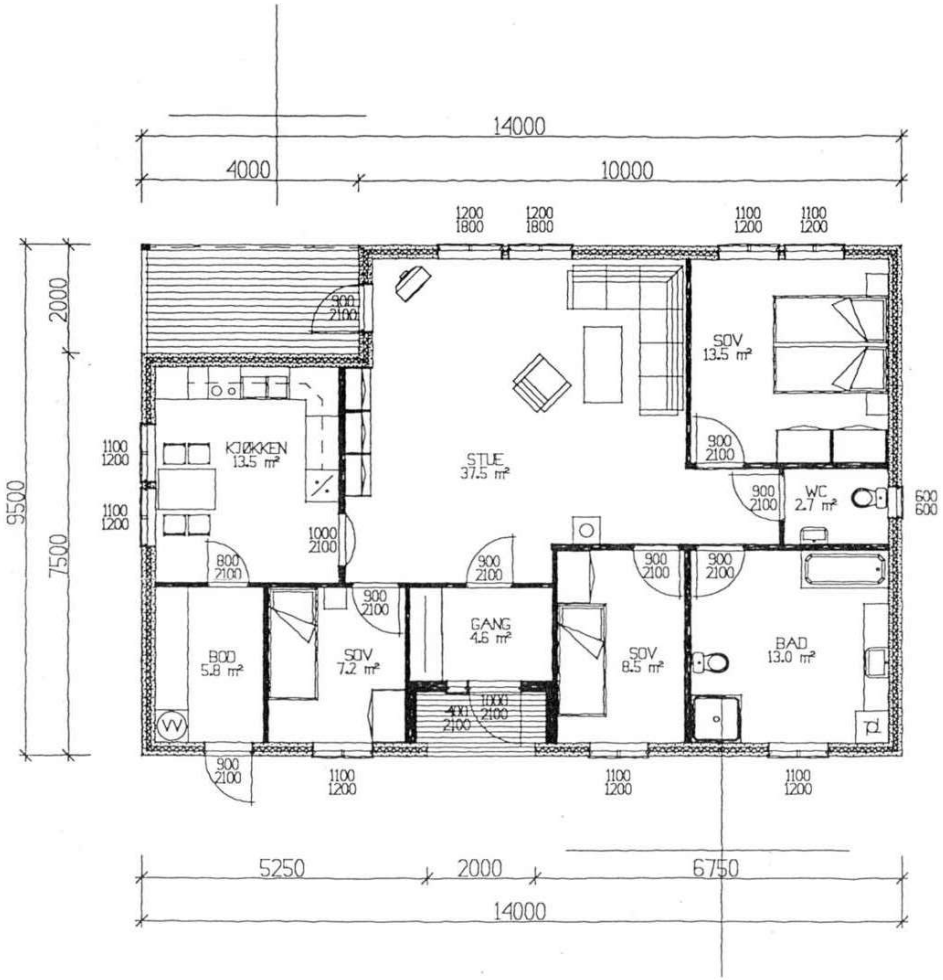
Fasader

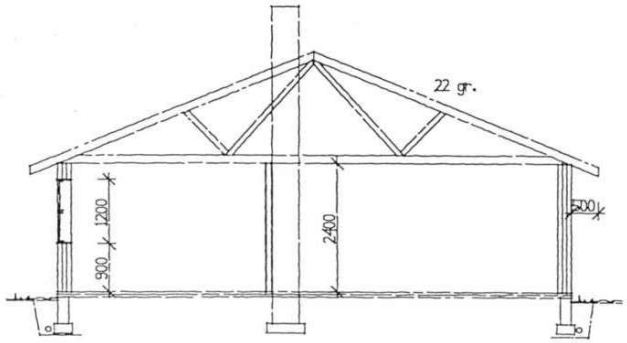
Familien Helsø

IdehusGruppen A/S

TEGN.	KS	TEGNINGS NR.	502
GODKJ.			
MAL	1:100	PROSJ.NR.	ERN21
DATO	20.05.95		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Idehusgruppen A/S IKKE MEDVIRKER I.





