



SKJETTENDALSVEIEN 19



INNHOOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	18
Tekniske dokumenter	30

VELKOMMEN TIL

Skjettendalsveien 19

Velkommen til Skjettendalsveien 19!

Ask Kysten eiendomsmegling har gleden av å ønske velkommen til 16 - en fritidsbolig på en etasje med loft som består av vindfang, to stuer, kjøkken, soverom, bad og bod. Loftsrom.

Eiendommen ligger i et område med spredt bebyggelse på en åsside i Leksvik i Indre Fosen kommune. Fra eiendommen er det 47,5 km til kommunesenteret i Indre Fosen som ligger i Rissa, der finner det meste av offentlige og private tjenestetilbud. Nærmeste butikk er Coop Ekstra Leksvik som ligger ca 6,3 km fra boligen.

Av mange gode kvaliteter, ønsker vi særlig å fremheve:

- Stor tomt
- Nydelig utsikt
- Flott turterreng



Line Gillebo

Advokat

474 51 881

line@yrjar.no



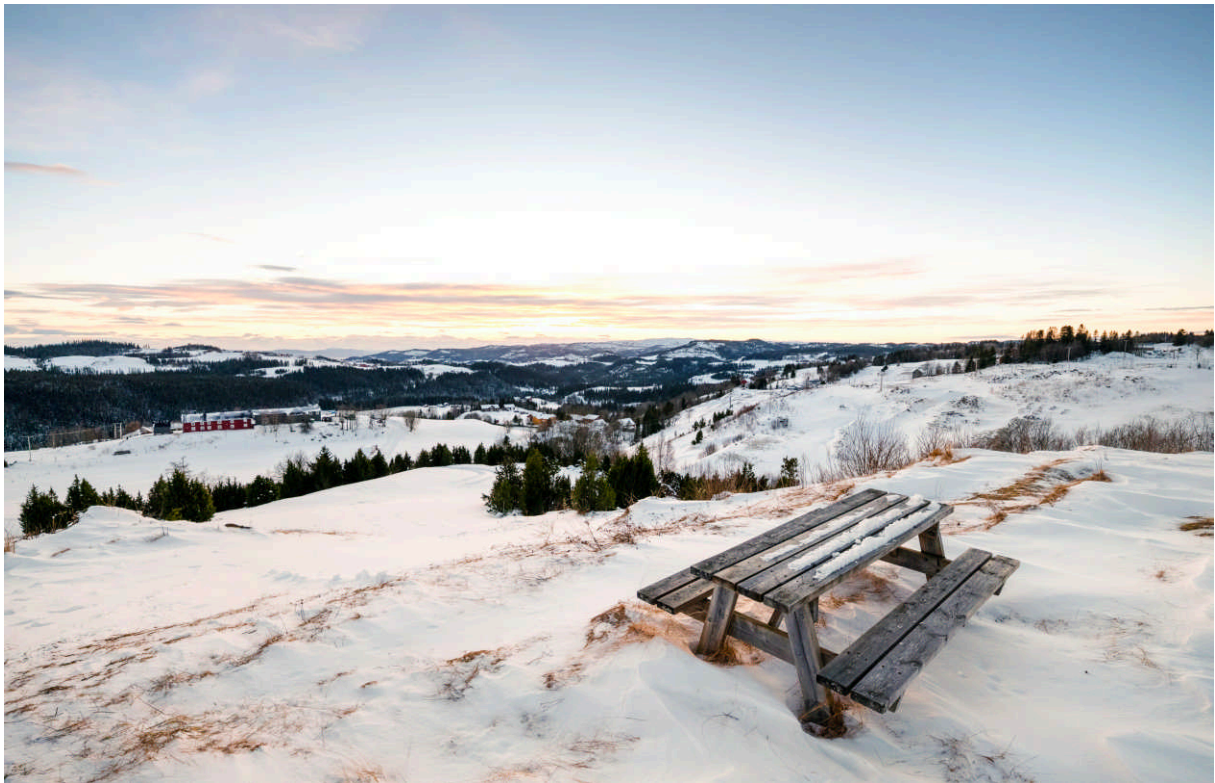
NØKKELINFO

Prisantydning	100 000
Omkostninger	3 672
Totalpris	103 672
Bruksareal	62 m ²
BRA-i	44 m ²
BRA-e	18 m ²
Soverom	1
Bad	1
Eierform	Eiet
Byggeår	1947
Tomt	1 009 m ² eiet tomt

























EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 62,0 m²

- BRA-i: 44,0 m²

- BRA-e: 18,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 27,0 m²

P-rom (vindfang, to stuer, kjøkken, bad og soverom) utgjør 42 m² S-rom (bod) utgjør 2 m². 1. etasje og loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er medregnet som BRA-e i arealoppmålingen.

Innholdsbeskrivelse

Boligens første etasje består av vindfang, to stuer, kjøkken, bad, soverom og bod. Et loftsrom på loftet.

Det er en bod på utsiden av fritidsboligen på 18m².

Beskrivelse

Fritidsbolig fra 1947. Boligen har så store skader og ødeleggelser at den må i sin helhet anses å være ett totalrenoverings objekt. Det registreres sopp og råteskader i boligen samt lekkasje fra tak, knuste glass/vinduer og generell høy slitasje.

Byggemåte

Det er byggegrunn av løsmasser, jord og skogsbunn. Boligen er oppført på pilarer over naturterreng. Veggene har bindingsverkkonstruksjon. Fasader er bekledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon har sperrekonstruksjon i tre. Synlig undertak viser undertak av tre/taktro med asfaltbelegg over. Taktekking er av lakkert stålplater og asfaltpapp.

Bygningen har trevinduer med enkelt glass og koblet glass. Boligen har ytterdør i tre med glass og enkel balkongdør i tre med glass.

Bygningen har kryprom under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har lakkert tretrapp fra 1. etasje til loft og mellom stuene.

Det er mursteinspipe og vedovn.

Eiendommen ligger ikke innenfor noe aktsomhetsområder i NVE sine kartdata.

Tilstandsrapport

Takstmann: Raymond André Moen

Takstfirma: Fosen Takst AS

Dato for takst: 13.01.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen: (KONKLUSJON)

Boligen har så store skader og ødeleggelser at den må i sin helhet anses å være ett totalrenoverings objekt. Det registreres sopp og råteskader i

boligen. Det er registrert lekkasje fra tak, knust glass/vinduer og generell høy slitasje. Tiltak må påregnes.

Boligen har fått følgende TG3:

Utvendig takteking. Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passer på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det registreres taklekkasje på loft innvendig ved pipe.

Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passer på renner/nedløp/beslag. Takrenner (nedløp) har store lekkasjer.

Veggkonstruksjon: Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Konstruksjoner er værslitt å det må påregnes kostnader med oppgradering/renovering av byggest konstruksjoner.

Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er registrert skader i undertak.

Det er registrert sopp og mugg i overflater i himling på loft.

Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist at betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs at kaldtrekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Konstruksjonene har skjevheter.

Overflater innvendig: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overfalter har en del slitasjegrad utover det som kan forventes.

Pipe og ildsted: I de kommunale dokumenter ble det varslet om tilsyn og feiing i 2019, med merknad "ikke utført". Dette er sist planlagt tilsyn og feiing. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist betydelige sprekker i pipe.

Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større en dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom 1. etasje, generell: Vårtommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilliggende konstruksjoner vårtom: Det valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Kjøkken - 1. etasje - avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er registrert avvik med avtrekk.

Boligen har fått følgende TG2:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registret symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registret sopp i overflater.

Kryp kjeller: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er registret symptom på aktivitet fra skadedyr.

Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av de innvendige dørene har en del slitasje.

Kjøkken- overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrاد. Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrاد.

Tekniske installasjoner: Vannledninger. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passer på innvendige vannledninger. VVS anlegg er ikke funksjonstestet da vann ikke var tilkoblet på befaringsdag.

Avløpsrør: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannstank er ikke

funksjonstestet.

Grunnmur og fundamenter: Det registreres skjevhet i enkelte pilarer under boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Rør/ledninger helt eller delvis synlige utendørs. Fare for frost. Vann og avløp er ikke testet, da vann ikke er tilkoblet på befaringsdag.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygnings sakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Ingen egenerklæring foreligger.

Innvendige overflater

Innvendig har boligen gulv av furu og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Dører er malte. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har lakkert tretrapp fra 1. etasje til loft og mellom stue.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er ingen forsert avtrekk over stekesone, kun etablert elektrisk vifte oppe på vegg over stekesone.

Våtrom er i dårlig forfatning og må anses som å måtte totalrenoveres. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber og plast

(rør-i-rør). Det er avløpsør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca 100 liter fra 2004.

Det elektriske anlegget er gitt TG2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el-takstmann.

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Rød G er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det er mursteinspipe og vedovn. I de kommunale dokumenter ble det varslet om tilsyn og feiing i 2019, med merknad "ikke utført". Dette er siste planlagt tilsyn og feiing.

Tomten

1009,00 m² eiet tomt.

Parkering

Det medfølger ikke garasje eller parkeringsplass.

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen.

Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

Eiendommen ligger uskjermet og landlig til på en åsside i Leksvik i Indre Fosen kommune. Fra eiendommen er det 47,5 km til kommunesenteret i Indre Fosen som ligger i Rissa, der finner det meste av offentlige og private tjenestetilbud.

Nærmeste skole og barnehage ligger 5,9 km fra eiendommen. Fra eiendommen er det ca. 6,3 km til Coop Extra Leksvik.

Av severdigheter og opplevelser kan følgende være verdt å få med seg: Grande Landhandel-museum i Leksvik, det er et autentisk gammelt landhandleri der finnes det også et fotomuseum. Ner-Killingberg bygdemuseum som ble bygd i 1834. Det er en unik trønderlån med vegger og interiør som er utsmykke med malerier og utskjæringer. Kammen natursti som kalles Leksviks svar på Trollstigen, turen har en lengde på 1,1 km og ligger 17 km fra eiendommen. Mevassetran som ligger ved

Mevatnet er også verdt et besøk, der får man servert seterkost og spesialiteten er gomme.

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Offentlig kommunikasjon

Buss 455 er ca. 4 minutters gange fra eiendommen.

Bebyggelse i nærområdet

Skjettendalsveien 19 er en fritidsbolig som ligger i et rolig område med spredt bebyggelse i Leksvik i Indre Fosen kommune.

Fra boligen er det 47,5 km til kommunesenteret i Indre Fosen som ligger i Rissa, det finner man det meste av offentlige og private tjenester.

Fra eiendommen er det ca. 6,3 km til Coop Extra Leksvik.

Skole og barnehage

Testmann Minne skole som har 1.-10. trinn ligger ca. 5,9 km fra eiendommen. Leksvik barnehage ligger i samme området.

Økonomi

Forsikring

Eiendommen er forsikret i med polisenummer:

Andre løpende kostnader

Eiendommen selges ikke av eier, og megler har derfor ikke mottatt opplysninger om faste løpende kostnader for eiendommen. Nye eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter: Kostnader knyttet til strømforbruk og nettleie. Årlig

forsikringspremie. Årlig festeavgift. Årlig vei-/brygge-/velavgift/huseierforening. Kostnader knyttet til kabel-tv og internett. Utgiftene vil variere etter den til enhver tid eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 8 725 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen, og beløpet for innværende år for denne eiendommen er kr. 866,00,-.

Norgespris

Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024 kr. 0,00,-. Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 2 500,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantdokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 102 500,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Om beboer av eiendommen ikke er fraflyttet innen oppgjørsdagen, er kjøper likefullt ansvarlig for å innbetale fullt oppgjør.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eiendommen selges ved tvangssalg og at det derfor er tvangsfullbyrdelsesloven som blir gjeldende ved gjennomføring av salget. Lov om avhending av fast eiendom vil derfor ikke komme til anvendelse. Se mer informasjon vedr. tvangssalg i vedlagt budskjema.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tvangssalg ikke utstedes kjøpekontrakt. Rettens kjennelse om stadfestelse er bekreftelse på at handelen er kommet i stand.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Kontroll av byggetegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Megleren har derfor ikke kunnet kontrollere om dagens bruk av boligen er søkt om og godkjent hos kommunen. Dette innebærer at dagens bruk av boligen kan være ulovlig. Dersom bruken av boligen er ulovlig, kan kommunen gi

pålegg om at boligen skal settes tilbake til lovlig stand. Kjøperen overtar risikoen for eventuell ulovlig bruk av boligen og eventuelle kostnader forbundet med å rette opp i dette.

Det foreligger kun tegninger på tilbygg, de ligger vedlagt.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert il LNF og boligbebyggelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er adkomst via privat veg og har vannforsyning fra privat vannverk i området. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det

betales husleie.

Konsesjonsfrihet

Det er ikke krav til egenerklæring om konsesjonsfrihet for denne eiendommen.

Konsesjon

Det er ikke krav om å søke konsesjon for denne eiendommen.

Odel

Det er ikke odel på denne eiendommen.

Om oppdraget

Eiendommen

Skjettendalsveien 19
211/7/0/0 i Indre Fosen

Type bolig: Enebolig

Selger

Trøndelag Tingrett Trondheim

Eier

Per Christian Isaksson

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 16-26-00003
Ansvarlig megler: Line Gillebo
+47 47 45 18 81
line@yrjar.no

Anna Christine Strøm Jacobsen
+47 98 85 55 22
anna@yrjar.no

ASK Kysten Eiendomsmegling
Advokatfirmaet Yrjar AS
NO 925 401 013 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

Advokatfirmaet Yrjar AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får Advokatfirmaet Yrjar AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. Advokatfirmaet Yrjar AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklærings skjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte(tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle ekstrautgifter eksempelvis kostnader til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse skal sendes Namsmannen i det distrikt som eiendommen ligger. Tvangsfullbyrdsloven krever ikke at eiendommen som skal være ryddet og rengjort ved kjøpers overtagelse. I de tilfeller hvor eiendommen ikke er ryddet og rengjort ved overtagelse vil kjøper selv bli ansvarlig for dette og det kan følgelig ikke fremsettes som en mangel og derigjennom danne grunnlag for krav om prisavslag.

