

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Stjørdal	
Oppdragsnr.	
311251010	

Selger 1 navn
Anne-Berit Vestby

Gateadresse	
Hyttbakkvegen 154	
Poststed	Postnr
SELBU	7580

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?

Ar

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: 311251010

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

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

Beskrivelse

Takstmannen som laget vedlagte rapport, var i huset en dag hvor slangen på vaskemaskinen hadde hoppet av, og ca. 75 liter varmt vann rant ut på betonggulvet på badet i underetasjen. Dette medførte at det oppsto damp og kondens på rørene i rommet. Når dette blir presentert i tilstandsrapporten, virker det som om det er fukt i kjelleren. Takstmannen vil ikke fjerne dette, og heller ikke et punkt der han mener at det er en liten flekk med råte på en lettvegg. Jeg tror dette skyldes redsel for at det muligens kunne være et problem. Det hører med til historien at han befant seg i huset i noen få timer. Kjelleren, eller underetasjen, i huset er bemerkelsesverdig tørr, og er noe av det fineste med huset. Den gir mange muligheter, enten man vil ha butikk, galleri, verksted eller behandlingsrom, eller rett og slett gjøre det om til en hybel. Når huset var bedehus var underetasje brukt som garderobe. Senere var det fabrikk med kontor og kjøkken der. Årsaken til at det ikke er fukt er flere: Grunnforholdene langs elven Nea består av grus og stein, ikke leire eller jord som gjør at vann blir stående inntil vegg eller under gulv. Det er en kjent sak at husene bygget langs elva har tørre og fine kjellere og underetasjer. I tillegg er grunnmuren nesten én meter tykk, og det renner også en bekk gjennom tomten som tar med seg vannet. Langs utsiden av veggen på halve huset er det i nyere tid lagt et plastlag, en fuktsperre, som også effektivt hindrer grunnfukt i å trenge inn i kjellerveggen. Dette kommer dessverre ikke frem i prospektet, men huset står der og taler for seg selv.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk ved pipe og det mangler en takstein

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

Beskrivelse

Gulvene er visstnok skjeve, men det er minimalt. De fremstår solide og stabile. Ingen påfallende skjevhet. Det finnes en sprekk i grunnmuren - men er ikke gjennomgående.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har tidvis vært mus - men etter at det ble anskaffet katt har det ikke vært antydning til det i huset.

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nylig el-kontroll og alt er utbedret slik at det elektriske er godkjent. Der er ikke installert AMS-måler i huset.

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Nabo sier at de muligens har bruksrett til traktor gjennom eiendom fordi det gikk en vei der under krigen. Har ikke funnet at det er tinglyst. Brukes aldri.

Tilleggskommentar

Takstige er utdatert så det har ikke vært feier på taket. Pipe fungerer uten problemer.

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/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 iht vilkår.

Document reference: 311251010

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
anne berit vestby	97c929940331feeaec246 8817a752e86c4936857	27.01.2026 19:43:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 311251010

- 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>

Hyttbakkvegen 154 7580 SELBU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1937

BRA: 381 m²

BRA-i: 381 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

7

TG-2

10

TG-3

10

TG-IU

0

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, tilleggssbygninger (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 etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32354>

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

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Begynnende råte ved pipe.
Manglende pipebeslag.

Lekkasje i tak grunnet manglende skiferstein.

Anbefalte tiltak

Det anbefales etablering av heldekkende pipebeslag.
Taktekking er utett, stein som mangler må erstattes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner/nedløp over side med inngangsparti er gjennomrustet, takrenne på overbygd inngangsparti mangler endelokk.
Takrenner/nedløp mot veien er i god stand.

Anbefalte tiltak

Etablering av ny takrenne og nedløp på side med inngangsparti samt vedlikehold av renner på overbygd inngang er påregnelig.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Taktekking

Oppsummering

Det registreres en manglende takstein med påfølgende lekkasje på kaldtloft.
Eier opplyser at lekkasje er midlertidig utbedret.
Det er manglende beslag på pipe.

Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder er usikker.

Anbefalte tiltak

Det anbefales etablering av heldekkende beslag over pipe (som omtalt under punkt loft)
Reparasjon av manglende skiferstein samt en generell kontroll av tekkingens tilstand anbefales.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

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

Anbefalte tiltak

Det registreres feieluke på kaldtloft, eventuelt om pipe kan feies fra denne må undersøkes med det lokale brann og feiertilsyn.

Det er tatt høyde for at takstige må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning er en blanding av nyere og eldre innredning samt kjøpmannsdisk i tre.

Innredning vurderes å være i en tilstand som midlertidig og er så slitt at skifte av innredning er påregnelig.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Skifte/oppgradering av innredning er påregnelig.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Toalettrom

Oppsummering

Rommet mangler ventilering. (TG:3)

Overflater på gulv og vegg er slitte.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke fall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere fall til sluk.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Gulvoverflate av malt betong har slitasje i overflate og er utett

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Etablere ny tett gulvoverflate med fall til sluk

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablere mekanisk avtrekk anbefales.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er utført oppgradering med grunnmursplast på del med lagerrom i underetasje på side inn mot terreng. Resterende er sannsynlig fra byggeår.

Det mangler topplst på grunnmursplast.

Eldste (byggeår) drenering/fuktsikring har passert normal levetid.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur på side med inngangsparti.

Taknedløp ved overbygd inngangsparti er avsluttet over bakken samt at takrenner på samme side er gjennomrustet.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur, dette kan tyde på kapillæroppslag fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i toalettrom som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Kommende oppgradering/fornyelse av drenering fra opprinnelig byggeår vil være påregnelig.

Etablering av topplst på grunnmursplast anbefales.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er registrert sprekk på innsiden av mur uten at dette påvirker stabilitet.

TG: 2 settes grunnet alder.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er ikke utført hulltaking i vegg da alle yttervegger er malte betongvegger.

Delingsvegg mellom kjøkken og trapperom er med råte.

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Treverk med begynnende råte bør skiftes ut.

Det bør etableres bedre ventilasjon, gjerne med mekanisk avtrekk.

Da det registreres kondensering på vegger i trapperom bør det ved omdrenering isoleres utvendig slik at duggpunkt trekkes inn i betongmur.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres værslitte overflater utvendig.

Anbefalte tiltak

Veggkonstruksjon fremstår som stabil med normal god utførelse ut i fra byggeår og byggemetode.

Overflater er med behov for vedlikehold/overflatebehandling.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres knirk i gulv. knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger.

Det registreres større skjevhet på kontor hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Etasjeskillere fremstår totalt sett i normalt god stand i henhold til alder og byggemetode.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er værslitasje og manglende beslag på pipa over tak.

Manglende heldekkende beslag gjør at det kommer inn nedbør i pipe som renner ut via sotluke.

Eier opplyser følgende: "Brann og feiervesen har vært her og kontrollert. Ikke i år. Men for noen år siden. De anbefaler at det legges inn rør i pipe. Men det er velfungerende slik det er"

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Trapp

Oppsummering

Trapp til kaldtloft og trapp mellom første etasje og underetasje mangler rekkverk.

Det er åpninger over 10 cm mellom trinn i trapp til kaldtloft og trapp mellom 1. etasje og underetasje.

Etablert rekkverk er under høyde på 90 cm.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk på trapp til kaldtloft og trapp mellom første etasje og underetasje anbefales for bedre sikkerhet.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler og mellom trinn i trapp til kaldtloft og trapp mellom 1. etasje og underetasje slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløpere på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør av kobber i underetasje er ikke isolert, det registreres kondensering. (TG: 2)

Stoppekran er plassert på bad/vaskerom.

Stoppekran fungerte som tiltenkt.

Eier opplyser at det er etablert nye stikkledninger sannsynlig i 1995.

