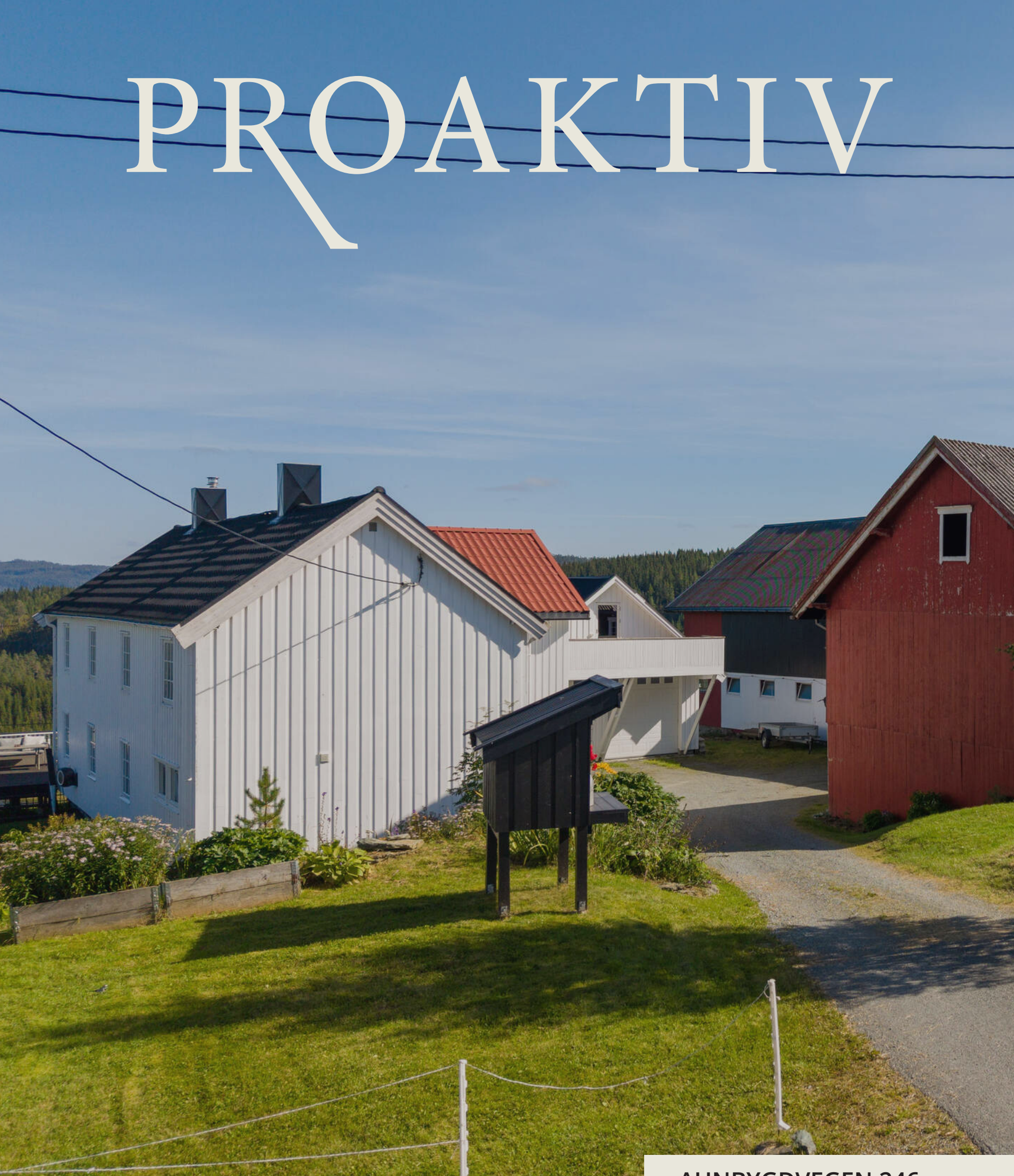
PROAKTIV



AUNBYGDVEGEN 246



Våre kontorer

TRØNDELAG
- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL
- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND
- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER
- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS
- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

AUNBYGDA

Småbruk med oppusset våningshus, stor driftsbygning, tomt på ca. 7,4 mål. Enestående utsikt med gode solforhold