Boligkjøperforsikring

Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

Budgivning

For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må

oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Grunnet systembegrensninger er det dessverre ikke anledning til å gi inn bud elektronisk med bank-ID på tvangssalg. Budskjema fra salgsoppgaven må benyttes, sammen med godkjent legitimasjon.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av ASK Kysten Eiendomsmegling, NO 925401013 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges som et tvangssalg ved medhjelper i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse, og avhendingslova er i sin helhet tilsidesatt. Det presiseres at salgsformen avviker vesentlig fra salg etter den frivillige modellen. Tvangssalg ved medhjelper er en rettslig inndrivelsesprosess, og er ment å i alle tilfeller sikre høyest mulig pris for kreditorenes felles formuesgode, og derigjennom innfri tidligere eiers misligholdte betalingsforpliktelser. Regelverket som regulerer tvangssalg er et annet enn det som regulerer frivillig salg, og kan av noen oppleves rigid og lite forbrukervennlig.

Salgsoppgaven består av en "salgsoppgavedel" med bilder og informasjon om boligen, og en "dokumentdel" med tilstandsrapport og andre

relevante dokumenter for kjøpet. Hele salgsoppgaven, dvs. både salgsoppgavedel og dokumentdel må grundig gjennomgå før bud inngis. Interessenter oppfordres særlig til å lese vedlegget "Orientering om tvangssalg ved medhjelper" som ligger i salgsoppgavens dokumentdel.

Tvangssalg innebærer bl.a. at kjøper bærer større risiko for eiendommens tekniske tilstand. Kjøpet kan ikke heves, og kjøper har ingen, eller begrensede muligheter til å framsette eventuelle mangelsbeføyelser. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige bli erstatningspliktig, eller prisavslag kreves, jfr § 11-39. Et eventuelt mangelskrav må rettes tidligere eiers kreditorer.

I tvangssalgssaker kan det forekomme at boligen overleveres uten at rydding og rengjøring har funnet sted, eller at nøkkelse ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget og omkostninger i slike tilfeller må dekket av kjøper. NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør fravikes dersom løsøre og tilbehør mangler ved tiltredelse.

Vi gjør oppmerksom på at reglement vedrørende tidsfrister for bud, overtakelse og rutiner for oppgjør er annerledes fra et normalt salg. Det gjøres videre oppmerksom på at det ikke er mulig å bestille boligselgerforsikring / boligkjøperforsikring i forbindelse med tvangssalg.

Megler bes kontaktet dersom noe skulle være uklart.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht.

personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmebling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til

å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Selger betaler provisjon til medhjelper, utlegg og eventuelle andre kostnader som følge av tvangssalget. Medhjelper godtgjøres ihht §3-3 i forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper.

Dersom handelen ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn- og markedspakke, samt utlegg.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.03.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

NOTATER

TEKNISKE DOKUMENTER

NOTATER

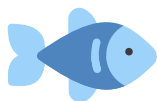
NOTATER

Nabolagsprofil

Skjettendalsveien 19

Avstand til sjø

3.6 km



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes 1 t 51 min 🚗

✈ Ørland lufthavn 1 t 21 min 🚗

🚍 Aune 7 min 🚶
Linje 455 0.5 km

🚍 Trøabakken 12 min 🚶
Linje 455 0.8 km

Avstand til byer

Trondheim 1 t 40 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rissa kraftlag Hallveien 9 min 🚗

🚗 Leksvik Sentrum 8 min 🚗

Havner i området

- Leksvik Småbåthavn
Drivstoff



Aktiviteter

Hindrembukta 22 min 🚗

Sport

🏊 Leksvikhallen 8 min 🚗
Aktivitetshall 5.9 km

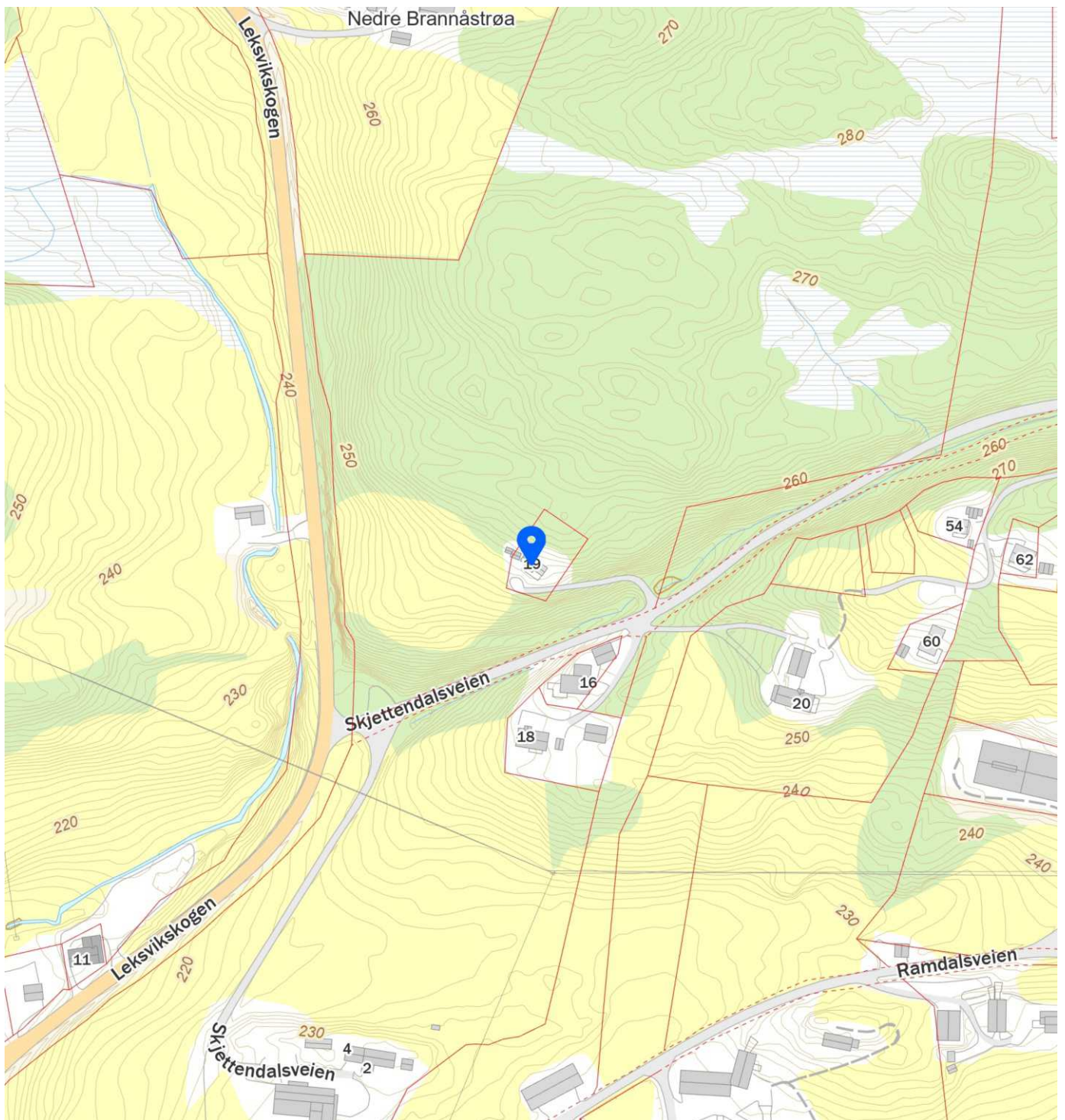
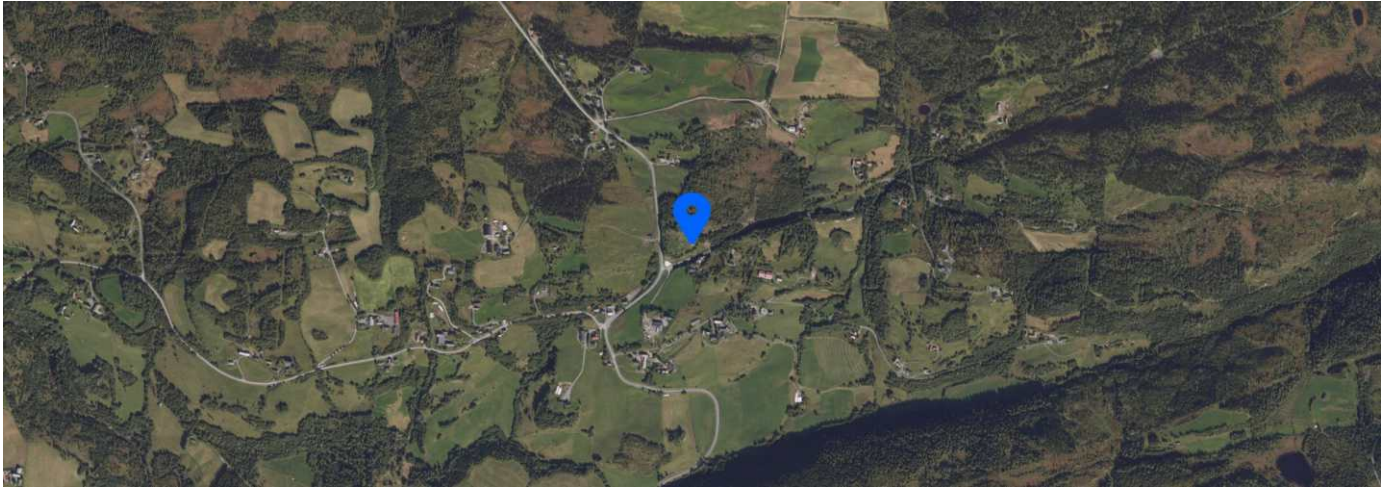
🏊 Trøa stadion 8 min 🚗
Fotball, friidrett 5.8 km

Dagligvare

Coop Extra Leksvik 9 min 🚗
Post i butikk, PostNord 6.5 km


Varer/Tjenester

📦 Vitusapotek Leksvik 8 min 🚗




Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Skjettendalsveien 19, 7120 LEKSVIK

 INDRE FOSEN kommune

 gnr. 211, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 21178-1233

Referansenummer: WC1874

Foretak: Fosen Takst AS

Takstingeniør: Raymond André Moen



Fosen Takst AS

Bygningssakkyndig med 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen.

Utdannet takstmann i 2020.

Sertifisert for tilstandsanalyse, skade, naturskade, verditaksering og næringstaksering.

Fagskoleutdannet takstingeniør / bygningssakkyndig med 3år ingeniørutdanning.



Rapportansvarlig



Raymond André Moen

Uavhengig Takstingeniør

raymond@fosentakst.no

483 60 216

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har så store skader og ødeleggelse at den må i sin helhet anses å være ett totalrenoverings objekt. Det registreres sopp og råteskader i boligen. De registreres lekkasje fra tak, knuste glass/vinduer og generell høy slitasje. Tiltak må påregnes.

Fritidsbolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av lakkerte stålplater og asfaltpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket var snødekt på befaringdag. Undersøkelser av tak ble gjort hvor det var tilgang til synlig takteking og undertak. Det registreres stedvis manglende takrenner og nedløp. Takrenner i tre hvor dette er montert.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader er bekledd med stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Synlig undertak viser undertak av tre/takro, med asfaltbelegg over.

Bygningen har trevinduer med enkelt glass og koblet glass. Boligen har enkel ytterdør i tre med glass og enkel balkongdør i tre med glass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe og vedovn. I de kommunale dokumenter ble det varslet om tilsyn og feiing i 2019, med merknad "Ikke utført". Dette er sist planlagt tilsyn og feiing.

Bygningen har kryprom under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har lakkert tretrapp fra 1. etasje til loft og mellom stuene. Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Våtrom er i dårlig forfatning og må anses som å måtte totalrenoveres. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er ingen forsert avtrekk over stekesone. Det kun etablert elektrisk vifte oppe på vegg over stekesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - taksmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter. Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser, jord og skogsbunn. Boligen er oppført på pilarer over naturterreng. Det er ikke utført undersøkelser for hvilke type grunn det er da eiendommen var snødekt på befaringdag. Boligen er oppført på pilarer.

Eiendommen ligger ikke innenfor noe aktsomhetsområder i NVE sine kartdata. Eiendommen har vannforsyning fra privat vannverk i området. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligens sikkerhet er kontrollert for om det er fare for skader, fall, brann og mer. Det er manglende rekkverk i trapp innvendig. Det registreres sopp og mugg i overflater innvendig. Det registreres manglende rekkverk på terrasse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

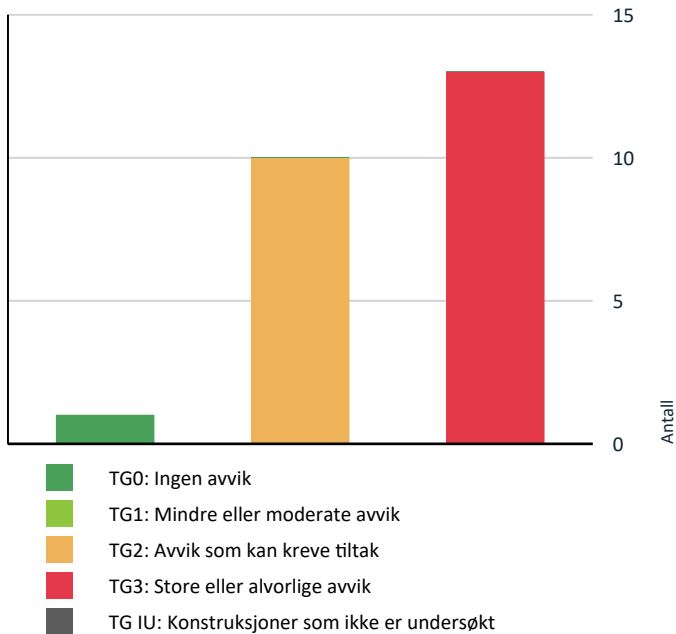
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i kommunen sine arkiver.