Anbefalte tiltak

Isolering av kobberrør i underetasje for å hindre kondensering anbefales.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er 20 år og har usikker restlevetid.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt. Undersøkelsen viser fuktopptrekk i muroverflater.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Mottatte byggetegninger fra kommunen viser en annen bruk og utforming av bygningen enn det er i dag.

Eier opplyser at bygningen er omregulert fra næring til boligformål i 2015.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.6.2025

Rapportdato
24.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Anne-Berit Vestby

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Nils Kringen Telefon: 91337318
Firma: Takst Forum Trøndelag AS Epost: nils.kringen@takst-forum.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

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

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: Hyttbakkvegen 154, 7580 Selbu

Kommunenr:	5032	Gårdsnr:	92	Bruksnr:	6	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1937 - Byggeår er oppgitt fra 1935 - 1938					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Bolig oppført i 2 og 3 etasjer over grunnmuren i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i laftet tømmer og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med skifertakstein. Etasjeskiller av trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass som varevindu og enkelt glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	Bygningen er opprinnelig bygd som bedehus/forsamlingshus. Senere brukt som industrilokale i underetasje til fiskeyngel/klekkeri mellom 1995 og 2005. Omregulert til boligformål i 2015.	Nei

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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bolig	381	381	0	0	5
Uthus	16	0	16	0	0
Totalt m²	397	381	16	0	5

Bygning: Bolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kaldtloft	80	80	0	0	0
Loft	41	41	0	0	0
1. etasje	140	140	0	0	5
Underetasje	120	120	0	0	0
Totalt m²	381	381	0	0	5

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kaldtloft	116	80	36
Totalt m²	116	80	36

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kaldtloft	80	14	66	Soverom	Lagerrom
Loft	41	41	0	Gang, kontor og soverom.	
1. etasje	140	140	0	Gang. stue, soverom og påbegynt bad.	
Underetasje	120	69	51	Trapperom, bad, kjøkken og toalettrom.	Lagerrom
Totalt m²	381	264	117		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	16	0	16	0	0
Totalt m²	16	0	16	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	16	0	16		Bod/lagerrom.
Totalt m²	16	0	16		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Manglende topplst på grunnmursplast.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Grunnmur med underetasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det er utført noe arbeider med fuktsikring i ca 1995

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Det er utført oppgradering med grunnmursplast på del med lagerrom i underetasje på side inn mot terreng. Resterende er sannsynlig fra byggeår.

Det mangler topplst på grunnmursplast.

Eldste (byggeår) drenering/fuktsikring har passert normal levetid.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur på side med inngangsparti.

Taknedløp ved overbygd inngangsparti er avsluttet over bakken samt at takrenner på samme side er gjennomrustet.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur, dette kan tyde på kapillæroppslag fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i toalettrom som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen. Kommende oppgradering/fornyelse av drenering fra opprinnelig byggeår vil være påregnelig. Etablering av topplst på grunnmursplast anbefales.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
Det er registrert sprekk på innside av mur uten at dette påvirker stabilitet. TG: 2 settes grunnet alder.	

6.3 Rom under terreng



Råte i trevegg med fuktopptrekk.



Fuktopptrekk i betongvegg i trapperom.

Type rom under terreng	Delvis innredet
Det er innredet kjøkken, trapperom, toalett, bad og lagerrom i underetasje.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Ut i fra opprinnelige byggetegninger har det vært garderobe, peisestue, lagerrom og toalettrom i underetasje.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	
TG-2	
Det er ikke utført hulltaking i vegg da alle yttervegger er malte betongvegger. Delingsvegg mellom kjøkken og trapperom er med råte. Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Treverk med begynnende råte bør skiftes ut. Det bør etableres bedre ventilasjon, gjerne med mekanisk avtrekk. Da det registreres kondensering på vegger i trapperom bør det ved omdrenering isoleres utvendig slik at duggpunkt trekkes inn i betongmur.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti.



Type	Annet
Inngangsparti utført med støpt gulv, trevegger og takkonstruksjon i saltaks form.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at det er utført arbeid på inngangspartiet med overflatebehandling av tidsriktig maling (linolje) og utbedret takutstikk/glass i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Originale vinduer, innsatt varevinduer av 2-lags glass.	
Ytterdører i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at vinduer er innvendig oppgradert med varevinduer i 2 - lags glass i 2023/2024. Samt nye ytterdører i 2023/2024. Eier opplyser at alle de 4 ytterdørene i huset er oppgradert og isolert, men har samtidig beholdt det opprinnelige preget.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer har behov for overflatebehandling utvendig.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Det er etablert stående kledning over konstruksjon av laftet tømmer.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning er sannsynlig fra 1990 tallet.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registrers værslitte overflater utvendig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Veggkonstruksjon fremstår som stabil med normal god utførelse ut i fra byggeår og byggemetode. Overflater er med behov for vedlikehold/overflatebehandling.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Lekkasje ved pipe på kaldtloft.



Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Kaldtloft og innredet soverom med adkomst via trapp.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-3
Begynnende råte ved pipe. Manglende pipebeslag. Lekkasje i tak grunnet manglende skiferstein.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales etablering av heldekkende pipebeslag. Takteking er utett, stein som mangler må erstattes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

Lekkasje grunnet manglende takstein, prøvd tettet med byggsaum.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner/nedløp er skiftet på side mot veg.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Takrenner/nedløp over side med inngangsparti er gjennomrustet, takrenne på overbygd inngangsparti mangler endelukk. Takrenner/nedløp mot veien er i god stand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av ny takrenne og nedløp på side med inngangsparti samt vedlikehold av renner på overbygd inngang er påregnelig.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
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
Normalt god utførelse av takkonstruksjon i henhold til byggeår og byggemetode.	

6.10 Takteking

Type teking	Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-3
Det registreres en manglende takstein med påfølgende lekkasje på kaldtloft. Eier opplyser at lekkasje er midlertidig utbedret. Det er manglende beslag på pipe. Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales etablering av heldekkende beslag over pipe (som omtalt under punkt loft) Reparasjon av manglende skiferstein samt en generell kontroll av tekkingens tilstand anbefales.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er krav til stige for adkomst for feier. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det registreres feilsluke på kaldtloft, eventuelt om pipe kan feies fra denne må undersøkes med det lokale brann og feiertilsyn. Det er tatt høyde for at takstige må etableres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulv i underetasje er støpte. Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
Det registreres knirk i gulv. knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger. Det registreres større skjevhet på kontor hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm.	
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Etasjeskillere fremstår totalt sett i normalt god stand i henhold til alder og byggemetode.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.13 Ildsted/Skorstein



Vedfyr komfyr på kontor.



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er etablert vedfyr komfyr på kontor, etasjeovn på stue, vedovn på soverom og etasjeovn på bad. Eier opplyser at vedovn på soverom ikke er i bruk.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-2	
Det er værslitasje og manglende beslag på pipa over tak. Manglende heldekkende beslag gjør at det kommer inn nedbør i pipe som renner ut via sotluke.	
Eier opplyser følgende: "Brann og feiervesen har vært her og kontrollert. Ikke i år. Men for noen år siden. De anbefaler at det legges inn rør i pipe. Men det er velfungerende slik det er"	

Etasjeovn på bad. (ikke i bruk).



Etasjeovn på stue.



Fukt ved sotluke i underetasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.



Ovn på soverom.