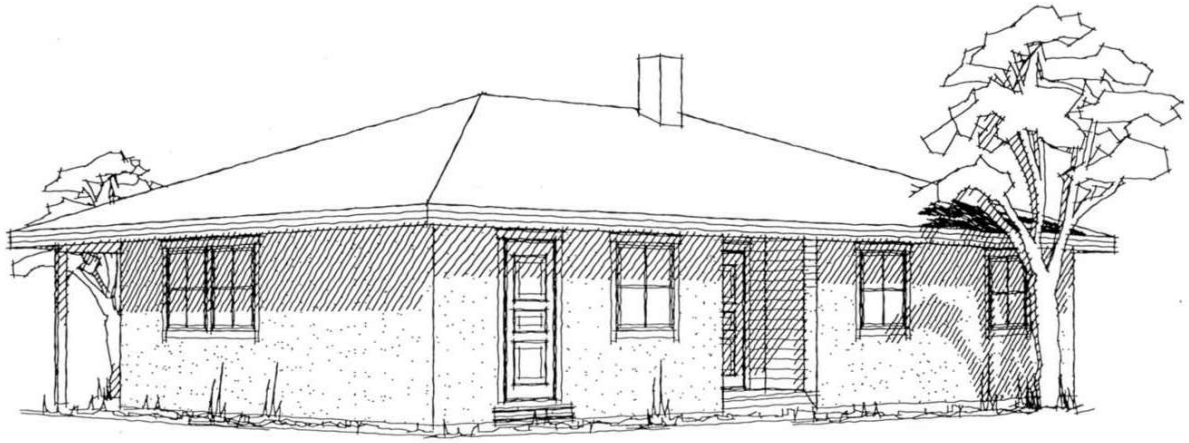
Plan 1. etg.

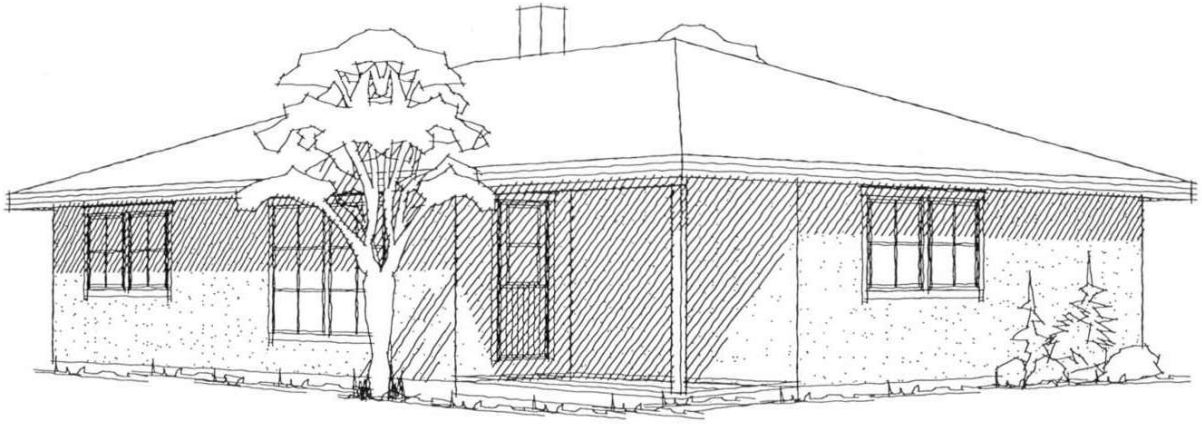
Familien Helsø

IdehusGruppen A/S

TEGN. KS		TEGNINGS NR. 501
GODKJ.		
MÅL 1:100		PROSJ.NR. ERN21
DATO 20.05.95		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Idehusgruppen A/S IKKE MEDVIRKER I.