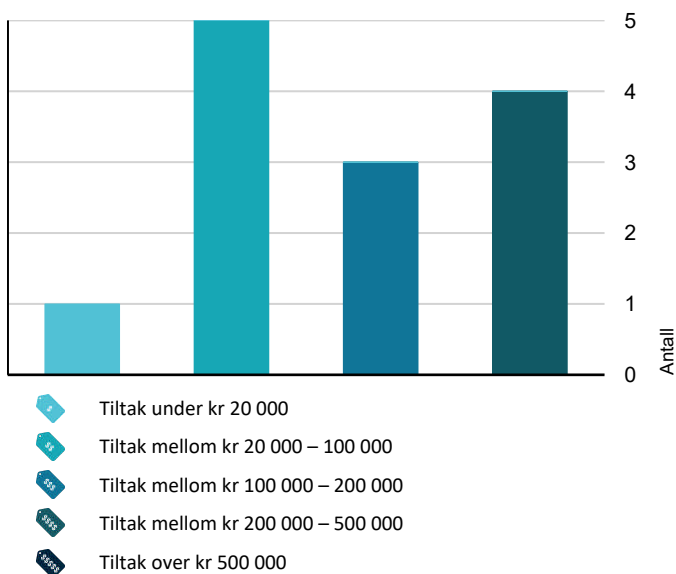
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig




! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK









- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Etableringsår opplyst i matrikkel er år 1947.

Anvendelse

Benyttet til fritidsformål.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard og må anses som ett renoveringsobjekt. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av lakkerte stålplater og asfaltpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket var snødekt på befaringssdag. Undersøkelser av tak ble gjort hvor det var tilgang til synlig taktekking og undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det registreres taklekkasjer på loft innvendig, ved pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Det registreres stedvis manglende takrenner og nedløp.
Takrenner i tre hvor dette er montert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasader er bekledd med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konstruksjoner er værslitt å det må påregnes kostnader med oppgradering/renovering av byggets konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det må påregnes renovering av byggets konstruksjoner, utvendige fasader og innvendige overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
Synlig undertak viser undertak av tre/taktro, med asfaltbelegg over.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.

Det registreres sopp og mugg i overflater i himling på loft.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Vinduer

Bygningen har trevinduer med enkelt glass og koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det må påregnes utskifting av vinduer i boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Eldre vindu fremstår med elde og slitasje.



Dugg og frost på innside glass.



Knust glassrute/vindu.

Dører

Boligen har enkel ytterdør i tre med glass og enkel balkongdør i tre med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

De må påregnes utskifting av dører i boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Balkongdør holdes på plass med støtte fra takrenne.



Ytterdør fremstår med elde og slitasje.
Utett og skadet.



Balkongdør på kjøkken er slitt og det trekker rundt dør.
Det må påregnes utskifting av balkongdør.

TG 3 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

På terrasse er det registrert bruk av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Skader i konstruksjonen registreres.



Skjevheter i bærende konstruksjoner registreres under terrasse.



Bildet viser terrasse i front av hytten hvor rekkverk mangler.

INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av furu og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes renovering av boligens innvendige overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



På loft er det fuktskader, mugg og soppskader i overflater.



Gulv på loft er skadet og det registreres snø på loft som kommer via tak ved pipe.



Skadet overflater innvendig.
Her vises skader i gulv blant annet.



Skadet overflater på loft.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres sopp i overflater.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

I de kommunale dokumenter ble det varslet om tilsyn og feiing i 2019, med merknad "Ikke utført". Dette er sist planlagt tilsyn og feiing.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist betydelige sprekker i pipe.

Manglende pipe over tak registreres.

Det er åpninger rundt gjennomføringer av pipe i tak. Manglende tetting av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Tilstandsrapport

Pipe må rives å bygges opp på ny.
Det anbefales utskifting av vedovn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekker og skader i pipe registreres.



Dagslys vises rundt pipe i gjennomføring i tak.



Vedovn og sotluke etablert i stue, 1. etasje.
Det registreres skader og rust i vedovn.
Manglende brannsikring under sotluke.
Sotluke er rustet og bør renoveres.

Kryp Kjeller

Bygningen har kryprom under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør renoveres/tettes mot grunnen.



Avløpsrør fra toalett er uisolert å ført ned i bakke fra under toalett.

Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har lakkert tretrapp fra 1.etasje til loft og mellom stuene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det anbefales utskifting av innvendige dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Våtrom er i dårlig forfatning og må anses som å måtte totalrenoveres.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkeninnredningen må skiftes.

Tilstandsrapport



Kjøkken etablert på vegg mot bad.
Det må forventes at kjøkkenet må renoveres.



Kjøkkeninnredning etablert på vegg mot stue.
Det er manglende forsert avtrekk over stekesone. Det er dog etablert elektrisk vifte på vegg.



Bildet tatt under vask, å viser røropplegg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen forsert avtrekk over stekesone.
Det kun etablert elektrisk vifte oppe på vegg over stekesone.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innklimaet.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

VVS anlegg er ikke funksjonstestet da vann ikke var tilkoblet på befaringsdag.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Røropplegg under kjøkkenvask.



Vannledninger fra varmtvannsbereder.



Vannledninger på bad.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstank er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å teste varmtvannsbereder når vann er tilkoblet.



Produktinfo varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget.

Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygnings sakkyndiges kontrollpunkter.

Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid at det elektriske anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

Generell kommentar

Det anbefales alltid at det elektriske anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser, jord og skogsbunn.
Boligen er oppført på pilarer over naturterreng.
Det er ikke utført undersøkelser for hvilke type grunn det er da eiendommen var snødekt på befaringsdag.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skjevheter i enkelte pilarer under boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales oppretting av skjevheter.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger ikke innenfor noe aktsomhetsområder i NVE sine kartdata.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen har vannforsyning fra privat vannverk i området.
Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.
- Vann og avløp er ikke testet, da vann ikke var tilkoblet på befaringsdag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Frostsikring av rør anbefales.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Boligens sikkerhet er kontrollert for om det er fare for skader, fall, brann og mer.

Det registreres sopp og mugg i overflater innvendig i boligen. Det anbefales totalrenovering, vask og rens før boligen tas i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

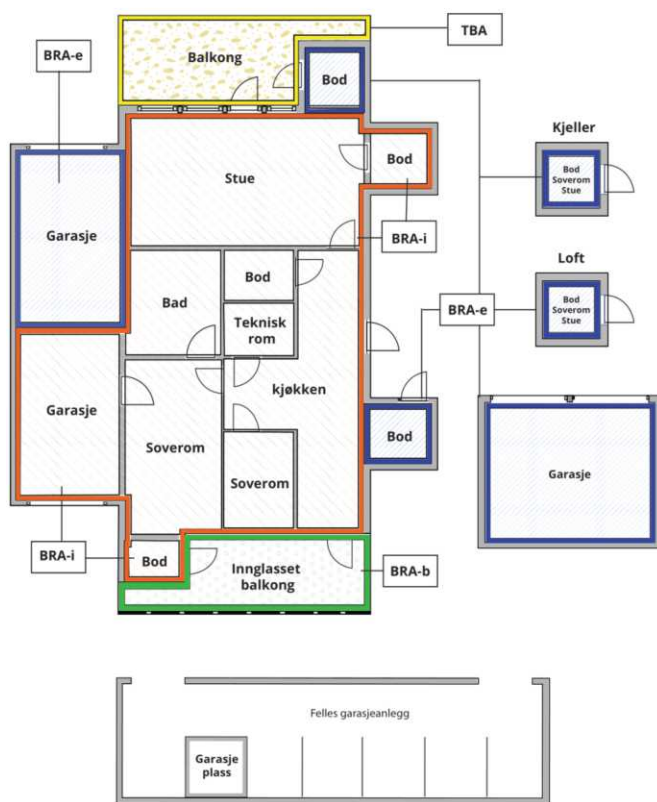
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	44	18		62	27	13	75
Loft						16	16
SUM	44	18			27	29	91
SUM BRA	62						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, stue 1, stue 2, kjøkken, bad, soverom, bod	Utvendig bod/vedskjul	
Loft	Loft		

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

ALH er målt på rom med lav takhøyde i 1.etasje bolig og på loft i bolig.

1.etasje og loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er medregnet som BRA-e i arealoppmålingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i kommunen sine arkiver.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	42	2

Kommentar

Fritidsbolig

Loftetasje har lav takhøyde på flere rom, under måleverdig areal på 1,9meter i høyde. Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Raymond André Moen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5054 INDRE FOSEN	211	7		0	1009.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skjettendalsveien 19

Hjemmelshaver

Isaksson Per Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på en åsside i Leksvik med utsikt mot vest, sør, sør-vest og sør-øst.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat vannverk i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til LNF og boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunale dokumenter	12.01.2026	Matrikkelbrev, kart, kommunal info. med mer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)



Adresse

Skjettendalsveien 19, 7120 LEKSVIK

Dato for energimerking
20.01.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-247845

Bygningskategori
Småhus

Bygningsnummer
185550621

Gårdsnummer
211

Bruksnummer
7

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1947	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 44,0 m²	Oppvarmet bruksareal 44,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
1 002,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
1 163,03 kWh/m²

Totalt levert pr. år
51 173 kWh



Skjettendalsveien 19, 7120 LEKSVIK



Tiltak

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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: 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 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: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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



Skatteetaten

Dato
10.02.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

ADVOKATFIRMAET YRJAR AS
Postboks 2
7129 BREKSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 5054 INDRE FOSEN

Gnr 211 Bnr 7 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

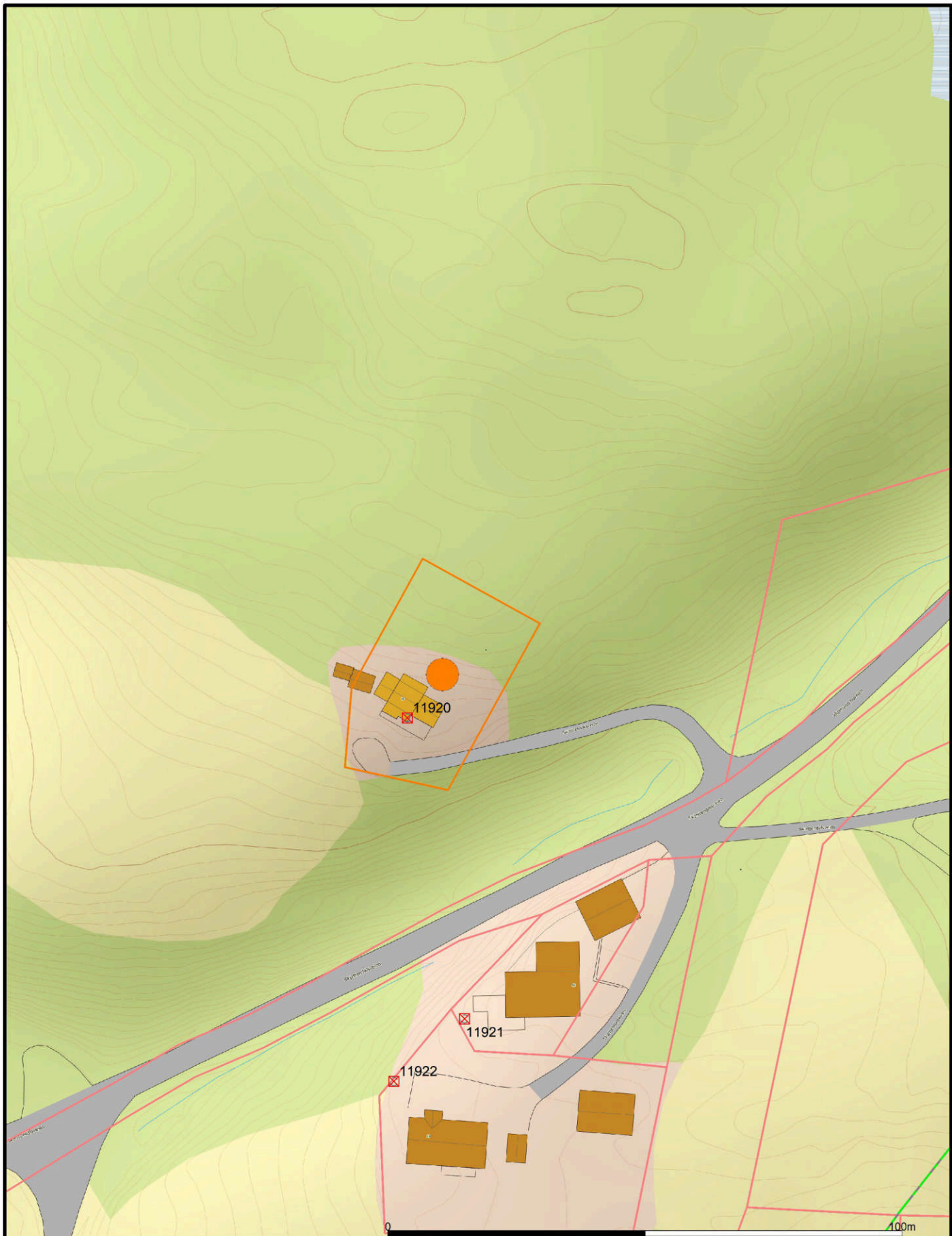
Skjettendalsveien 19, 7120 LEKSVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 157 779

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



- | | | |
|--------------------------|---------------------|----------------|
| — Avløp felles ledning | — Fjernvarmeledning | ○ Grenpunkt |
| — Drensledning | — Trekrør med kabel | ◆ Hydrant |
| — Overvannsledning | | □ Inntak |
| — Spillvannsledning | | ✕ Stoppekran |
| — Spillvann pumpeledning | ■ Basseng | ○ Kum |
| — Vannledning | ● Brannkum | ◇ Nøkkelstang |
| — Vann pumpeledning | ○ Diversepunkt | □ Målekum vann |
| | ⊗ Fettutskiller | |
- Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
 Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
 Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)



Indre Fosen Kommune
 Kommunalteknikk
 Med forbehold om feil og mangler i kartgrunnlag



Dato: 2026.01.12
 Sign: IHT

Skjettendalsveien 19

Målestokk
 1:1000



For matrikkelenhet:

Kommune:

5054 - INDRE FOSEN

Gårdsnummer:

211

Utskriftsdato/klokkeslett: 12.01.2026 kl. 07:39

Bruksnummer:

7

Produsert av: Tove Gravås

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: ROA
 Etableringsdato: 05.09.1947
 Skyld: 0,05
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
 Beregna areal for 211 / 7 1 009,9 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		020578	ISAKSSON PER CHRISTIAN		SKJETTENDALSVEIEN 2 7120 LEKSVIK	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		020578	ISAKSSON PER CHRISTIAN		SKJETTENDALSVEIEN 2 7120 LEKSVIK	Andel

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7065951	581128		1 009,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Data
	Annen referanse		

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst	02.01.2018	smatmynd	01.01.2018
Omnummerering		Omnummerert til:	5054 - 211/7		
		Omnummerert fra:	1718 - 11/7		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Skylddeling
05.09.1947