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?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning TG-3	
Innredning er en blanding av nyere og eldre innredning samt kjøpmannsdisk i tre. Innredning vurderes å være i en tilstand som midlertidig og er så slitt at skifte av innredning er påregnelig.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Skifte/oppgradering av innredning er påregnelig.	
Utbedringskostnader overflater og innredning 50 000 - 150 000	

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Oppsummering av avtrekk TG-3	
Det er ikke avtrekk over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.	
Utbedringskostnader avtrekk Under 10 000	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Mottatte byggetegninger fra kommunen viser en annen bruk og utforming av bygningen enn det er i dag. Eier opplyser at bygningen er omregulert fra næring til boligformål i 2015.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Selbu kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1936, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965	
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	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Rommet mangler ventilerings. (TG:3) Overflater på gulv og vegg er slitte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilerings	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.17 Trapp



Trapp til kaldtloft.



Trapp mellom første etasje og loft.



Trapp mellom første etasje og underetasje.

Beskrivelse

Innvendige trapper er tretrapper i åpen og lukket utførelse.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Trapp til kaldtloft og trapp mellom første etasje og underetasje mangler rekkverk. Det er åpninger over 10 cm mellom trinn i trapp til kaldtloft og trapp mellom 1. etasje og underetasje. Etablert rekkverk er under høyde på 90 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk på trapp til kaldtloft og trapp mellom første etasje og underetasje anbefales for bedre sikkerhet.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler og mellom trinn i trapp til kaldtloft og trapp mellom 1. etasje og underetasje slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløpere på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er sannsynlig fra 1995	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Eier opplyser at det er etablert kommunalt avløp sannsynlig i 1995. (stikkledninger).	

6.19 Vannledninger



Kondensering på kobberrør.

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at det ikke var vannrør i boligen før etablering av klekkeriet i 1995. Noe vannrør fra 2015 i plast på bad.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
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 av kobber i underetasje er ikke isolert, det registreres kondensering. (TG: 2) Stoppekran er plassert på bad/vaskerom. Stoppekran fungerte som tiltenkt. Eier opplyser at det er etablert nye stikkledninger sannsynlig i 1995.	



Hovedstoppekrane på bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Isolering av kobberør i underetasje for å hindre kondensering anbefales.

6.20 Elektrisk



Sikringstavle hovedinntak på kaldtloft.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Eier opplyser at det er foretatt en kontroll av det lokale el-tilsyn i november 2024.
Det er fremvist dokumentasjon datert 19.06.2025 på at avvik fra el-kontroll er utbedret.



Sikringsskap i underetasje.
2 kurser på 25 amp.
Eldre type måler uten fjernavlesning.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkken

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
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
Berederen er 20 år og har usikker restlevetid.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon via åpningsvinduer. Det registreres stedvise fuktmerker i overflater på vegger og tak i første etasje samt på loft. Sannsynlig er dette merker etter at bygningen har vært i brukt som bedehus med store menneskeansamlinger/matlaging og dermed stor produksjon av fuktig luft. Noe av fuktmerkene kan også være fra byggeperioden.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.23 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet har malt betong på gulv, malt betong på vegger og malt panel itak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er tatt i bruks som bad i 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja



Skade i overflate gulv.

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-3
Det er ikke fall til sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Etablere fall til sluk.	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Gulvoverflate av malt betong har slitasje i overflate og er utett	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Etablere ny tett gulvoverflate med fall til sluk	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	10 000 - 50 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert badekar, vedovn, stoppekrane, og uttak for vaskemasnin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Ventilasjon

Type ventilering

Ingen ventilering

Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablere mekanisk avtrekk anbefales.

Utbedringskostnader ventilasjon

Under 10 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt. Undersøkelsen viser fuktopptrekk i muroverflater.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.24 Øvrig: Uthus



Beskrivelse

Uthus er utført i en etasje over betongfundament. Veggkonstruksjon i tre med utvendig stående kledning. Takkonstruksjon i saltaks form med ytterteking av profilerte metallplater.

Det registreres råte i trekledning og rust i plater. Større tiltak med vedlikehold er påregnelig.

6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

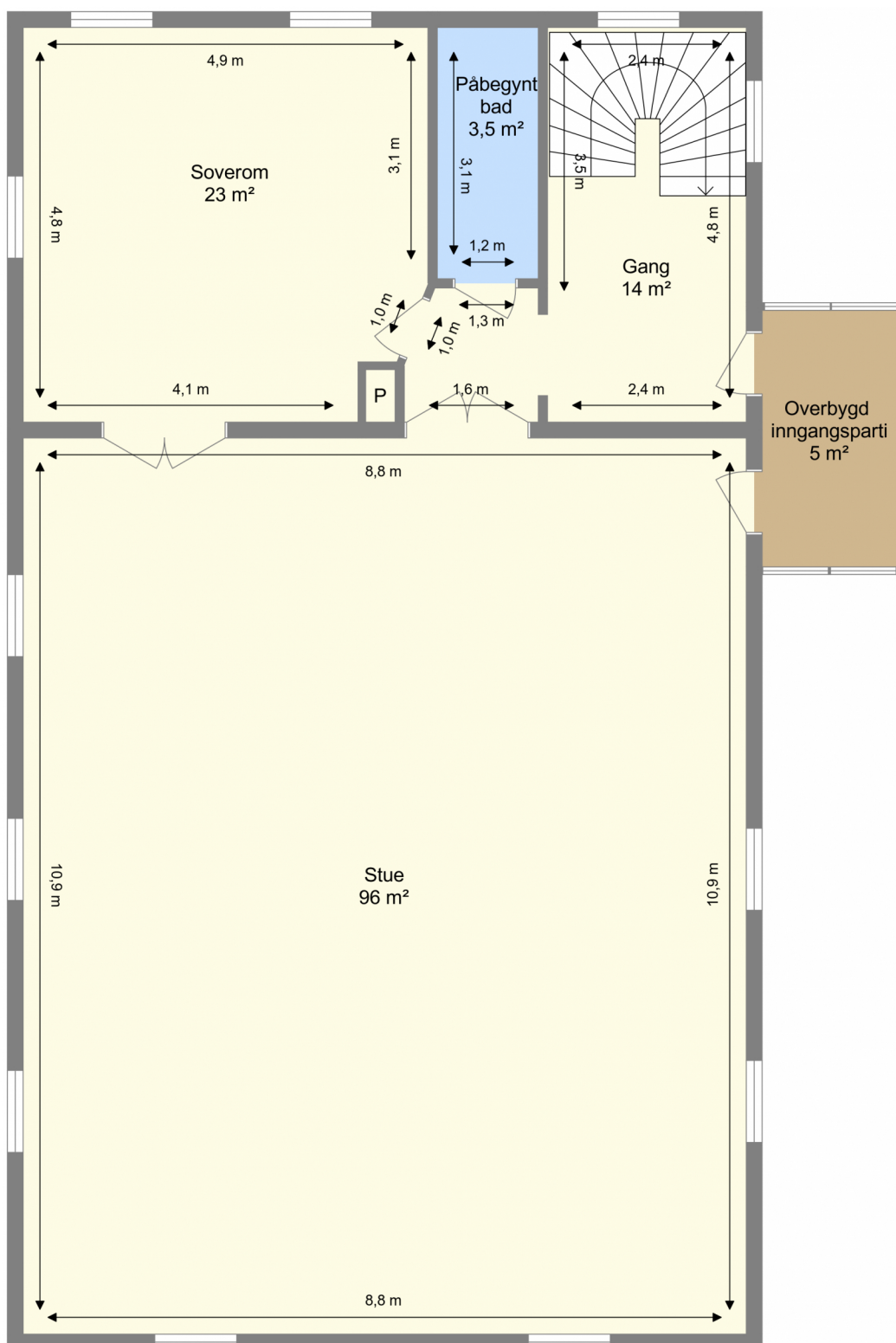
6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Hyttbakkvegen 154