Perspektiv

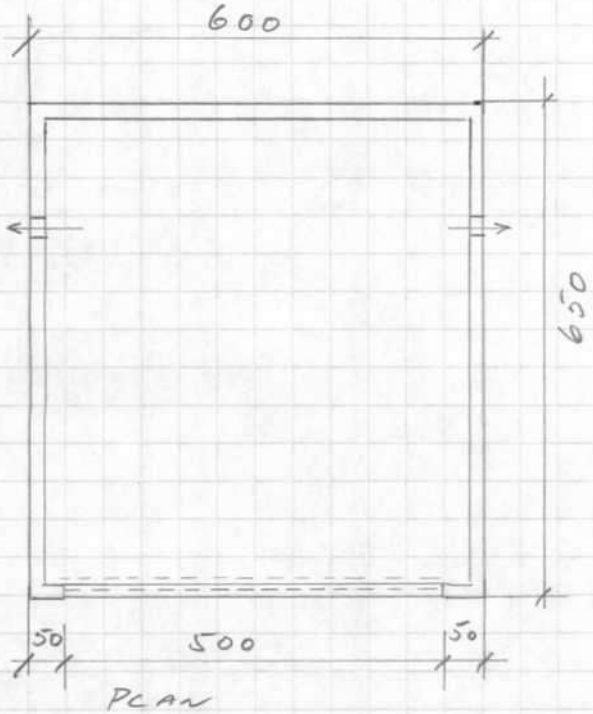
Familien Helsø

IdehusGruppen A/S

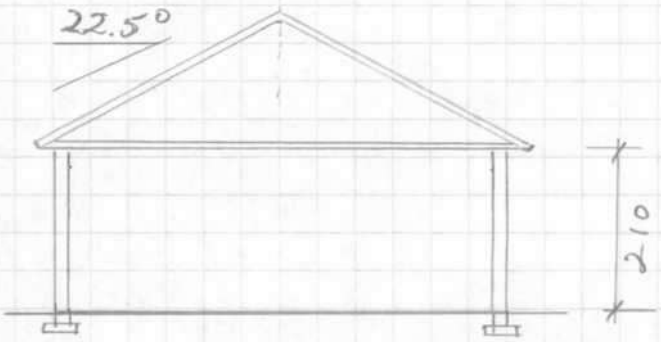
TEGN. KS		TEGNINGS NR. 503
GODKJ.		
MÅL 1:100		PROSJ.NR. ERN21
DATO 20.05.95		

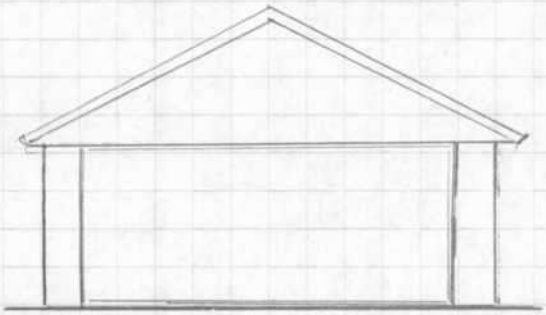
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Idehusgruppen A/S IKKE MEDVIRKER I.

DOBBEL GARASJE MED VALMET TAK



PLAN





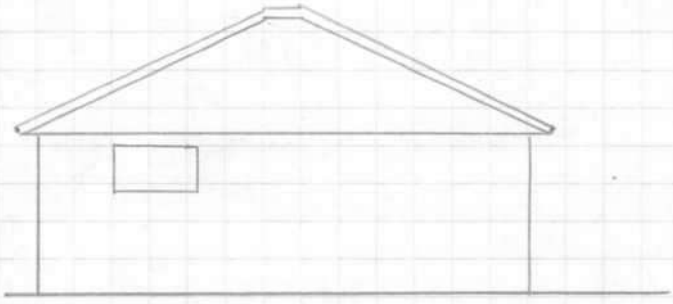
FASADE



FASADE



FASADE



FASADE

MÅLESTOKK: 1:100

ERNST HELSØ
OLAVSVEGEN 3
7510 SKATVAL