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1718 - 11/2	0
Mottaker	1718 - 11/7	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet
08.12.2010

Annen forretningstype

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1718 - 11/2	0
Berørt	1718 - 11/7	0

Adresser

Adresstype
Adressenavn
Adressetilleggsnavn
Skjettendalsveien

Adressekode
Kildekode
1265

Øst

Kretser

Atkomstpunkt

19
EUREF89 UTM Sone 32
7065946
581121
Grunnkrets: 0504 Aune
Stemmekrets: 4 Leksvik hovedsogn
Kirkesokn: 09050601 Leksvik
Postnr.område: 7120 LEKSVIK
Tettsted:

Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 185 550 621
Løpnr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7065946 Øst: 581121
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
Bruksareal annet: 42 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 42 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer
Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt

H01	0	0	42	42	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---

Bruksenheter
Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet

1265 Skjettendalsveien 19	H0101	Fritidsbolig	42	0	0	0	211/7
---------------------------	-------	--------------	----	---	---	---	-------

Bygningsnr: 300 934 850
Løpnr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7065949 Øst: 581113
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
Bruksareal annet: 17 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 17 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer
Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt

H01	0	0	17	17	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---

Bruksenheter
Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet

		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	211/7
--	--	-----------------------	---	---	---	---	-------

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 362 976
Løpenr: Bebygd areal: 69 Ant. boliger: 0 Datoer: 06.01.2011
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse:
Nord: 7065959 Øst: 581131 Bruksareal annet: 62 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode: Bruksareal totalt: 62 Avløp: 0 Har heis: Nei Tatt i bruk:
Bygningstype: Garasjeuth. anneks til fritidb Bruttoareal bolig: 0 Bruksareal totalt: 62 Ferdiggattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Bruttoareal annet: 0 Bruksareal totalt: 62 Meldingssak registrer tiltak: 06.01.2011
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått Bruttoareal totalt: 0 Bruksareal totalt: 62 Midlertidig brukstillatelse:
Energikilder: Bygningsnummer utgått
Oppvarming:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	62	62	0	0	0

Bruksenheter

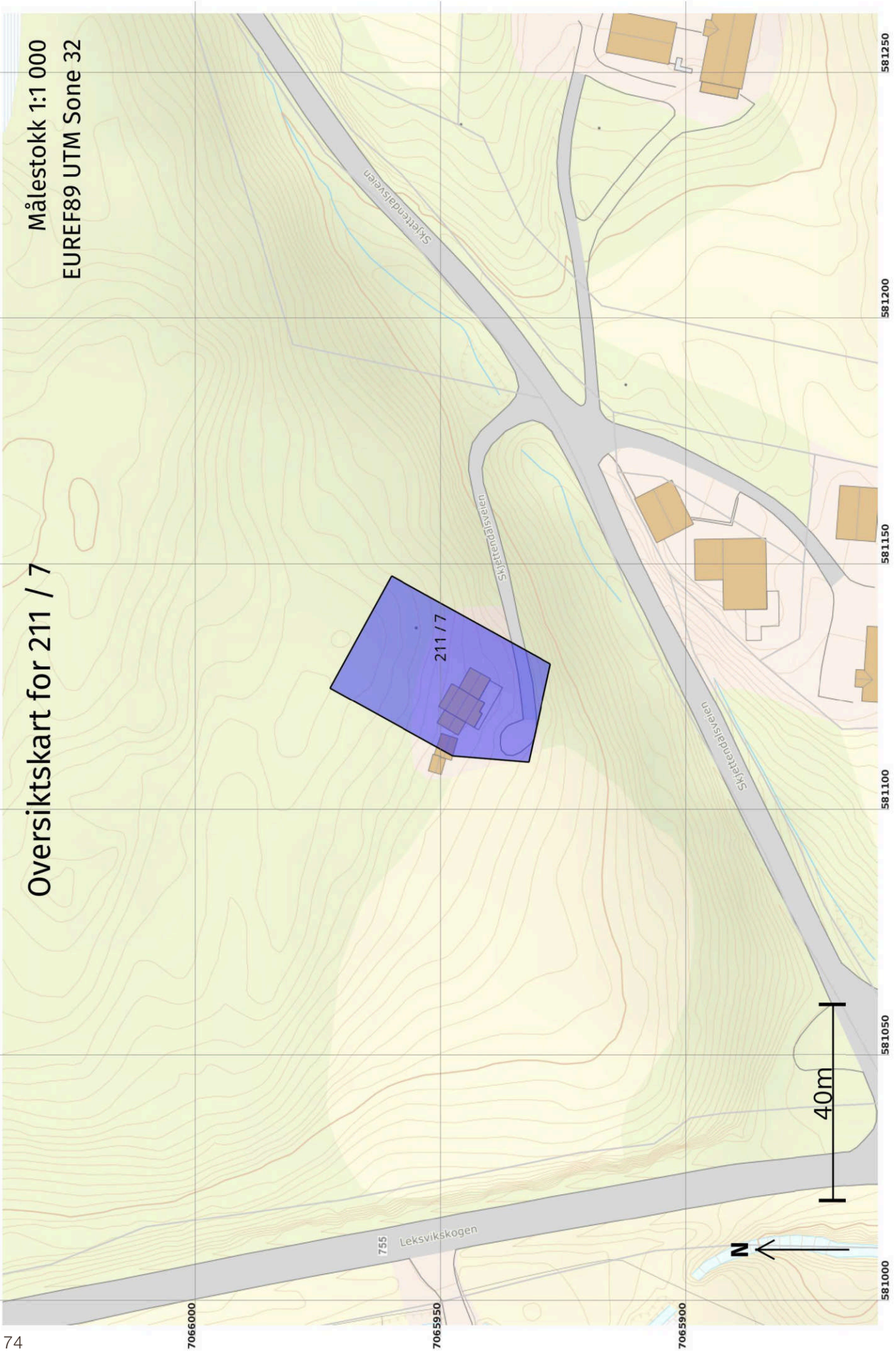
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	211/7

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	180155	MOSTAD EINAR FLOTTORP		

Oversiktskart for 211 / 7

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig) 211 / 7

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Areal: 1 009,9

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7065951

Øst: 581128

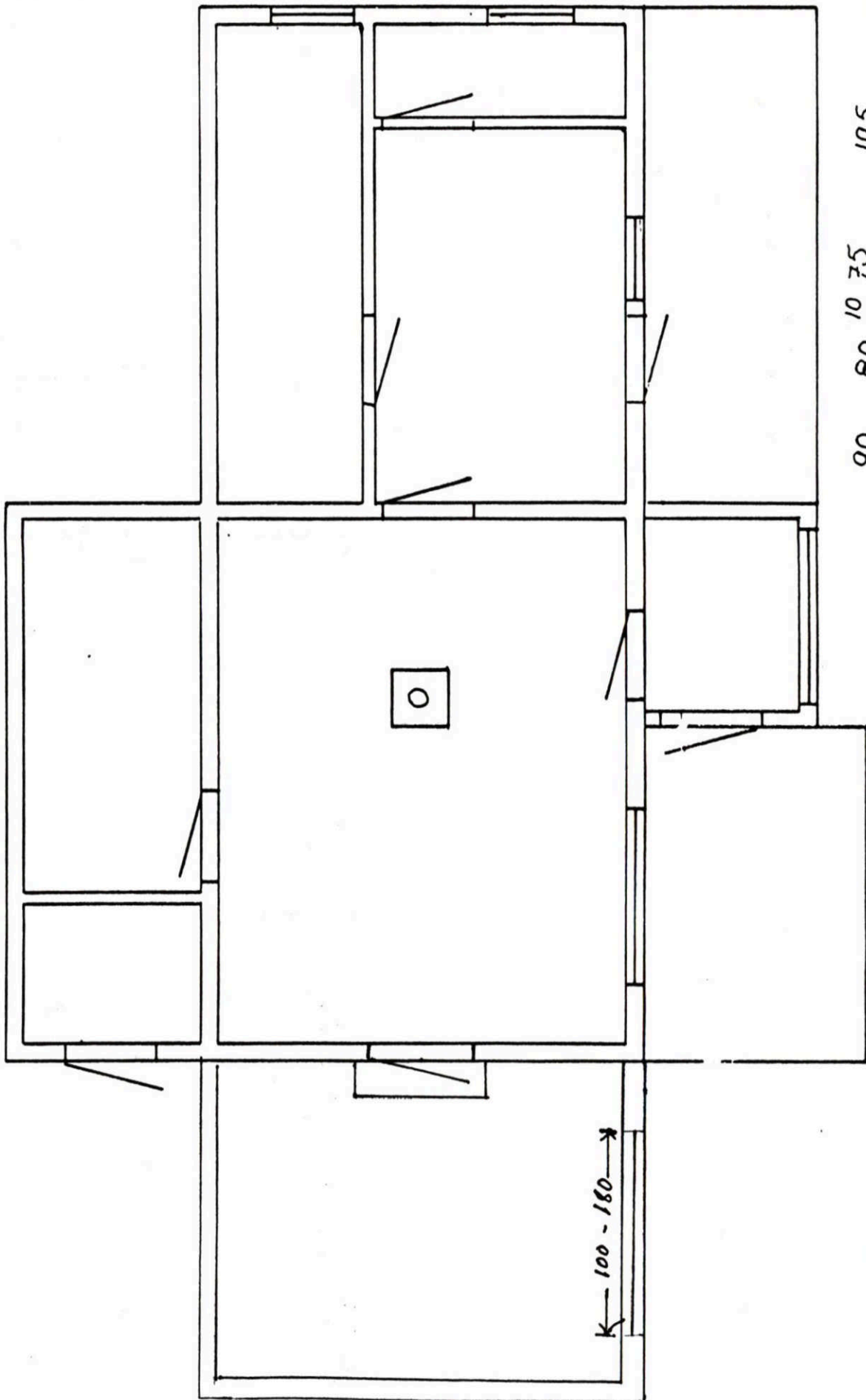
Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7065928,51	581129,51		Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400	
2	7065932,99	581109,50	20,50	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400	
3	7065948,44	581110,80	15,50	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400	
4	7065973,47	581124,59	28,58	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400	
5	7065960,92	581147,36	26,00	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400	
			37,00				