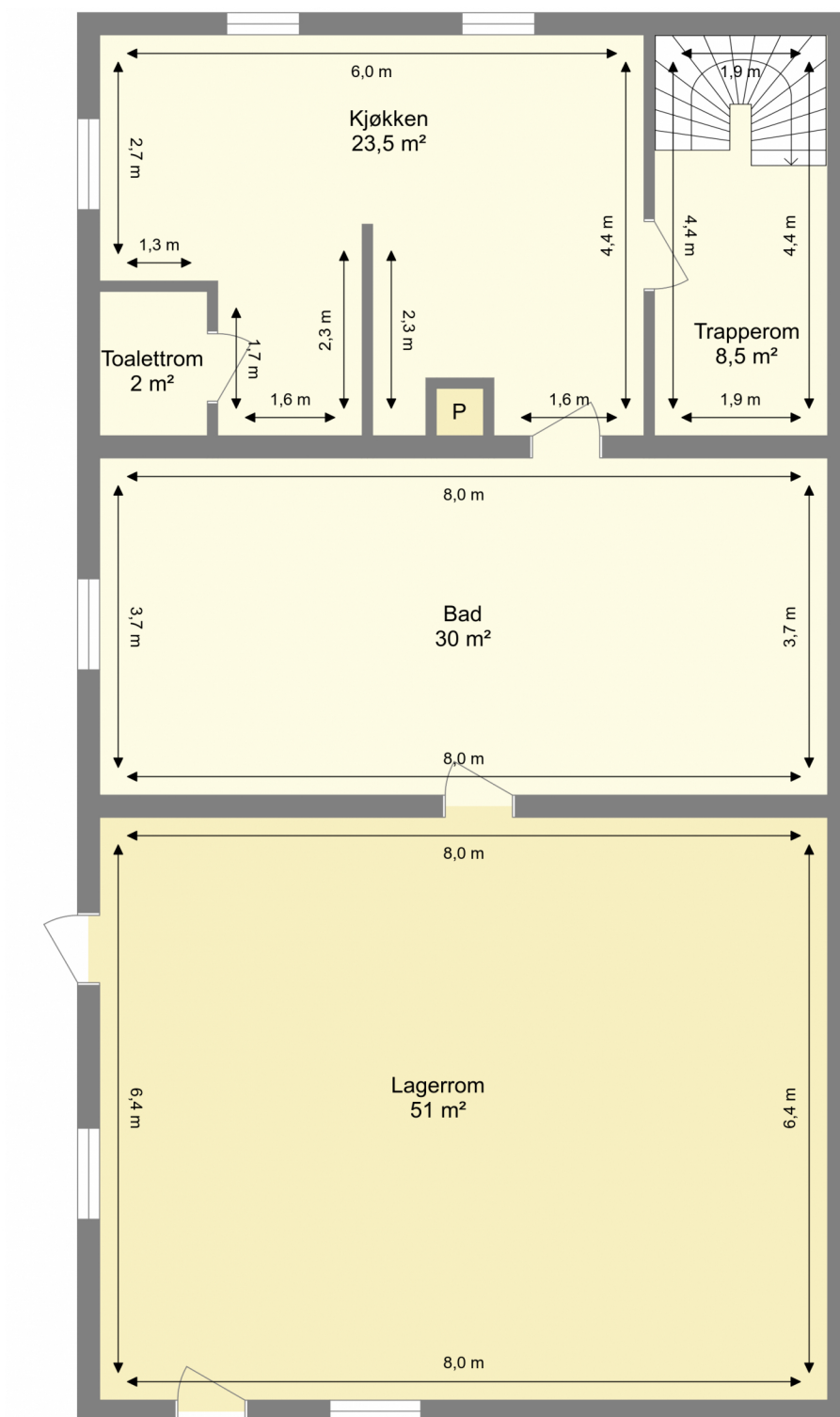
1. Etasje



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

Hyttbakkvegen 154

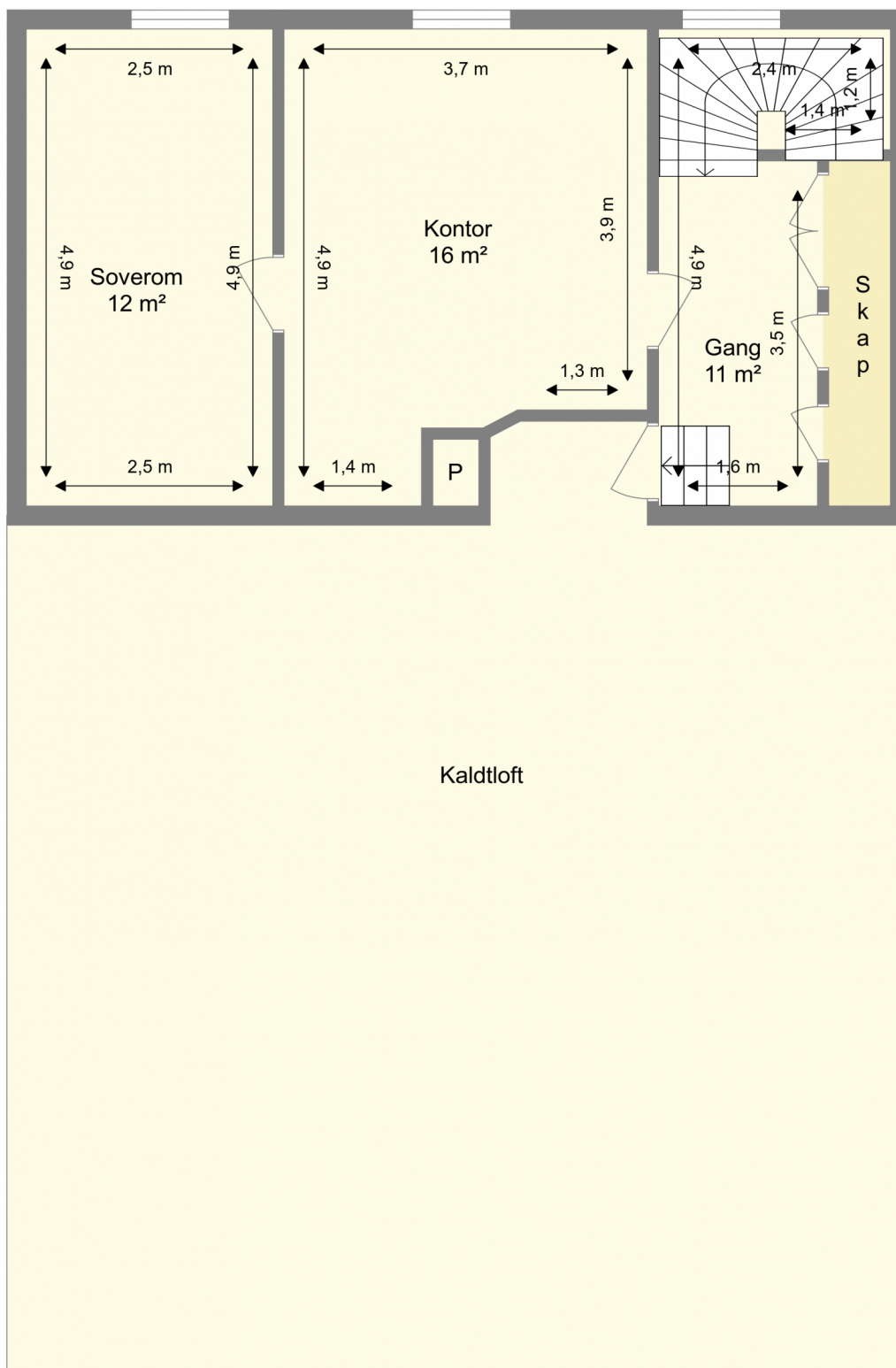
Underetasje.