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Aunbygdvegen 246, 7357 SKAUN

Gnr./Bnr.: Gnr. 65, bnr. 1, i Skaun kommune

Prisantydning: 5.600.000,-

Omkostninger: 158.990,-

Totalpris: 5.758.990,-

Kommunale avgifter: 2.592,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1875

Rom/soverom: 7/4

BRA: 1083 m²

BRA-i: 231 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i garasje, redskapshus og på tomten

Tomt: 7402 m²

Energimerke: Energiklasse: Orangs F

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	7 Kontorets side	8 Nærområdet
12 Intervju med selger	14 Informasjon om boligen	40 Boligen i bilder	68 Plantegninger
70 Kjerneinformasjon	77 Vedlegg	78 Tilstandsrapport	104 Egenerklærings-skjema
111 Energimerke	117 Tomtekart	122 Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.».”

“En gjennomgående god opplevelse fra kontraktsignering til oppgjøret var utført. Kan trygt anbefale de til andre som skal selge bolig”.

Huseier: Ådne Mehlum

“Fra første møte med megler følte man seg utrolig godt ivaretatt”

“Fin opplevelse med vår første bolig. Imøtekommende og dyktig megler”.

Huseier: Gina Arnesen

“Jeg opplevde hele kjøpsprossessen og salgsprosessen som ryddig og god.”

“Jeg ble godt ivaretatt, og hadde full tillit til at megler hadde kontroll og overblikk. Andreas er kar jeg vil skryte av og anbefale videre”.

Huseier: Anders F Waadeland

“Andreas var lett å forholde seg til, og han fulgte opp prosessen tett hele tida med personlig engasjement og gode tips og råd..”

“Ryddig, hyggelig, tilgjengelig og "på" hele tida. Godt humør og en god slump med humor”.

Huseier: Elisabet Selås

“Veldig fornøyd med informasjon og oppfølging av Andreas Eidsli.”

“Alt foregikk greit å ryddig så jeg kan trygt anbefale proaktivog grundig. Vil gjerne anbefale til andre”..

Huseier: Kurt Roger Tindvik

“Er veldig fornøyd med Proaktiv og Andreas Eidsli.”

“Veldig godt forberedt til første møte, og også resten av prosessen. Rolig og jordnær i forhold til tidligere meglere vi har vært i kontakt med. Kommer nok mest sannsynlig å bruke Proaktiv ved eventuelle senere salg.”.

Huseier: Marit Muhle Martinsen

“Andreas var alltid blid og positiv.”

“Kjempefornøyd med gjennomføring av salg og kan anbefales”.

Huseier: Agnes Oline Engen

“Profesjonell, kunnskapsrik, tillitsvekkende og effektiv.”

Huseier: Are Sand

“Vel gjennomført oppdrag.”

“Meget hyggelig og forståelsesfull megllerassistent som fulgte opp på en fremragende måte”.

Huseier: Fredrik Gaustad

“Svært seriøst selskap!”

“Alltid mulig å få tak i megler, alltid høflig og alltid positiv. Smarte løsninger og generelt god kjemi. Veldig fornøyd med markedsføring, bilder og generelt hele samarbeidet med Andreas. Anbefales varmt <3”.

Huseier: Lena Anette Pedersen

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler: **Andreas Eidsli Liland**



Andreas Eidsli Liland
Eiendomsmegler
Mobil: 979 49 932
E-post: ae@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Syd
Telefon: 72 59 92 40
Trondheim Syd Eiendom AS
Org. nummer: 989 716 816

EN NY HVERDAG

Andreas er opptatt av profesjonalitet og pålitelighet i jobben, og er kjent for å gjøre "alt og litt til" for kundene sine. Han er proaktiv og opptatt av å skape de beste resultatene sammen med kunden gjennom god oppfølging og høyt fokus på fag. Det skader heller ikke med et lite glimt i øyet. Det er veldig mye jobb, så masse tid til hobbyer blir det ikke. Når han ikke er på jobb tar han gjerne en løpetur eller skitur sammen med hunden og venner. Som tidligere toppidrettsutøver er han strukturert og målrettet.