NYTT TILBYGG

EMSISTERENDE BYGG



65 * 75 * 120 * 75 * 65 *
150 * 250 * 150 *

90 * 80 * 10 * 75 * 195 *

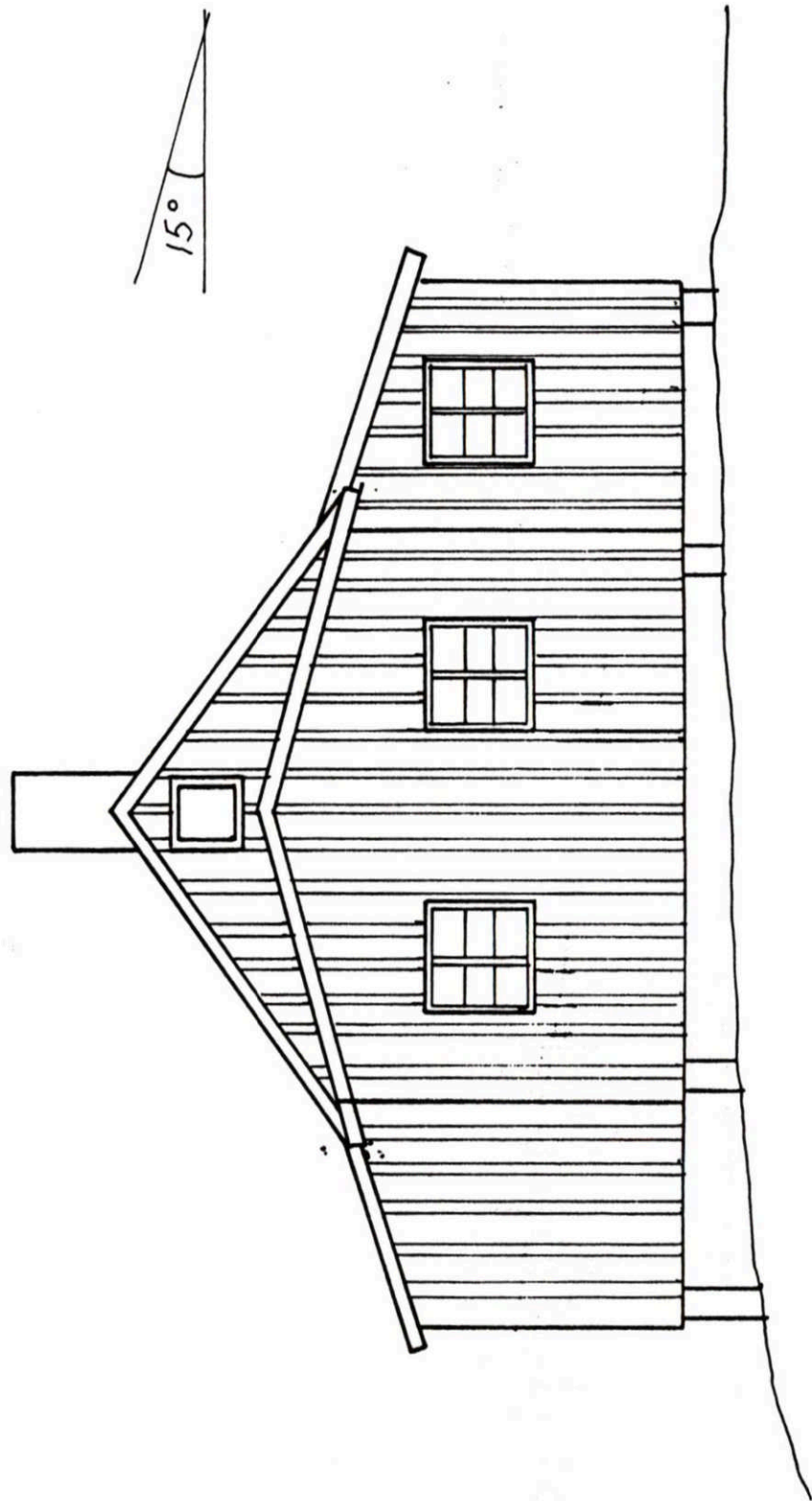
340 * 110 *

450 *

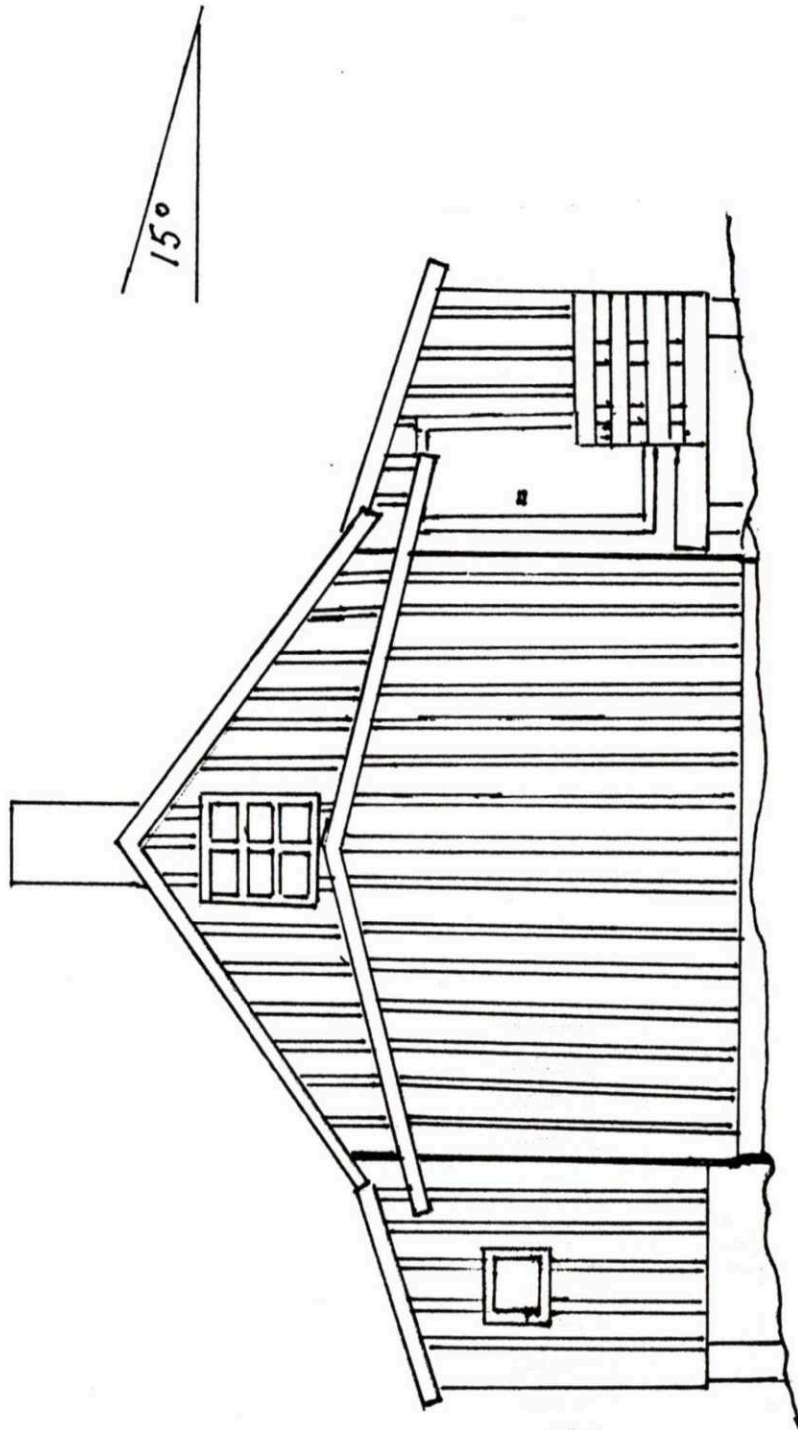
400 *

100 - 180 *

300 *

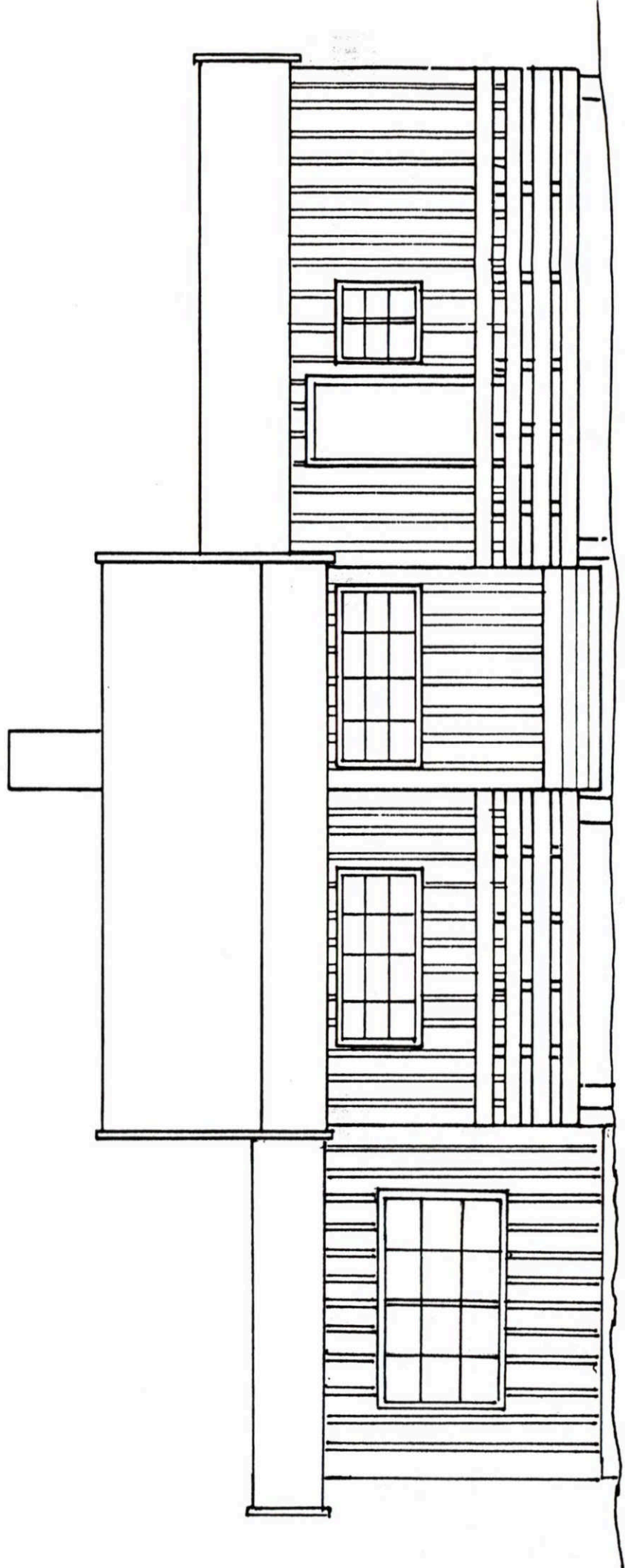


ØST

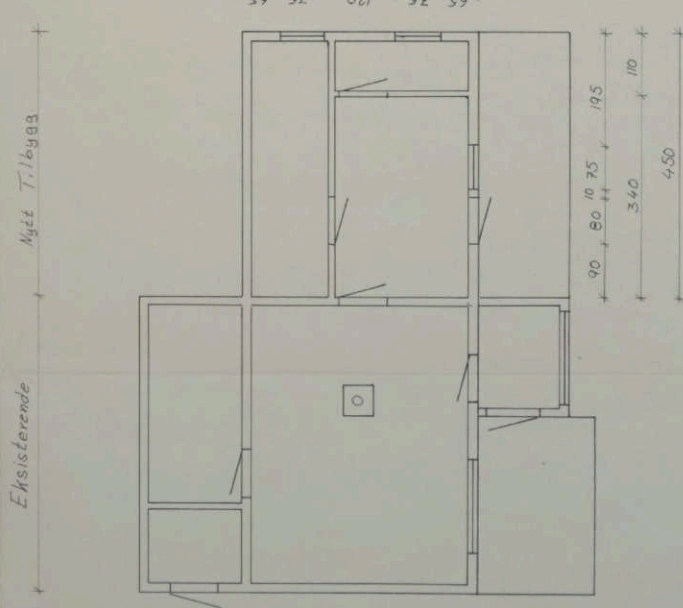
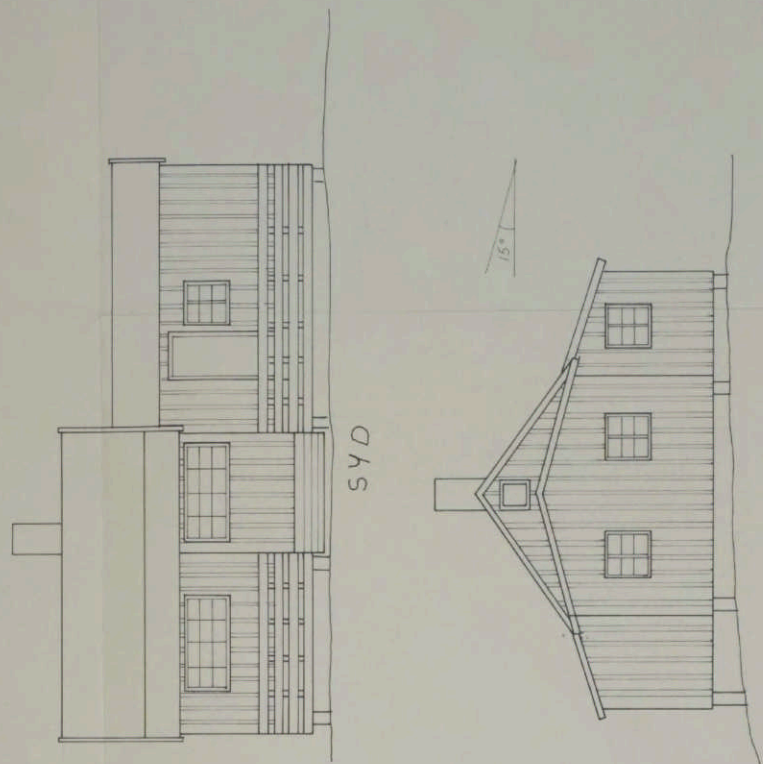


VEST

Gmn. 11. brn. 7. " Raa.
ODDVAR MOSTAD
OLE NORDGAARDSK 15 FUGT RONDHEIM

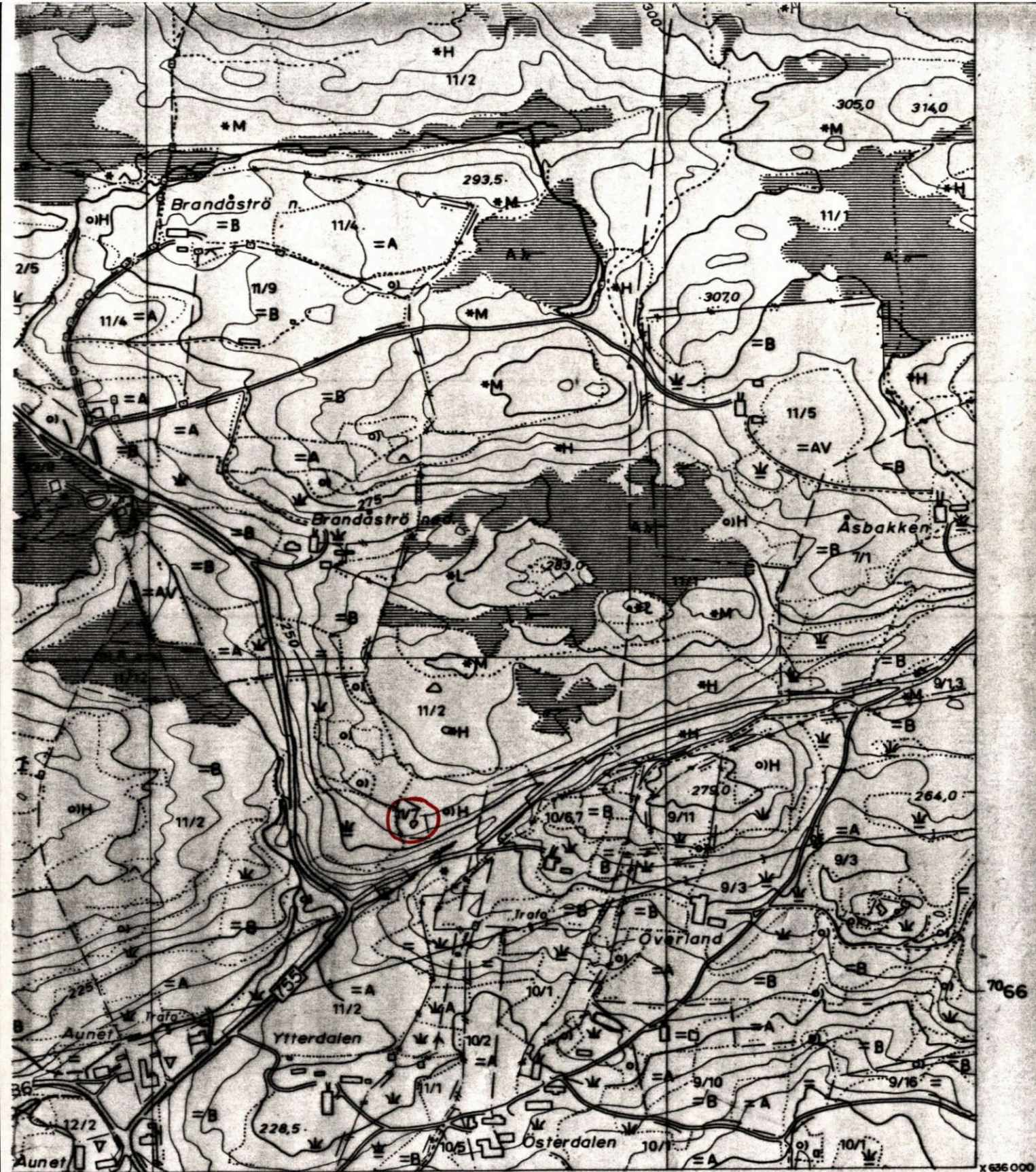


SYD



8.4.15
BYGNINGSJ.B.
SASNIK

Com 11-7	0.800	LESPRIS	1.50
12/12-84	J.B. Bøgh		
BYGNINGSJ.B. EYGGHERRE: CADUAR NESTAD OLF NORDMARKSVEI 7 Am Tambø TEL: NR 03. 27111, RIVER 07-99422			



x 636 000
y 3200

*Antenmark for skog
 visjon plantemark
 *assjuk skogsmark
 blökkrik dyrkingsjord
 ivært blökkrik dyrkingsjord
 sjaldrenert dyrkingsjord
 Dyrkingsjord på
 ørr sand og grus