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

Hyttbakkvegen 154

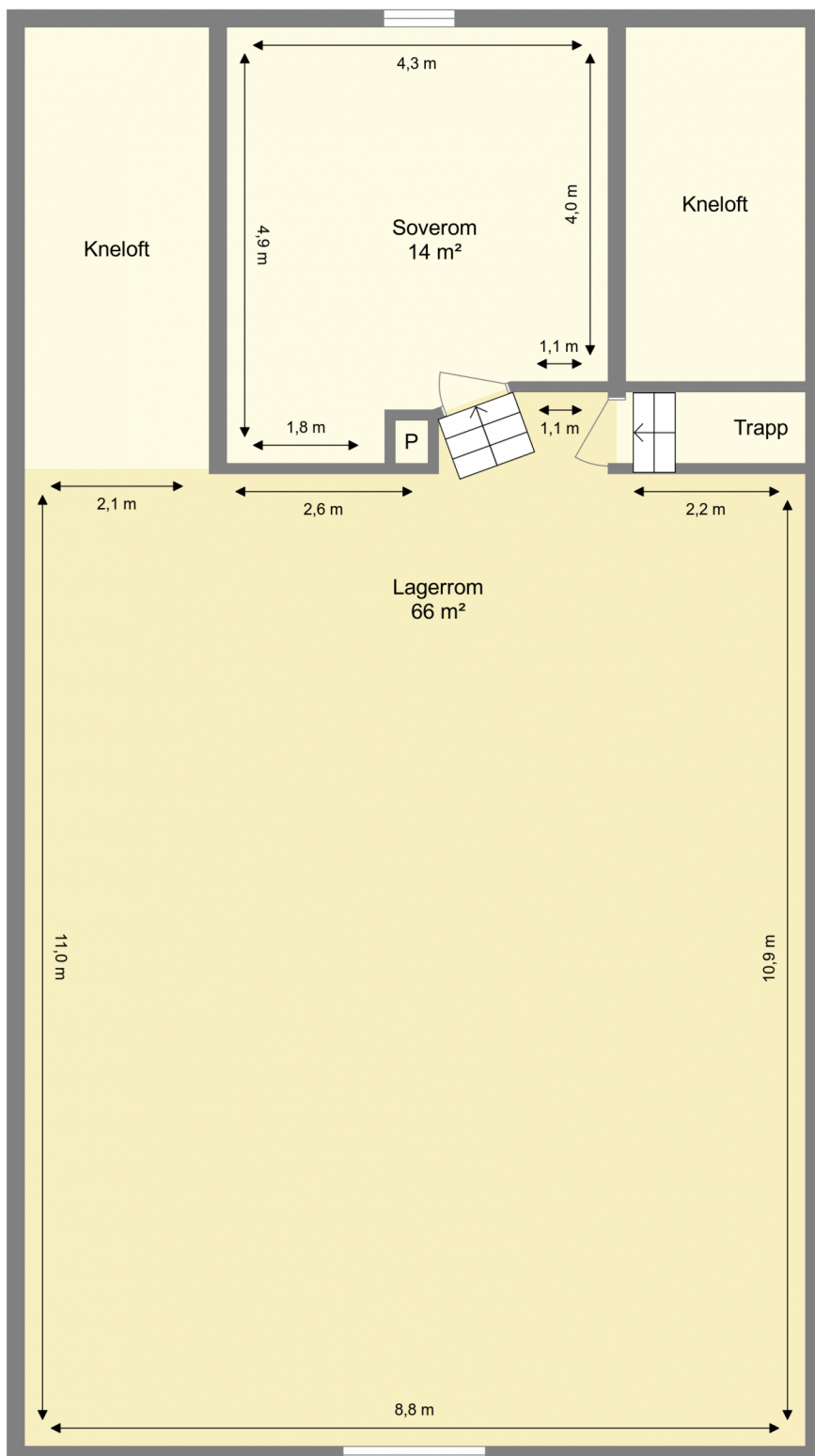
Loft/halvetasje.



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

Hyttbakkvegen 154

Kaldtloft

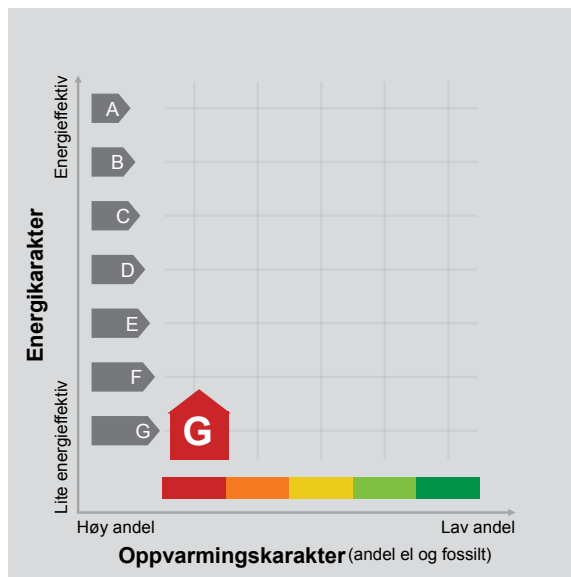


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Hyttbakkvegen 154
Postnummer	7580
Sted	SELBU
Kommunenavn	Selbu
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184838257
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-128177
Dato	30.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5032 - SELBU
Gårdsnummer: 92
Bruksnummer: 6

Utskriftsdato/klokkeslett: 24.04.2025 kl. 12:11
Produsert av: Joar Steinar Uthus
Attestert av: Selbu kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: KALLARSTRØEN
Etableringsdato: 01.11.1901
Skyld: 0,05
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 92 / 6	1 234,5 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 92 / 6	0 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		240962	VESTBY ANNE-BERIT		Hyttbakkvegen 154 7580 SELBU	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7009750	607207		1 234,5 m2	Fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst		03.01.2018	smatmynd 01.01.2018
Omnummerering		Omnummerert til:	5032 - 92/6		
		Omnummerert fra:	1664 - 92/6		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status		Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			Dato
	Annen referanse			
Skylddeling	01.11.1901			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1664 - 92/2	0
		Mottaker	1664 - 92/6	0