Småbruket Metteraunan

I idylliske omgivelser i Aunbygdvegen 246 finner du et idyllisk småbruk med fantastiske kvaliteter for deg som søker plass, utsikt og landlig ro. Eiendommen byr på et innholdsrikt tun med et smakfullt oppusset våningshus med historie helt tilbake til 1875, hvor moderne komfort møter tradisjonell sjarm.

Videre finnes en romslig driftsbygning/låve på ca. 618 kvm, redskapshus på ca. 142 kvm, dobbeltgarasje på ca. 68 kvm samt drivhus på ca. 24 kvm. Eiendommen har svært gode solforhold og en nydelig utsikt over Våddån, som skaper en fredelig og harmonisk ramme rundt hverdagen.

Fra eiendommen har du også enkel tilgang til flotte turstier og naturopplevelser året rundt. Et allsidig og innholdsrikt småbruk med mange muligheter i naturskjønne omgivelser.



Eiendomsmegler: **Andreas Eidsli Liland**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield





Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.

Proaktiv Heimdal

Beliggenhet
Du finner oss i gamle Meierigården, midt i Heimdal sentrum.

Gratis kundeparkering rett utenfor.

Adresse:
Søbstadvegen 1
7088 HEIMDAL

Tlf: +47 72 59 92 40
E-post: heimdal@proaktiv.no

Dette er oss

På Heimdal er vi ni engasjerte medarbeidere som tilsammen sitter på bred erfaring og høy kompetanse innen formidling av eiendom.

Vi har ett felles, overordnet mål, og det er å ha fornøyde kunder. Noe som vi oppnår gjennom gode, gjennomtenkte prosesser som fører til verdiskapende resultater for våre kunder.

For å gi våre kunder den beste opplevelsen, stiller vi høye krav til både oss selv som eiendomsmeglere og til våre samarbeidspartnere.

Vi samarbeider med faste boligfotografer og interiørkonsulenter som vi er trygge på at leverer den høye kvalitet som våre kunder fortjener.

Hos oss er det megleren du inngår avtalen med som følger deg gjennom hele prosessen fra start til slutt, ikke en medarbeider som er ukjent med boligens eller eiendommens kvaliteter.
Slik gir vi både selger og kjøper en trygg og god opplevelse av handelen.

Med vårt store fokus på kundetilfredshet har vi i Proaktiv Heimdal vært helt i toppen i mange år både i vår egen landsdekkende kjede og blandt landets meglerkjeder forøvrig når det gjelder kundetilfredshet.

Det forteller oss at vi gjør mye riktig, og det skal vi fortsette med.

Velkommen til oss.



AUNBYGDA

Kommune: *Skaun /* ***Område:*** *Aunbygda*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Proaktiv eiendomsmegling v/ Andreas Eidsli har gleden av å presentere Aunbygdvegen 246. En naturskjønn eiendom med gode solforhold og landlig utsikt. Eiendommen ligger i underkant av 40 min fra Trondheim og ca. 25 min fra Orkanger. Her kan man virkelig nyte idyllen med landlige omgivelser og å være tett på naturen. Boligen har en tomt som dekker 1,5 mål og nyter godt av de gode solforholdene.

Fra eiendommen er det en kort kjøretur på ca. 5 minutter til Coop prix på Venn som er en ny renovert nærbutikk. Børsa sentrum som har det meste man trenger i det daglige og befinner seg knapt ca.15 minutter fra eiendommen med bil. Her finner man blant annet en ny bygd dagligvarebutikk, bensinstasjon, treningssenter, pizzarestaurant, apotek, legekontor og rådhus. Ønsker man et bredere tilbud kan man ta turen til Orkanger sentrum som tar ca. 25 min med bil.



OFFENTLIG TRANSPORT

Elgåsen Linje 511	24 min 1.5 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	23 min 19.9 km
Trondheim Værnes	1 t 1 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Skaun Post i butikk, PostNord	5 min 3.2 km
Coop Extra Børsa Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	14 min 11.9 km

VARER/TJENESTER

Melhus Kjøpesenter	24 min
Boots apotek Skaun	14 min

SPORT

Venn skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 3.1 km
Skaun idrettsplass Fotball, friidrett	7 min 5 km
Fitnesspoint Børsa	14 min
Max-gym Buvika	19 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Her finner man et bredt utvalgt av butikker og fasiliteter, der mange av de ligger på Amfi-senteret.