Merker i rammekanten for UTM rutenett.
 Grensene på kartet er ikke rettsgrdige.
 Forminner:

CN134-5-4	CN134-5-3	CN134-5-4
CN133-5-2	CN133-5-1	CN133-5-2
CN133-5-4	CN133-5-3	CN133-5-4

FORELØPIG SAMKOPPI

Målestokk 1:5000



LEKSVIK NORD TRØNDELAG
CN 133-5-1 DALBYGDA

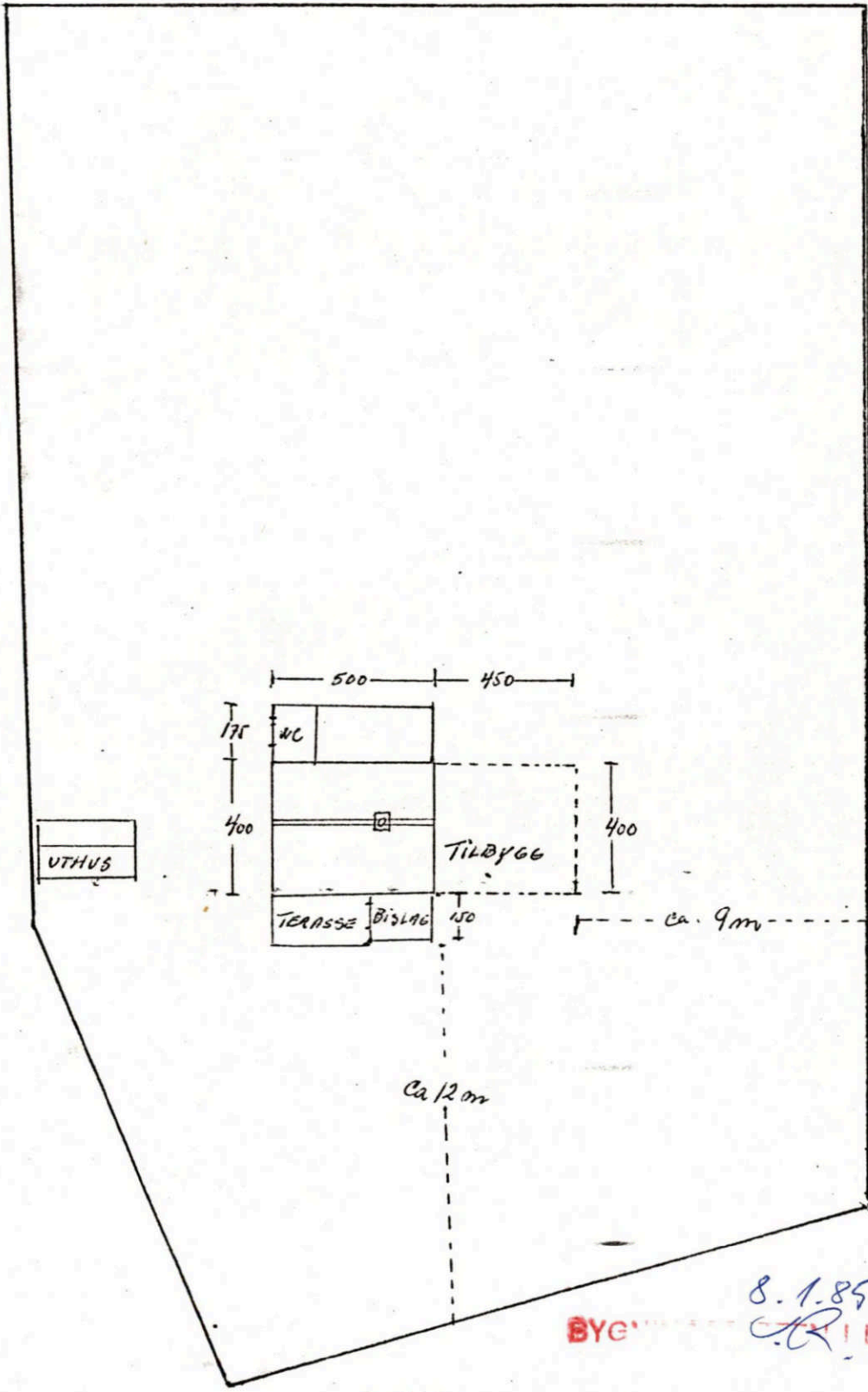
----- 26m -----

NORD

VEST

ØST

37m



8.1.85
BYG' LOKSVIK

SYD

Oddvar Mostad
Ole Nordgaardsvn. 15
7000 TRONDHEIM

Sak nr. **10**/85. BYGNINGSRÅDET.
Eiendom: "Roa" gnr. 11 bnr. 7.
Søker : Oddvar Mostad, Ole Nordgaardsvn. 15
7000 Trondheim.
Sak : Oppføring av tilbygg til eksist. hytte.

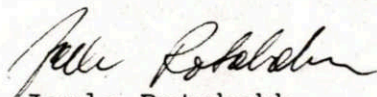
Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen etter delegasjonsinstruks.

Vedtak:

Søknaden innvilges med følgende merknad:

1. Frist for naboprotester må være utgått før byggearbeidet oppstartes. Kommer det inn protester, vil bygningsrådet behandle søknaden på nytt.
2. Alt arbeid må utføres i henhold til bygningslov og gjeldende forskrifter.

7120 Leksvik, den 8. januar 1985


Jarle Rotabakk
bygningssjef



Leksvik kommune

Bygningsmyndigheten

Oddvar Mostad
Ole Nordgaardsv. 15

7049 TRONDHEIM

Sak nr. :24/94
Ark.nr. :511
Vår ref. :5094/94
Dato :09.09.94
Saksbehandl.:Nils Chr Jensen

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID.

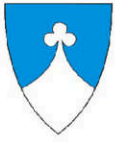
Teknisk etat har mottatt melding av 24.08.94 fra Dem om mindre byggearbeider på eiendommen gnr. 11 bnr. 7.

Meldingen er gjennomgått; og en har ikke funnet spesielle forhold å påpeke.

Det er ikke mottatt merknader som følge av utsendt nabovarsel innen fastsatt tid, og byggearbeidet kan derfor igangsettes umiddelbart.

Det gjøres oppmerksom på at byggherren selv er ansvarlig for at byggearbeidet gjennomføres i medhold av Plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

N. Chr. Jensen
Teknisk sjef e.f.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Indre Fosen Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5054 **Gårdsnr.:** 211 **Bruksnr.:** 7

Adresse: Skjettendalsveien 19, 7120 LEKSVIK

Referanse: 16-26-00003

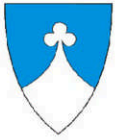
Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Indre Fosen Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5054 **Gårdsnr.:** 211 **Bruksnr.:** 7**Adresse:** Skjettendalsveien 19, 7120 LEKSVIK**Referanse:** 16-26-00003

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Ekstern leverandør	
Avløp		5258
Branntilsyn, feiing		660
Eiendomsskatt		866

Kommentar

Dette er kommunale avgifter for året 2025, da prisene for året 2026 ikke er klar.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Indre Fosen kommune v/Fosen Inkasso

Postboks 23, 7101 RISSA
Org: 944305483



Dato: 13.01.2026
Saksnr.: 5054-00005097
Kundenr.: 100301

Per Christian Isaksson
Skjettendalsveien 2
7120 LEKSVIK
Norge

Betalingsinformasjon

Beløp: 13 747,11
Konto: 42134866122
KID: 5054000050973
Forfall: 27.01.2026

BETALINGSPÅMINNELSE

Fakturanummer	Fakturadato	Forfallsdato	Beløp
Hovedstol, se detaljer siste side	29.05.2024	20.06.2024	11 840,85
Forsinkelsesrenter til 13.01.2026			1 171,26
Gebyr			735,00
Å betale			13 747,11

Renter er beregnet fra fakturaens forfallsdato. Forsinkelsesrenten er beregnet etter den til enhver tid gjeldende sats, for tiden 12,00 %.

Har du glemt oss? Vi har ikke mottatt betaling av ovennevnte faktura.

Fint om du betaler så fort som mulig og senest innen forfall på denne purringen.

Dersom vi ikke mottar betaling innen fristen, må vi sende deg et inkassovarsel. Inkassovarsel innebærer at det påløper gebyr til dekning av innfordringskostnadene.

Kravet gjelder: 346500 Prom 2.50 1/1 0 011025-311225 866.00. 1 stk 660.00 1/1 0 011025-311225 660.00. Eiendomsskatt fritid. Avløp stipulert forbruk fritidsbolig. Avløp abonnement fritidsbolig. Feiing/tilsyn fritidsbolig. 44 m2 18.80 1/1 0 011025-311225 827.20. 1 stk 3744.80 1/1 0 011025-311225 3744.80. Eiendom 211/7/0/0, Skjettendalsveien 19. . 1 stk 660.00 1/1 0 010725-300925 660.00. 346500 Prom 2.50 1/1 0 010725-300925 866.00. 1 stk 3744.80 1/1 0 010725-300925 3744.80. Eiendomsskatt fritid. Avløp abonnement fritidsbolig. Feiing/tilsyn fritidsbolig. 44 m2 18.80 1/1 0 0...

Med hilsen
Indre Fosen kommune v/Fosen Inkasso
Kaya Hagen
Telefon: 41702440
E-post: post@foseninkasso.no

Betal her: a.kk2.no/apiv2/p/D7Z6ADceHoY2LrQXDUJf0vaw

KID	Beløp	Til Konto
5054000050973	13 747,11	42134866122

For å se din sak, gå inn på denne siden: <https://skyldner.kapitalkontroll.no>

Indre Fosen kommune v/Fosen Inkasso

Postboks 23, 7101 RISSA
Org: 944305483



Dato: 13.01.2026
Saksnr: 5054-00005097
Kundenummer: 100301

Side 2

Detaljert saksoppstilling

Fakturanummer	Fakturadato	Forfallsdato	Beløp
40055082	29.05.2024	20.06.2024	2 008,95
40063559	28.08.2024	20.09.2024	1 409,75
40071674	22.11.2024	20.12.2024	1 409,75
40083104	28.03.2025	20.04.2025	1 810,25
40092758	02.06.2025	25.06.2025	1 810,25
40102526	26.08.2025	20.09.2025	1 695,95
40112851	26.11.2025	20.12.2025	1 695,95
Forsinkelsesrenter til 13.01.2026			1 171,26
Gebyr			735,00
Å betale			13 747,11



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Indre Fosen Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5054 **Gårdsnr.:** 211 **Bruksnr.:** 7

Adresse: Skjettendalsveien 19, 7120 LEKSVIK

Referanse: 16-26-00003

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

Se vedlegg for utestående krav på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslers.

Indre Fosen kommune v/Fosen Inkasso

Postboks 23, 7101 RISSA
Org: 944305483



Dato: 13.01.2026
Saksnr.: 5054-00002441
Kundenr.: 100301

Per Christian Isaksson
Skjettendalsveien 2
7120 LEKSVIK
Norge

Betalingsinformasjon

Beløp: 17 294,74
Konto: 42134866122
KID: 5054000024416
Forfall: 27.01.2026

BETALINGSPÅMINNELSE

Fakturanummer	Fakturadato	Forfallsdato	Beløp
Hovedstol, se detaljer siste side	05.07.2023	20.08.2023	4 590,86
Forsinkelsesrenter til 13.01.2026			1 197,88
Gebyr			2 056,00
Omkostninger			9 450,00
Å betale			17 294,74

Renter er beregnet fra fakturaens forfallsdato. Forsinkelsesrenten er beregnet etter den til enhver tid gjeldende sats, for tiden 12,00 %.

Har du glemt oss? Vi har ikke mottatt betaling av ovennevnte faktura.

Fint om du betaler så fort som mulig og senest innen forfall på denne purringen.

Dersom vi ikke mottar betaling innen fristen, må vi sende deg et inkassovarsel. Inkassovarsel innebærer at det påløper gebyr til dekning av innfordringskostnadene.

Kravet gjelder: 44 m2 15,20 010423-300623 668,80. 1 stk 2447,20 010423-300623 2447,20. Avløp stipulert forbruk Fritidsboli. Avløp abonnement Fritidsbolig. Eiendom 211/7/0/0, Skjettendalsveien 19. . Eiendomsskatt bolig og fritid. Eiendom 211/7/0/0, Skjettendalsveien 19. , 44 m2 15,20 010723-300923 668,80. 1 stk 2447,20 010723-300923 2447,20. Avløp stipulert forbruk Fritidsboli. Avløp abonnement Fritidsbolig. Eiendom 211/7/0/0, Skjettendalsveien 19. . Eiendomsskatt bolig og fritid. Eiendom 211/7/0/0, Skjettendalsveien 19. , 44 m2 15,20 011023-311223 668,80. 1 stk 2447...