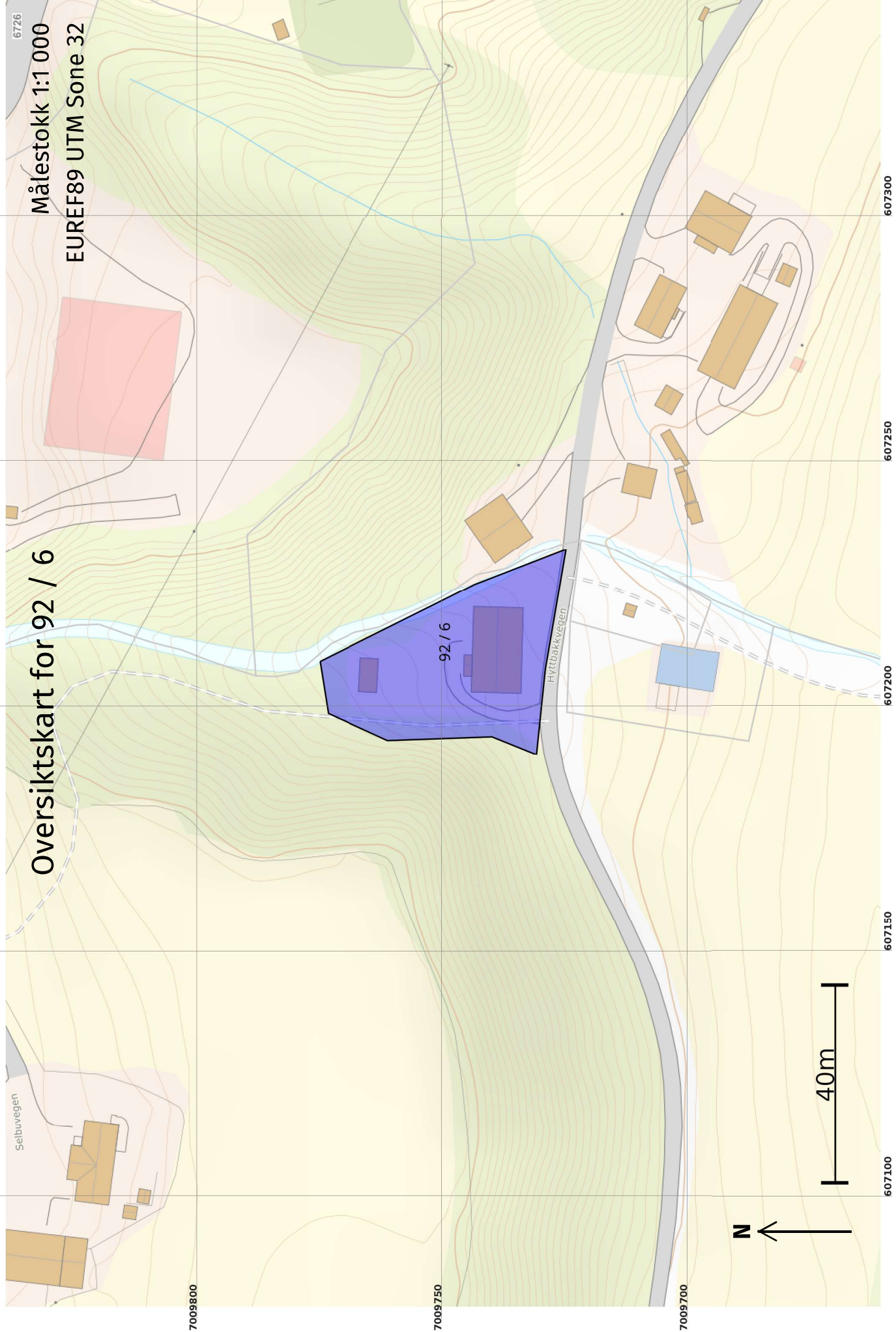
Adresser						
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr		Kretser	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	Nei
Vegadresse	Hyttbakkvegen	1017	154			
			EUREF89 UTM Sone 32			
			7009747	607208		
					Grunnkrets	0110 Evjen
					Stemmekrets:	3 Mebond
					Kirkesokn:	09080301 Selbu
					Postnr.område:	7580 SELBU
					Tettsted:	

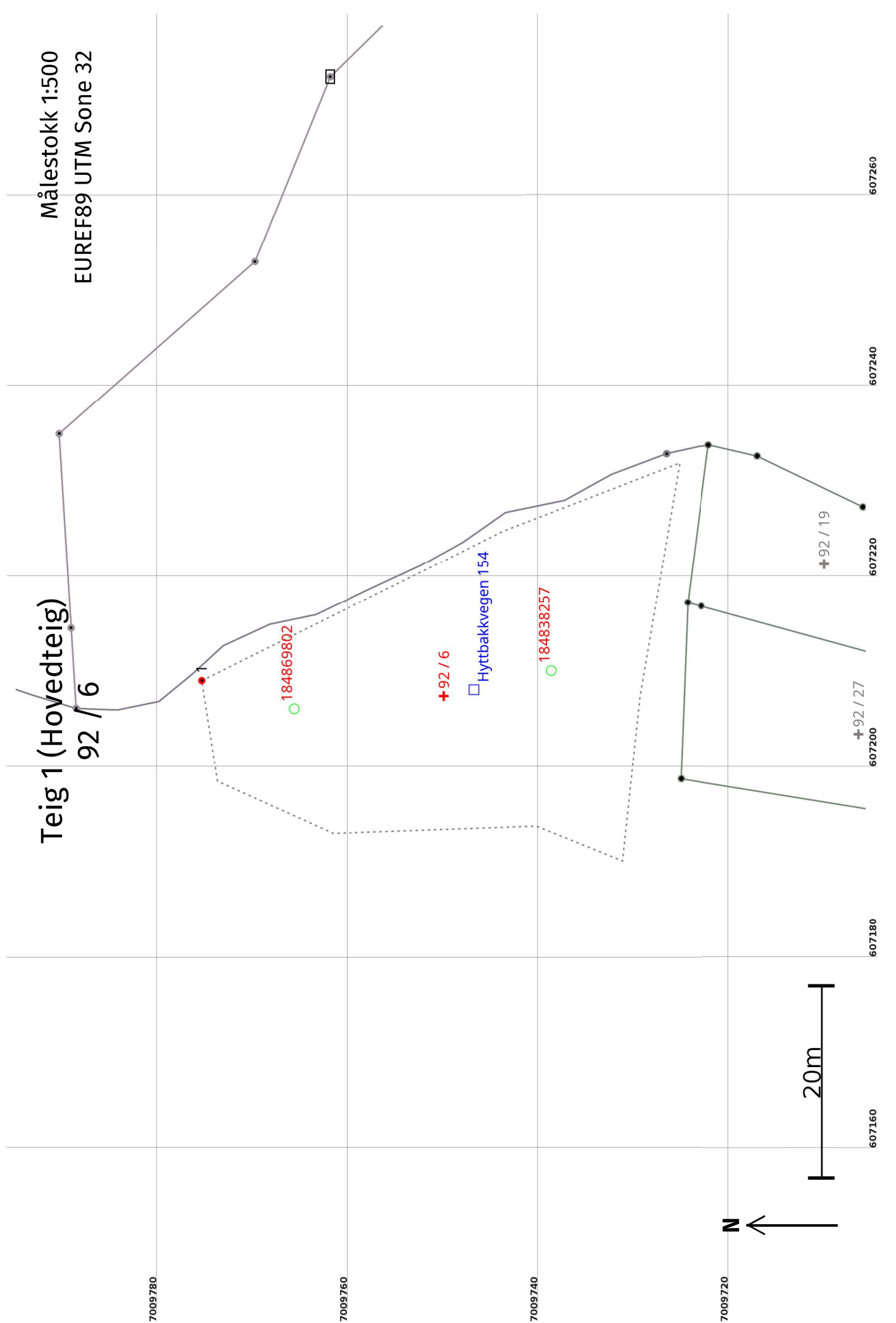
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	184 838 257	Bebygd areal:	150	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	280	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse: 22.09.2015
	Nord: 7009739 Øst: 607210	Bruksareal totalt:	280		vannverk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	350	Avløp:	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0		kloakk	Ferdigattest: 23.09.2015
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	350	Har heis:	Nei	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
	Annen energikilde					
Oppvarming:	Elektrisk					
	Annen oppvarming					

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	60	0	60	100	0	100	0	0
H01	1	140	0	140	150	0	150	0	0
K01	0	80	0	80	100	0	100	0	0
Bruksenheter									

Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1017 Hyttbakkvegen 154		H0101		Bolig		280		8	Kjøkken	1	1	92/6
Bygningsnr: 184 869 802				Bebygd areal:		22		Ant. boliger:		0		Datoer
Løpenr:				Bruksareal bolig:		0		Ant. etasjer:		1		Rammetillatelse:
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32				Bruksareal annet:		22		Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
		Nord: 7009766 Øst: 607206				Bruksareal totalt:		22		Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:		0		Har heis:		Nei		Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Annen landbruksbygning				Bruttoareal annet:								Ferdigattest:
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske				Bruttoareal totalt:		0						
Bygningsstatus: Tatt i bruk				Alternativt areal:		0						
Energikilder:				Alternativt areal 2:		0						
Oppvarming:												
Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2			
H01	0	0	22	22	0	0	0	0	0			
Bruksenheter												
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
				Unummerert bruksenhet		0		0		0	0	92/6
Kontaktpersoner												
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn		Bruksenhet		Adresse						
Tiltakshaver		ØVERBYGDA INDREMISJONSFOR										