Aunbygdvegen 246 ligger omkranset av flott natur og kulturlandskap som byr på flotte turmuligheter og opplevelser. I skogen kan man plukke sopp, bær eller besøke ulike fiskevann i nærheten. Skaun kommune har for tur- og frilufts interesserte svært mye å by på.

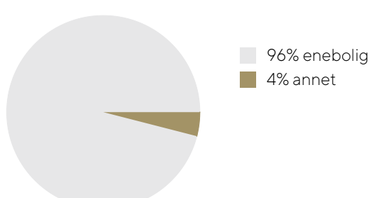
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Her kan man følge både merkede og umerkede turstier og på vinterstid følge skiløyper på Ramsjøbu og Skaunakjølen/ Jårakjølen som strekker seg milevis av sted. Fra eiendommen er mulighetene mange du kan blant annet ta deg opp til den idylliske Stormorfossen som ligger rett vest for eiendommen, spasere langs pilegrimsleden eller besøke utsikten fra Kårphylla og Paradiset som er en ypperlig kveldstur fra hjemmet. Skaun har brede jaktmuligheter igjennom Skaun grunneierlag, hvor bl.a. Inatur kan kontaktes angående jaktkort på småvilt.

Innsjøen Laugen som ligger midt i bygda er et populært bade- og fiskevann som ligger nord for eiendommen ved Eggkleiva. Her er et flott område sommer som vinter og innbyr til et rikt aktivitetstilbud som padling/ bading på sommerstid eller isfiske og skøyter når isen har lagt seg. Mulighetene er mange.

Det er et riktig kultur liv i Skaun med historiske turer som historielaget og trimavdelingen i det lokale idrettslaget har merket. Bygden har museum og kulturelle tilbud under martnaden Kristindagene. Bygden kan også skilte med et nybygd anlegg for de motorinteresserte. Skaun motorsenter som tilbyr arrangement for store og små. I sommer ble det

BOLIGMASSE





arrangert Speed-X NM under NM-veka som var et flott arrangement for store og små. Kjøper må kunne forvente å høre lyd fra anlegget under arrangement.

26 kilometer av Pilegrimsleia går gjennom Skaun kommune. For mange er dette nest siste etappe på vandringen mot Nidarosdomen. Pilegrimsleia går ovenfor eiendommen og forbi Husaby - hvor du kan se deler av historien om Einar Tambarskjelve og ruinene av en middelaldrende kirke.

Boligen har skoler i nærheten blant annet Venn som er en 1-7 skole med SFO og barnehage og Skaun ungdomsskole som er fra 8-10 trinn. Skaun ungdomsskole befinner seg i Børsa og ble bygd ny for bare noen få år siden.

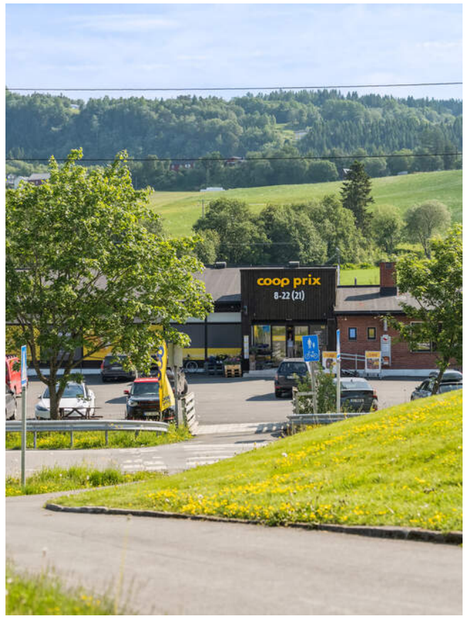
Bebyggelse
Bebyggelsen i område består av sprett eneboligbebyggelse og landbruk

SKOLER

Venn oppvekstsenter (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	4 min 3.1 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 418 elever, 35 klasser	14 min 11.9 km
Melhus videregående skole 560 elever	23 min 19.7 km
Øya videregående skole 160 elever	26 min 23.8 km

BARNEHAGER

Venn barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min 3.1 km
Jåren-Råbygda barnehage (1-5 år) 23 barn	10 min 10.4 km
Børsa barnehage (1-5 år) 141 barn	15 min 12.2 km



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Livet på Metteraunan

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



"Nyt livet"

Selger: Linda

Når kjøpte du eiendommen?
Jeg kjøpte denne landbrukseiendommen av min far på odel i 2013. Dette er en famile eiendom som har vert i familie i mange generasjon.