Med hilsen
Indre Fosen kommune v/Fosen Inkasso
Kaya Hagen
Telefon: 41702440
E-post: post@foseninkasso.no

Betal her: a.kk2.no/apiv2/p/D7Z6ADceHoY2LrQXDUJY1vu2

KID	Beløp	Til Konto
5054000024416	17 294,74	42134866122

For å se din sak, gå inn på denne siden: <https://skyldner.kapitalkontroll.no>

Indre Fosen kommune v/Fosen Inkasso

Postboks 23, 7101 RISSA
Org: 944305483

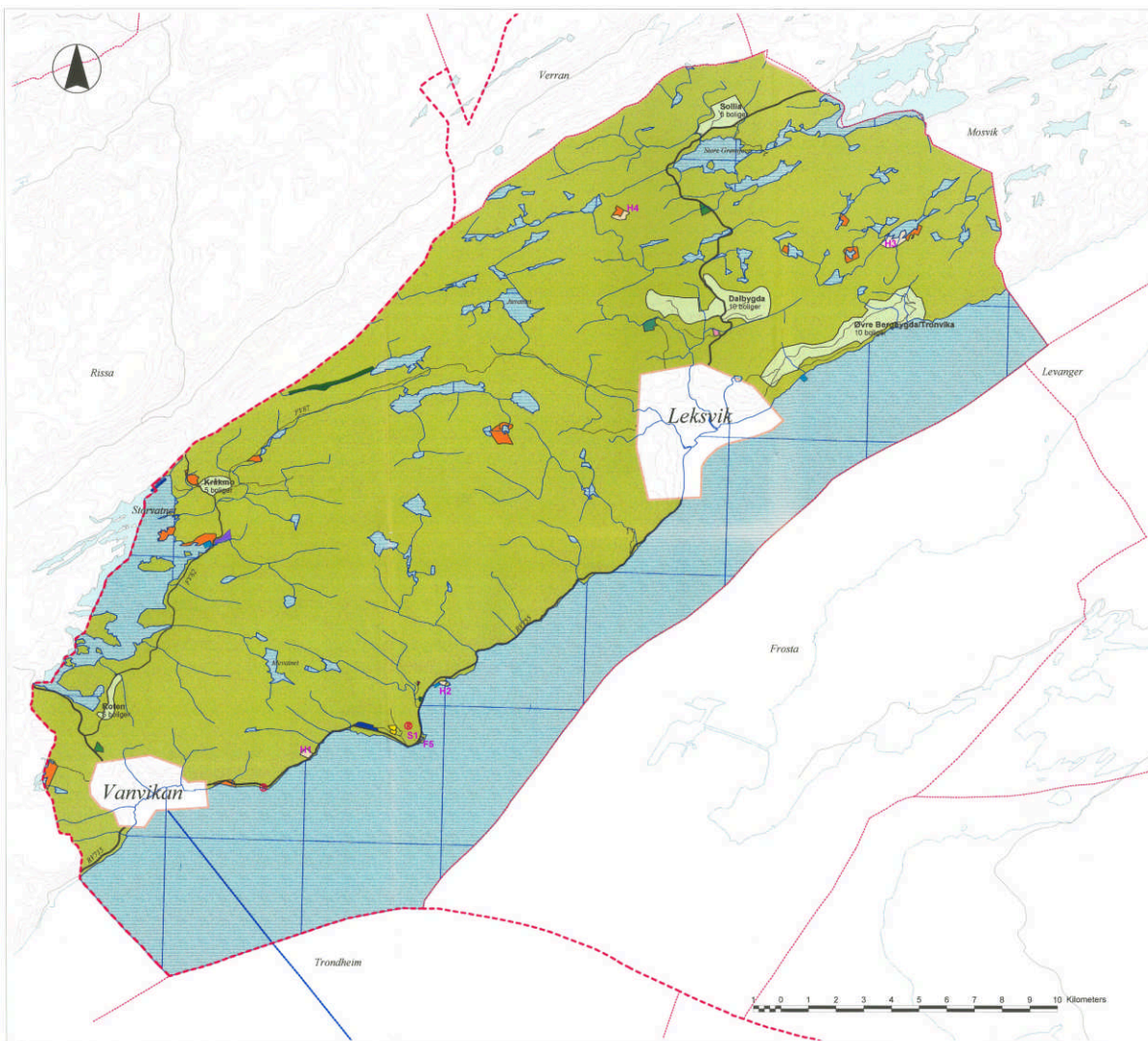


Dato: 13.01.2026
Saksnr: 5054-00002441
Kundenummer: 100301

Side 2

Detaljert saksopstilling

Fakturanummer	Fakturadato	Forfallsdato	Beløp
40004346	05.07.2023	20.08.2023	973,75
40006787	07.07.2023	21.08.2023	86,62
40017450	27.09.2023	20.10.2023	973,75
40024851	09.10.2023	30.10.2023	86,62
40027866	29.11.2023	20.12.2023	973,75
40031731	30.11.2023	21.12.2023	86,62
40044179	04.03.2024	20.03.2024	1 409,75
Forsinkelsesrenter til 13.01.2026			1 197,88
Gebyr			2 056,00
Omkostninger			9 450,00
Å betale			17 294,74



LEIKSVIK KOMMUNE Kommuneplanens areal del 1998 - 2010

Tegnforklaring

GEOGRAFISKE OG ADMINISTRATIVE SYMBOLER

- Kretsgrænse
- Kommunegrænse
- Vassdrag
- Kystlinje
- Elvege i andre kommuner
- Inngangspunkt for kommunen
- Grænse for arealplan

PLAN- OG KORTSYMBOLER

- #### BYGGEOMRÅDER
- Forstøtting, senestelyng og blandet formål
 - Boligområde
 - Næringsområde
 - Friluftslivsområde
 - Offentlige bygninger og anlegg
 - Friluftsliv
 - Skoleområde
 - Fællesområde, forutsatt grunn
 - Fiskeleie

LNF-OMRÅDER

- Sone A
- Sone B

OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

- Stenutvinn

BÅNDLAGTE OMRÅDER

- Naturminne
- Kulturminne
- Kulturminne

OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK I VASSDRAG OG SJØ

- Sækkeløst utløpsområde
- Friluftslivsområde
- Fiske, fiskeleie, natur- og miljøforbehold
- Hamn

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

- Bivag, holdeplass og stasjon
- Bivag, holdeplass og stasjon
- Bivag, holdeplass og stasjon
- Bivag, holdeplass og stasjon
- Bivag, holdeplass og stasjon

Igangsettning kunnigjort	02.07.96
1.gangs behandling i formannskap	05.11.97
Offentlig ettersyn	10.11.97 - 20.12.97
2.gangs behandling i formannskap	11.03.98
Kommunestyrets vedtak	25.03.98
3.gangs behandling i formannskap	21.04.99
Kommunestyrets vedtak	28.04.99



LEIKSVIK KOMMUNE
Avdeling for Kultur, landbruk og teknikk

Kartgrunnlag: Statens kartverk N250
Plandata digitalisert og bearbejdet av Leiksvik kommune
Målestokk: 1:70 000
Dato: 31.03.99

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

1. Fellesbestemmelser.

Kommuneplanens arealdel skal legges til grunn for all planlegging, forvaltning og utbygging innenfor planområdet, sammen med reglene i plan- og bygningsloven og gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner.

Bestemmelser med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-4 er uthevet med **STORE BOKSTAVER OG FET SKRIFTTYPE**. Tekst som er skrevet med vanlig halvfet skrifttype er ikke en del av bestemmelsene, men skal gi veiledning i tolkning av bestemmelsene og være retningsgivende for forvaltningen og gir opplysninger om bestemmelser i annet lovverk

1.1. FØLGENDE REGULERINGSPLANER SKAL FORTSATT GJELDE FRAMFOR

KOMMUNEPLANENS AREALDEL:

SETER BOLIGFELT	STADFESTET 22.05.79
STOR-KVERNSJØEN HYTTEFELT	STADFESTET 26.07.83
SKARSAUNE HYTTEFELT	STADFESTET 02.07.84
SETER INDUSTRIOMRÅDE	STADFESTET 07.11.84
SKRÅSVATN HYTTEFELT	VEDTATT 14.09.87
LINGJERDET HYTTEFELT	VEDTATT 05.07.89
ØSTJØNNA HYTTEFELT	VEDTATT 26.08.91
ØSTRE LØSVATN HYTTEFELT	VEDTATT 07.11.89
HEGGELNESET HYTTEFELT	VEDTATT 31.01.94
SETER BOLIGFELT II	VEDTATT 16.11.94
OMUNDVÅGEN HYTTE- OG FRITIDSOMRÅDE	VEDTATT 08.11.95
FV82	VEDTATT 08.11.95
HINDREM KIRKEGÅRD	VEDTATT 06.03.96

- 1.2. **DET ER IKKE TILLATT Å FØRE OPP BEBYGGELSE LANGS SJØ OG FERSKVANN OG BEKKER SOM ER EN DEL AV VASSDRAG MED MINST 4KM. LENGDE. FORBUDET GJELDER INNTIL 100M FRA STRANDLINJEN MÅLT VED ALMINNELIG HØYVANN OG 50M FRA FERSKVANN VED GJENNOMSNITTLIG FLOMVANNSTAND MED MINDRE OMRÅDET INNGÅR I REGULERINGSPLAN.**

2. Byggeområder

- 2.1 **INNENFOR DE OMRÅDENE SOM ER AVSATT TIL FRAMTIDIGE BYGGEOMRÅDER KAN TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §§ 81, 86A, 86B OG 93, SAMT FRADELING TIL SLIKE FORMÅL, IKKE IGANGSETTES FØR DET FORELIGGER VEDTATT BEBYGGELSESPÅN. ALLE FORSLAG TIL BEBYGGELSESPÅNER SENDES KULTURMINNEMYNDIGHETER FOR UTTALELSE, FORSLAG TIL PLANER FOR OMRÅDENE H1-H4 SENDES LANDBRUKSMYNDIGHETENE FOR UTTALELSE.**
- 2.2 **TILTAK SOM NEVNT I PUNKT 2.1 KAN IKKE SETTES IGANG FØR UTBYGGINGSOMRÅDET HAR TILFREDSSTILLELSE AV KJØRSELSFORHOLD, KJØRE- OG GANGVEGTILKNYTNING, VANNFORSYNING, AVLØPSLØSNING OG ELEKTRISITETSFORSYNING.**

3. Landbruks-, Natur- og Friluftsområder.

- 3.1 **LNF-OMRÅDER, SONE A SKAL NYTTES TIL LANDBRUKSDRIFT, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER.**

Dette innebærer at det ikke er tillatt med spredt utbygging av boliger, fritidshus eller næringsvirksomhet innenfor sonen. Årsaken til forbudet er hensynet til landbruksdrift, natur- og miljøverninteresser, kulturlandskapsvern og samlet areal- og transportøkonomi.

- 3.2** I TILKNYTNING TIL EKSISTERENDE SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE INNENFOR LNF-OMRÅDE, SONE A, KAN DET TILLATES OPPFØRT ETT NAUST PR. FESTE/GRUNNEIENDOM DERSOM DETTE IKKE ER I STRID MED ANDRE AREALBRUKS-INTERESSER, JFR. BESTEMMELSENE PKT. 3.3.D-H. NAUSTENE BØR LOKALISERES I FELLESOMRÅDER EVENTUELT I TILKNYTNING TIL EKSISTERENDE NAUST.
- 3.3** LNF-OMRÅDER, SONE B INNENFOR OMRÅDENE KAN DET TILLATES SPREDT BOLIGBYGGING UNDER FØLGENDE FORUTSETNINGER:
- A. AVLØP FRA BEBYGGELSEN ER LØST PÅ EN TILFREDSSTILLENDEN MÅTE.
 - B. ATKOMST TIL TOMTEN ER LØST PÅ EN TILFREDSSTILLENDEN MÅTE.
 - C. BOLIGEN HAR TILFREDSSTILLENDEN TILGANG PÅ VANN.
 - D. BARN OG UNGES INTERESSER MED HENSYN PÅ BL.A. LEKEMULIGHETER OG TRAFIKKSIKKERHET ER IVARETATT.
 - E. UTBYGGINGEN ER IKKE TIL ULEMPE FOR LANDBRUKET.
 - F. UTBYGGINGEN ER IKKE TIL ULEMPE FOR FRILUFTSLIV, VILT ELLER NATURINTERESSER.
 - G. UTBYGGINGEN BERØRER IKKE FREDETE ELLER VERNEVERDIGE KULTURMINNER.
 - H. LOKALISERING OG UTFORMING AV BEBYGGELSEN TILPASSER KULTURLANDSKAPET OG LOKAL BYGGESKIKK.
 - J. UTBYGGINGEN INNEBÆRER IKKE AT DET ETABLERES EN GRUPPEBEBYGGELSE PÅ MER ENN 7 ENHETER.

MAKSIMALT ANTALL SPREDTE BOLIGER SOM KAN TILLATES OPPFØRT I LØPET AV PLANPERIODEN ER PÅFØRT DE ENKELTE OMRÅDENE.

4. Områder som er båndlagt.

Områdene er eller skal båndlegges for vern av naturmiljø og kulturminner med hjemmel i særlover. Tiltak som er i strid med formålet for båndleggingen er ikke tillatt.

5. Områder for særskilt bruk i sjø og vassdrag.

I område som er avsatt til badeplass skal det ikke settes i verk tiltak som er i strid med denne bruken eller som vil vanskeliggjøre utnyttelsen.

6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet.