Areal og koordinater

Areal: 1 234,5

Arealmerknad: Fiktive grenser

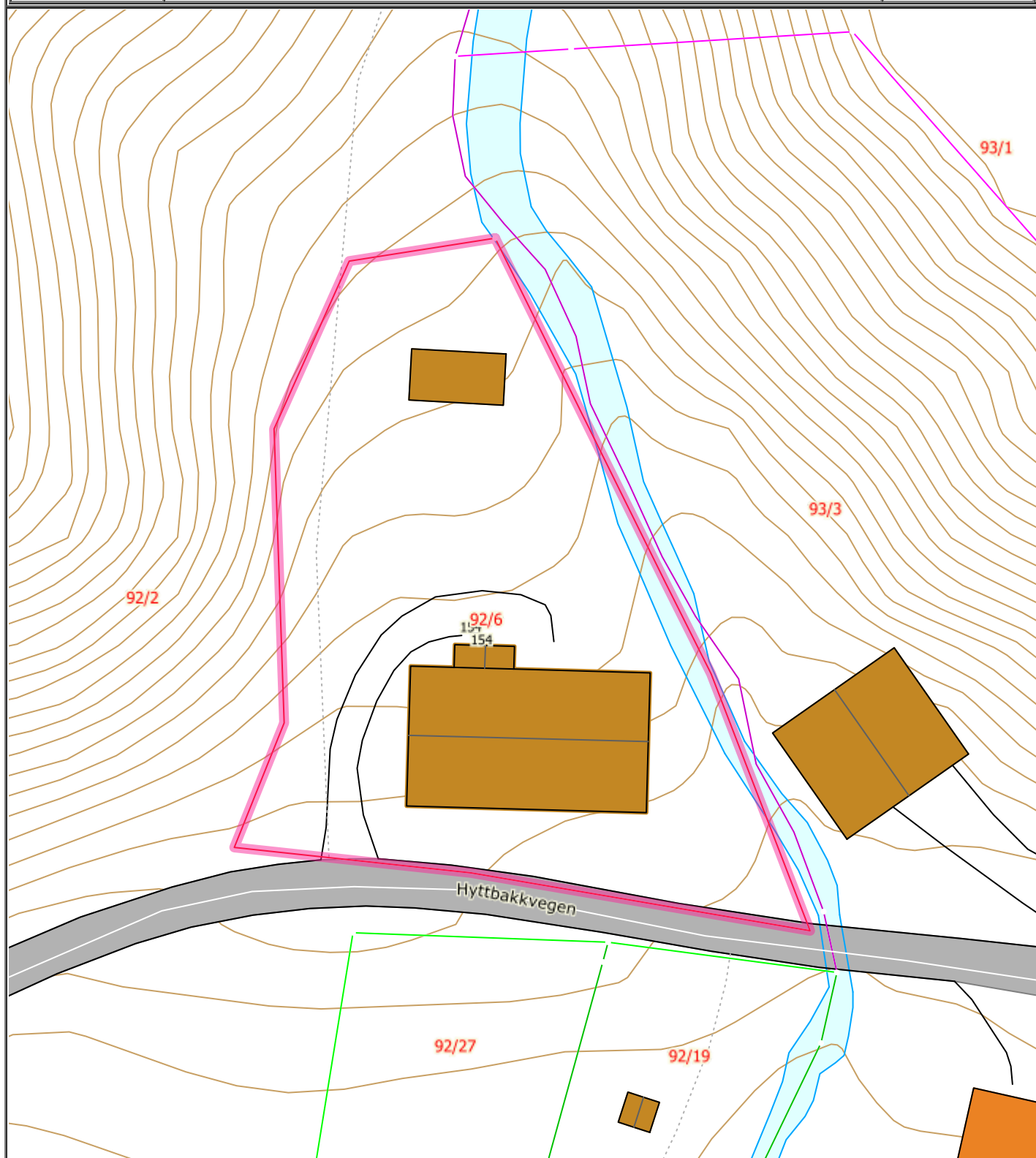
Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