Hva var avgjørende for valget deres?
Avgjørelsen for at jeg flytta hit til Aunbygda, var at jeg er eldst og kom og tok over eiendommen på odel.

Hvorfor skal du flytte?
Jeg selger og flytter fordi jeg har gått igjennom et samlivsbrudd, og da føles det veldig naturlig for meg og flytte. Jeg ønsker og ha mindre og forholde meg til rett og slett. Jeg ønsker og flytte og bo mer sentralt. Så jeg ser ser frem til en ny epoke i livet og håper ny kjøper vel så mange flotte og minnerike opplevelser som jeg har vært så heldig å fått.

Er det noe du ikke er fornøyde med?
På et bruk som dette så blir det en del plenklipping og snømåking på vinteren. Og det er nok ikke det morsomste jeg driver med.



Hva har dere likt best med området?
Område og plassen er jo en perle. Panoram utsikt over vakre våddån og umiddelbar nærhet til marka og naturen. En virkelig nydelig plass en blir glad i. Det er veldig frodig og fint på sommeren, du følger veldig årstidene her på lande med alle fargene i naturen.

Her kan du leve sakte, nyte stillheta og utsikta. Du kan slikke sol med en deilig utsikt.

Eiendommelig vakker plass.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL AUNBYGDVEGEN 246

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidedet.

Parkering
Parkering i garasje, redskapshus og på tomten

Tomtestørrelse
7 402,00 m²
Beskrivelse av tomt
Det gjøres for øvrig oppmerksom på at det er tunet som selges, inn-/ og utmark er under fradeling og tunet vil få en ny matrikkel. Fradelingen er godkjent av kommunestyre plan og bygg. Oppmåling av tomten er gjennomført.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i støpt betong, gråstein og teglstein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med lakkerte metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig
Mandag, 3. august 2026

Sammendrag selgers egenerklæring
2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja nytt arbeid i 2021. Arbeid utført av ufaglært. Vi har renovert huset på dugnad, med folk som har lang erfaring innen snekering og rør arbeid. Faglært el, resten ufaglært.

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Ja, Tak ble byttet i 22. da var det litt lekkasje som var årsak til tak bytte. Den delen av taket som mangler å bytte har ikke vært lekk.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja nytt arbeid 2022, ufaglært. Hele taket ble bytta på hele trønderlåna bortsett fra utbygget. Men vi har taket som mangler til det og innkjøpt.