6.1 MINDRE TILTAK PÅ VEGNETTET KAN SKJE ETTER VEDTATT BEBYGGELSESPPLAN.

Rammeplan for avkjørslar skal legges til grunn ved behandlingen av avkjørselssøknader innenfor planområdet. For kommunale veger legges rammeplanens holdningsklasse D til grunn for behandlingen.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 211, Bruksnr 7	Kommune:	5054	Indre Fosen	
Adresse:		Grunnkrets:	504	Aune	
Veiadresse:	Skjettendalsveien 19, gatenr 1265 7120 Leksvik	Valgkrets:	4	Leksvik hovedsogn	
Oppdatert:	26.09.2022	Kirkesogn:	9050601	Leksvik	

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Roa	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	05.09.1947	Har fest grunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 009,9 kvm	Skyld:	0,05		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5054/211/7	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	08.12.2010	Berørt	5054/211/2	0,0
	Matrikkelført:	08.12.2010	Berørt	5054/211/7	0,0
Skylddeling	Forretning:	05.09.1947	Avgiver	5054/211/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5054/211/7	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skjettendalsveien 19	Fritidsbolig	42,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	42,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	42,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	185550621			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				42,0	42,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	17,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	17,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300934850			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

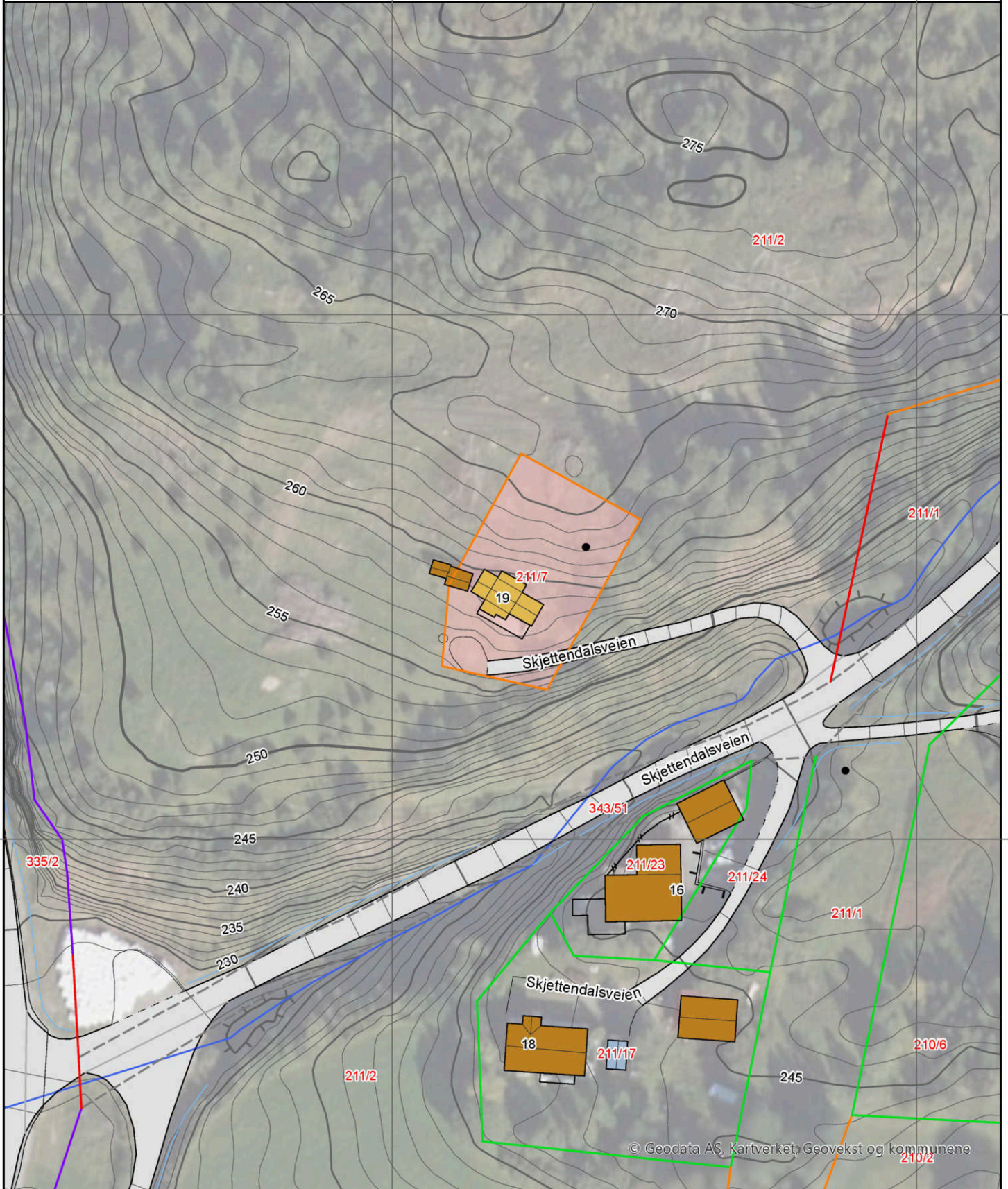
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				17,0	17,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.











Eiendomsgrenser

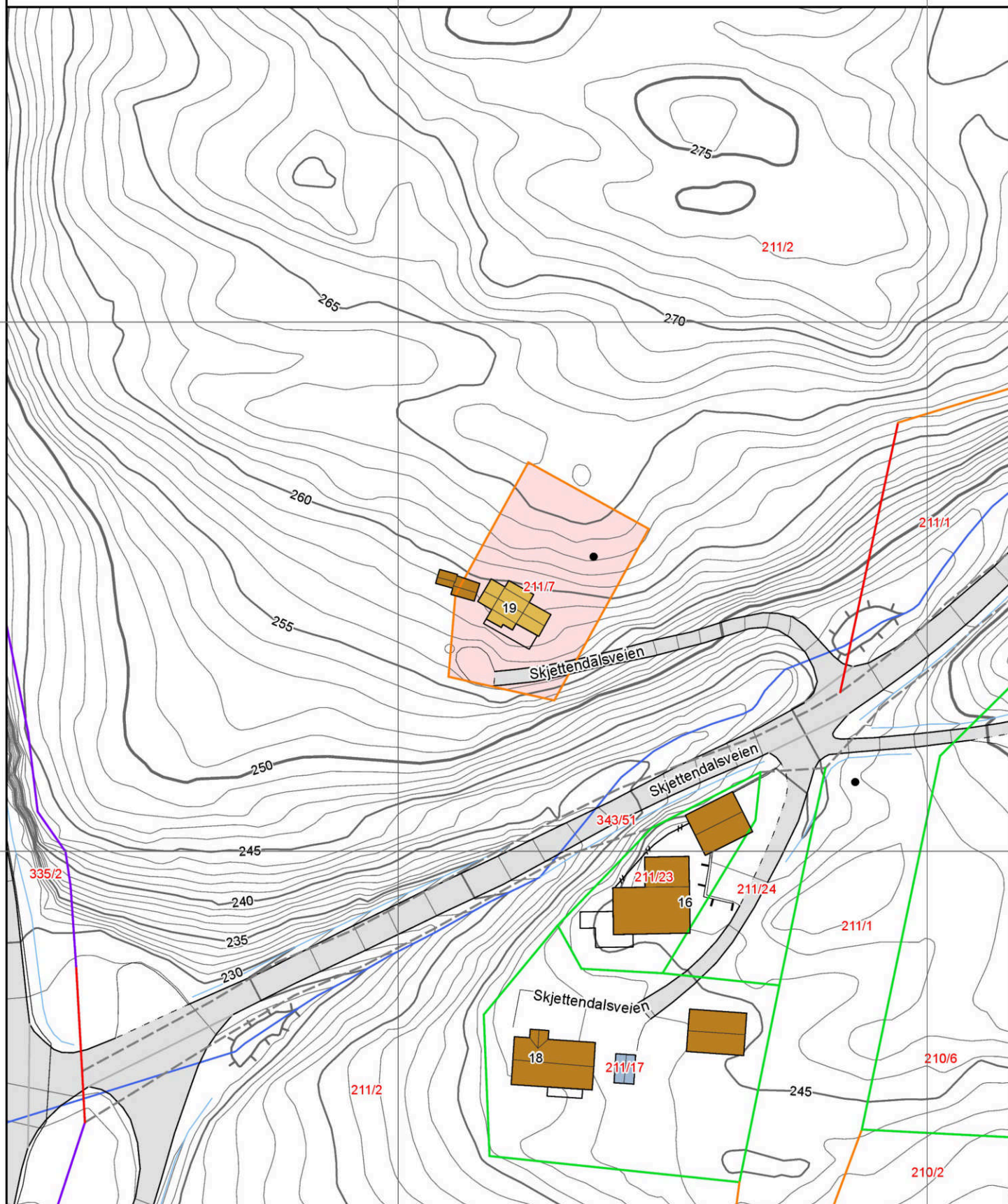
- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| --- Omtvistet grense | --- Punktfeste |



0 25 50 m

Eiendomsgrenser

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







0 25 50 m

Tegnforklaring





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

Eiendomsgrenser

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

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpkurve
-  Dybdekurve

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

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

Fosen Renovasjon IKS

Eiendom

Gårds- og bruksnr. 5054.211.7.0.0

Eiendom Skjettendalsveien 19

Eier navn Isaksson Per Christian
Adresse Skjettendalsveien 2
Poststed 7120 LEKSVIK

KOMMUNALE AVGIFTER - 2026 Fritidseiendom **Ant. terminer** 4

Type abonnement	Antall	Brutto
Hytterrenovasjon container	1	1 878,76
Kommunal andel renov.	1	62,52
Totalt kommunale avgifter pr. år inkl. mva.		1 941,28

Betalingsstatus for eiendom

Fakturert til og med : 31.12.2025

Neste forfall: 20.02.2026

Utestående pr. i dag (ikke forfalt).Kontonr 42020123146

Beløp: *kr 0,00*

Forfallsdato:

Gjelder termin:

KID: _____

Restanser Fosen Renovasjon pr. i dag (forfalt).Kontonr 42020123146

Restanser termin: *kr 0,00*

KID: _____

Restanser Fosen Inkasso pr. i dag (forfalt).Kontonr 42134881873

Restanser termin: **se vedlegg/neste side**

Andre merknader

Ettersom det er besluttet tvangssalg på eiendommen ber vi dere ta kontakt med Elizabeth Brødreskift hos Fosen Inkasso for ytterligere informasjon.

Restanser termin 3 og 4/2023, 1,2,3 og 4 2024:

Saldo per 12.1.2026	16.188,77
Kontonummer	42134881873
KID	600100074114

Restanser termin 1 og 2/2025:

Saldo per 12.1.2026	1.817,06
Kontonummer	42134881873
KID	6001000113326

Restanser termin 3/2025:

Saldo per 12.1.2026	814,91
Kontonummer	42134881873
KID	6001000121907

Restanser termin 4/2025:

Saldo per 12.1.2026	625,49
Kontonummer	42134881873
KID	6001000130049

Fosen Renovasjon IKS, dato:

12.01.2026

Saksbehandler

Lillian R. Helmersen

Fosen Renovasjon IKS

Eiendom

Gårds- og bruksnr. 5054.211.7.0.0

Eiendom Skjettendalsveien 19

Eier navn Isaksson Per Christian
Adresse Skjettendalsveien 2
Poststed 7120 LEKSVIK

KOMMUNALE AVGIFTER - 2026 Fritidseiendom **Ant. terminer** 4

Type abonnement	Antall	Brutto
Hytterrenovasjon container	1	1 878,76
Kommunal andel renov.	1	62,52
Totalt kommunale avgifter pr. år inkl. mva.		1 941,28

Betalingsstatus for eiendom

Fakturert til og med : 31.12.2025

Neste forfall: 20.02.2026

Utestående pr. i dag (ikke forfalt).Kontonr 42020123146

Beløp: *kr 0,00*

Forfallsdato:

Gjelder termin:

KID: _____

Restanser Fosen Renovasjon pr. i dag (forfalt).Kontonr 42020123146

Restanser termin: *kr 0,00*

KID: _____

Restanser Fosen Inkasso pr. i dag (forfalt).Kontonr 42134881873

Restanser termin: se vedlegg/neste side

Andre merknader

Ettersom det er besluttet tvangssalg på eiendommen ber vi dere ta kontakt med Elizabeth Brødreskift hos Fosen Inkasso for ytterligere informasjon.

Restanser termin 3 og 4/2023, 1,2,3 og 4 2024:

Saldo per 12.1.2026	16.188,77
Kontonummer	42134881873
KID	600100074114

Restanser termin 1 og 2/2025:

Saldo per 12.1.2026	1.817,06
Kontonummer	42134881873
KID	6001000113326

Restanser termin 3/2025:

Saldo per 12.1.2026	814,91
Kontonummer	42134881873
KID	6001000121907

Restanser termin 4/2025:

Saldo per 12.1.2026	625,49
Kontonummer	42134881873
KID	6001000130049

Fosen Renovasjon IKS, dato:

12.01.2026

Saksbehandler

Lillian R. Helmersen



Ambita AS
Infoland

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Isaksson Per Christian	Skjettendalsveien 19	5054.211.7.0.0	Fosen kommune

*Merknader til bolignr i adresse: Det første tallet beskriver etasje, det andre beskriver leilighet fra venstre.
(U=Underetasje, H=Hovedetasje, L=Loft. Eks. H0102, Hovedetasje, første etasje, leil nr 2 fra venstre.)*

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene om eiendommen finnes i tabellen under. Er tabellen tom, betyr det at vi ikke har registret fyringsanlegget og dermed ikke har noe informasjon.

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste varslet tilsyn	H0101	Ikke utført	18.10.2019

Feing	Pipe Nr	Status	Dato
Siste varslet feing	48	Ikke utført	18.10.2019

Avvik på eiendommen

Under finner du en beskrivelse av åpne og lukkede avvik på eiendommen. Om noen felt er tomme, betyr det at det ikke har vært avvik. Avvik som er eldre enn åtte år følger ikke med i rapporten.

Gebyr for feing og tilsyn med fyringsanlegg

Informasjon om gebyrer finnes her: www.tbrt.no/feing/fakturering/

Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende

Våre tilsyn utføres visuelt. Vi gjør derfor oppmerksom på at det kan være skjulte feil og mangler om det er rom/steder i boligen vi ikke har fått tilgang til. **Eventuelle avvik som ikke er avdekket, er eiers ansvar.**

Er det behov for en utvidet vurdering, kan vi gjøre videokontroll, tetthetsmåling eller roykprøve. Dette er tjenester som kan bestilles hos oss.

Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgssoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgssoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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



BUDSKJEMA TVANGSSALG

Navn:

Tlf. privat:

Mobil:

Arbeid:

Gir herved et bindende bud stort kr + vanlige omkostninger, jf. salgsoppgaven (eksempelvis dokumentavgift, tinglysningsgebyr, forretningsførerhonorar og konsesjonsgebyr)

(gjenta budets størrelse med bokstaver)

For eiendommen

Eventuelle forbehold:

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odelsretten på eiendommen, har kjøperen risikoen dersom odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom salgsoppgave for eiendommen fra Møller & Partners.

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap. Budgiver har gjort seg kjent med innholdet i salgsoppgaven og vilkåret for salget.

Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den (minst 6 uker for fast eiendom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for borettslagsleilighet jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6).

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, forlenges budet med ytterligere [...] uker, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26:

Ja

Nei

Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at lov om avhending av fast eigeidom ikke gjelder ved tvangssalg. Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnede er kjent med at tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er én måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Møller & Partners til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med de særlige regler som gjelder ved tvangssalg av fast eiendom/registrert andel i borettslag, gjennom informasjon om dette som er vedlegg til salgsoppgaven.

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Lån kr:

Navn på långiver:

Kontaktperson:

Tlf.:

Referanse:

Egenkapital kr:

Egenkapitalen består av:

Disponibelt kontantbeløp kr:

Annet kr:

Sted og dato

Budgiver:

(sign)_____

(sign)_____



INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsl.). At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andels leiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan eller kreve sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.

- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Avsagt stadfestelses kjennelse erstatter kjøpekontrakten, jf. tvangsl. § 11-31.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsl. § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsl. § 11-27 frem til betalingsplikten inntreer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen, jf. tvangsl. § 11-31, 3. ledd. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen beror.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.



Kontakt oss
<https://www.yrjar.no/eiendomsmegling>