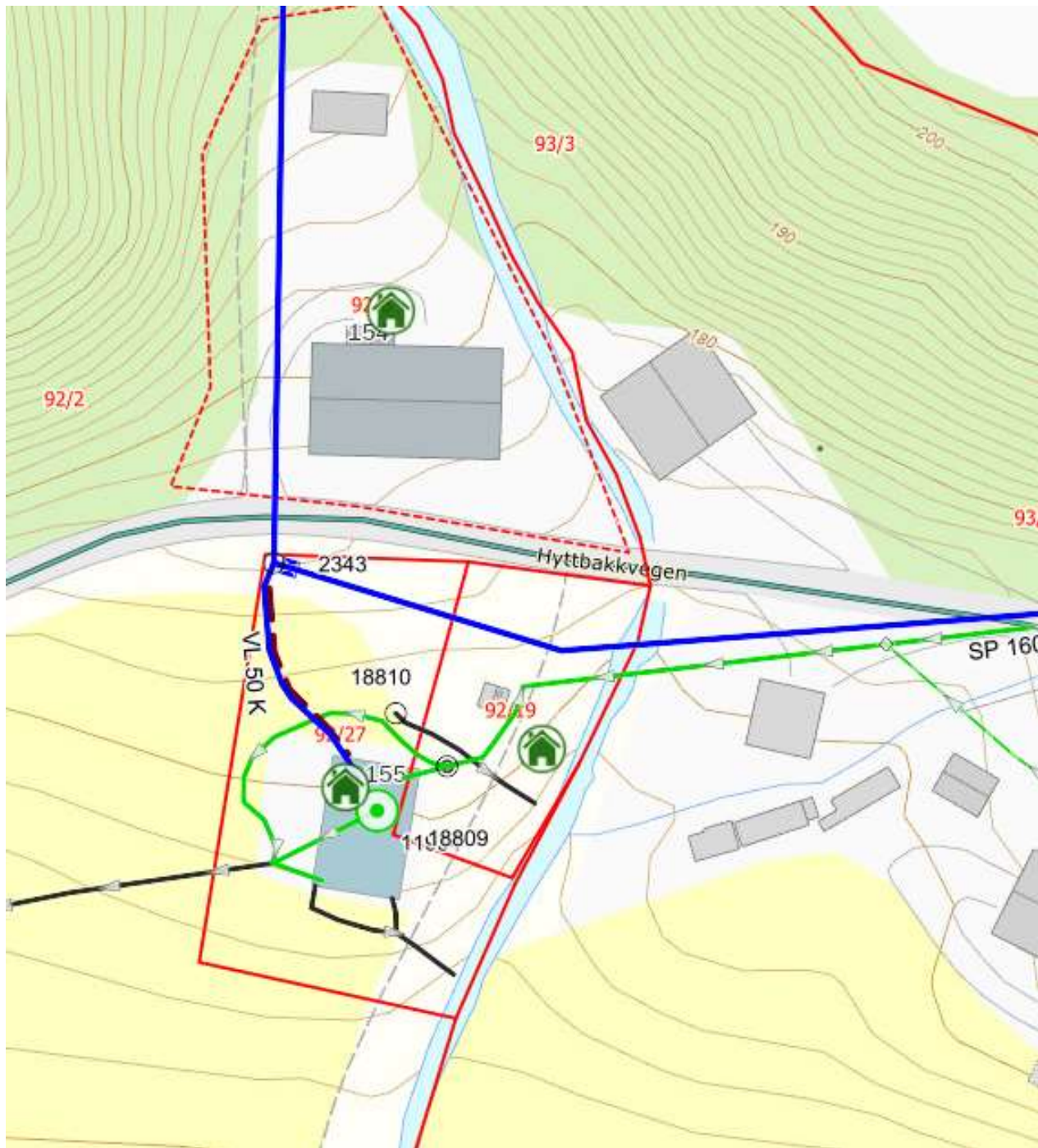
Nord: 7009750

Øst: 607207

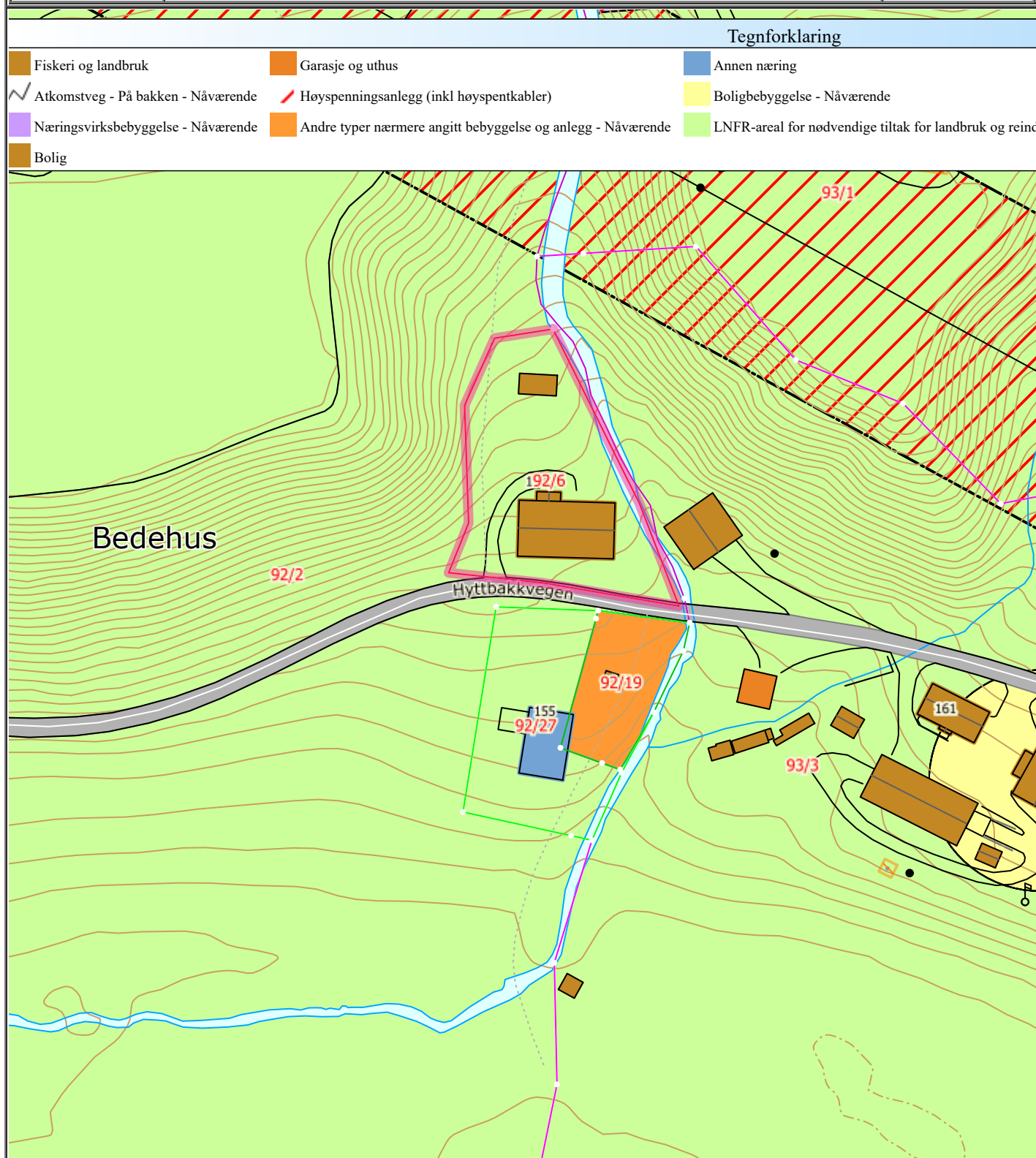
	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 6	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Hyttbakkvegen 154, 7580 SELBU				
Hj.haver/Fester:		VESTBY ANNE-BERIT, Hyttbakkvegen 154, 7580 SELBU				
SELBU KOMMUNE	Dato: 23/4-2025 Sign:				Målestokk 1:400	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 6	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Hyttbakkvegen 154, 7580 SELBU					
	Hj.haver/Fester:	VESTBY ANNE-BERIT, Hyttbakkvegen 154, 7580 SELBU				
SELBU KOMMUNE	Dato: 23/4-2025 Sign:				Målestokk 1:1000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Selbu kommune

Plan og kommunalteknikk

Anne Berit Vestby
Fjordvn. 32
1450 NESODDTANGEN

Delegert vedtak

Deres ref:

Vår ref: (bes oppgitt ved svar)
2015/1150-2/1664/092/006/JOAUTH
Dok: 12664/2015

Dato
22.09.2015

— 092/006 - Tillatelse til tiltak for Bruksendring til Enebolig

Gnr: 092	Bnr: 006	Fnr:	Eiendom: Hyttbakkvegen 154, 7580 SELBU	
Bygningstype: Enebolig		Bruksareal: Ca. 280 m²		Planforhold: LNF m/ spredt boligbygging i gjeldende arealdel kommuneplan
Ansvarlig søker: Anne Berit Vestby				
Vann: Off.		Avløp: Off.	Adkomst/avkjørsel: Privat	Nabovarsel: Gitt

Saken er behandlet administrativt med vedtaksnr. 125/15 etter myndighet delegert til plan- og bygningssjefen

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.

Bygningen / tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 21-10.

Bygningen / tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Vedtak:

Under henvisning til gjeldende lover og forskrifter godkjennes med dette søknad fra Anne Berit Vestby om tillatelse til tiltak for Bruksendring, bruksendring fra Bedehus til Enebolig på eiendom gnr. 092 bnr. 006.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Yttervegger består av 6" tømmer som aksepteres som isoleringskrav for bruk i enebolig.
2. Vedrørende yttertak og gulv mot kjeller, så må dette isoleres ihht. Dagens Tekniske krav til isolasjon, frist for gjennomføring av dette settes til 3 år.
3. **Før bygningen tas aktivt i bruk som Enebolig, skal dato som bolig tas i bruk som bolig varsles til Selbu kommune. Slik at vi får lagt inn beboer på vann- og avløp og renovasjon system.**
4. Kloakken går på Renseanlegg like nedenfor boligen.
5. Det skal være installert røykvarslere og min. 6 kg's brannslukningsapparat eller bedre anlegg i Eneboligen.
6. Faktura for bruksendring ettersendes.
7. Før bygget/tiltaket tas i bruk som bolig, skal bygningskontrollen varsles til Plan og kommunalteknikk i Selbu kommune, Gjelbakken 15, 7580 Selbu.

Vi minner om følgende:

Det gjelder særlig regler om avstander til kraftledninger, veg og nabogrense, kabler, vann og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan dette føre til krav om omlegging, evt. Flytting / riving.

Klageadgang

I henhold til Forvaltningslovens kapittel VI kan vedtaket påklages og klagefristen er 3 uker fra mottakelse av dette brevet. Klagen må være skriftlig og begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over. Klagen sendes Plan og kommunalteknikk i Selbu kommune, Gjelbakken 15, 7580 Selbu.

Med hilsen

Joar Steinar Uthus
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk i Selbu kommune og har derfor ingen signatur.

Faktura ettersendes.