SKJERMET BELIGGENHET

Eiendom med panoramautsikt



DOBBELGARASJE PÅ CA. 68 KVM, LÅVE PÅ CA. 618 KVM. HER ER MULIGHETENE MANGE TIL Å DYRKE HOBBY OG LIDENSKAP

INNBYDENDE ENTRÉ MED TAKOVERBYGG SÅ MAN KAN SITTE LUNT OG I LE FOR VÆRET

HER KAN MAN VIRKELIG
REALISERE DRØMMEN
OM DET LANDLIGE MED
ROEN MAN FÅR AV Å SE PÅ
DET BLIKKSTILLE VANNET

AUNBYGDA LIGGER PÅ EN RYGG NOE SOM ER MED PÅ Å GI GODE SOLFORHOLD FRA TIDLIG MORGEN TIL SENE KVELDER



HUSET HAR NYTT TAK FRA 2022. DEN DELEN SOM IKKE ER BYTTET HAR SELGER LIGGENDE DA DET BLE KJØPT TIL HELE TRØNDERLÅNA









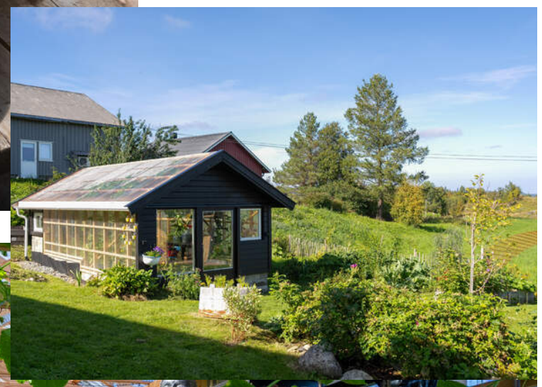






DRIVHUS PÅ 24 KVM

Finn roen i egen hage, utforsk mulighetene et drivhus kan by på

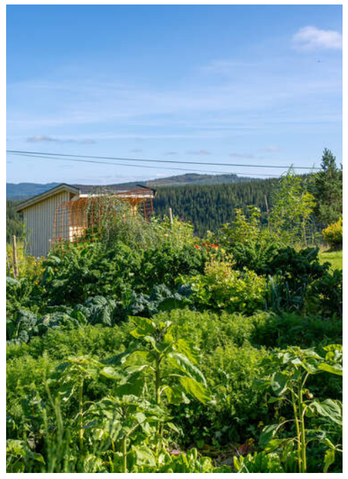




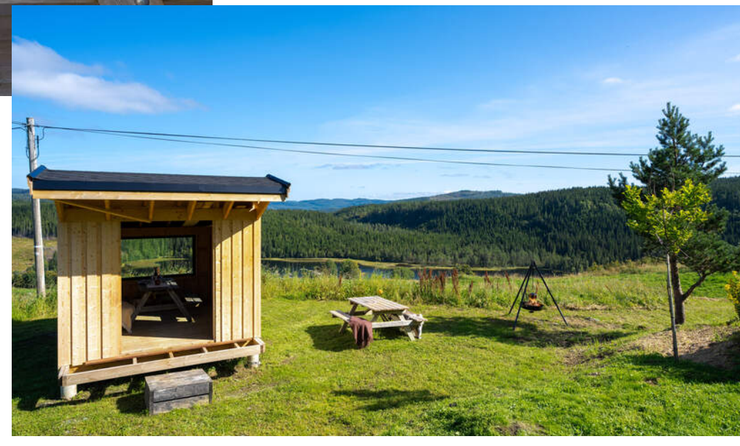


DEN LANDLIGE DRØMMEN

Hvis du går og drømmer om å være litt mer selvstendig har man et fantastisk utgangspunkt i dyrking på egen eiendom



NYOPPSATT GAPAHUK



HER HAR MAN
TILRETTELAGTE STIER/
VEIER SOM TAR EN RUNDT
VÅDDNÅ, MALMSJØEN
SAMT MERKEDE STIER TIL
UTSIKTSPLASSER

FANTASTISK NÆROMRÅDE

Følger man veien videre utover kommer man til Skaunakjølen som er utfartsområde for fantastiske skiløyper, fiskevann og flotte naturopplevelser



REKEANSJOSTURER FRA EGET HJEM

Er man opptatt av histore er det merkede turløyper fra eiendommen til gamle kullmiler, tømmerheis og historie om tømmerfløting og mye mer



REDSKAPSHUS PÅ 142
KVM

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm

1. etasje
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 852 kvm
Total BRA: 945 kvm

2. etasje
BRA-i: 93 kvm
Total BRA: 93 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 81 kvm

2. etasje: 8 kvm

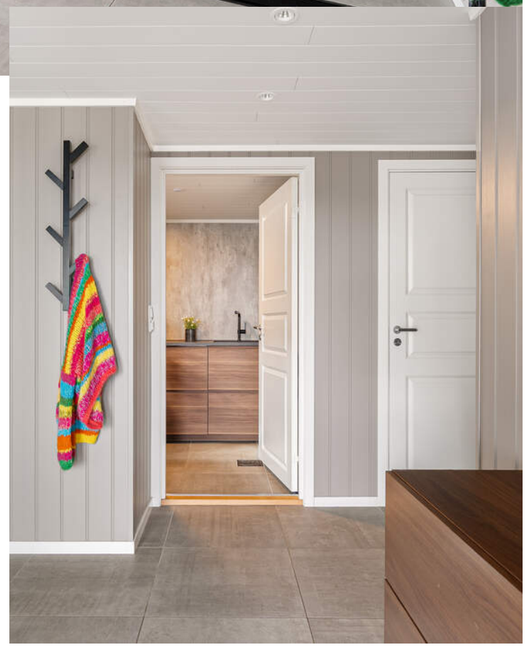
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

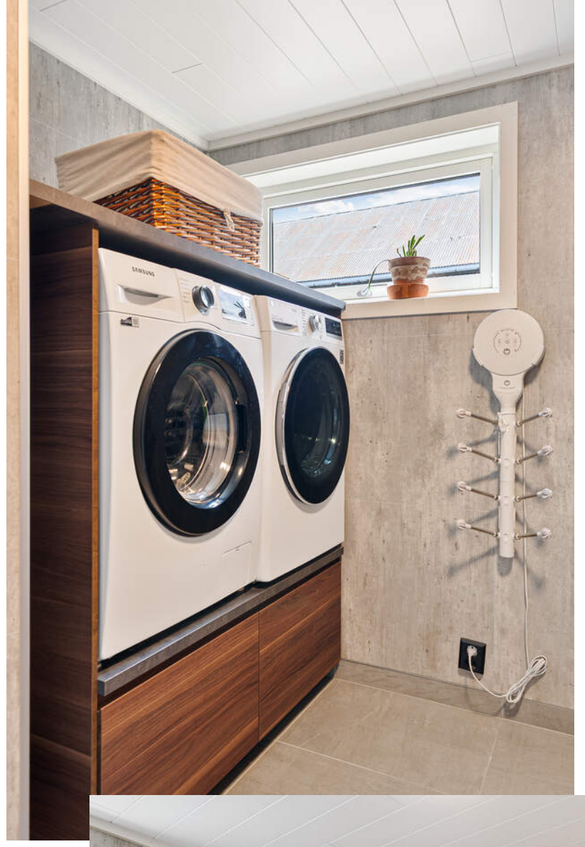
Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken samt. to store frysere i kjeller som medfølger ved overdragelsen. Steketoppen er fra 2026. Det opplyses om at det er en sprekk i den ene fryseskuffen
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



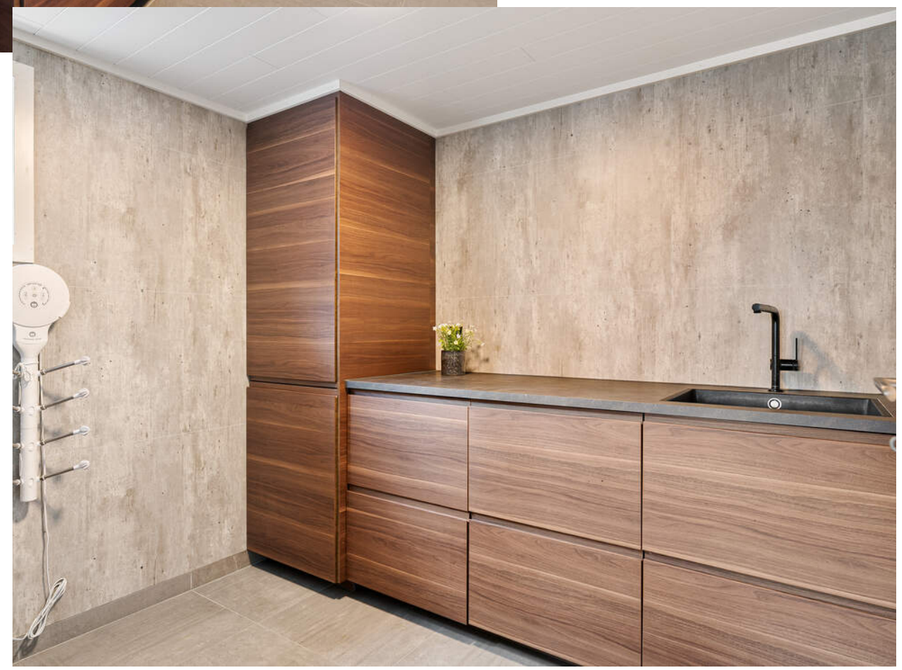
ROMSLIG ENTRÉ PÅ CA. 9,5 KVM MED ROMSLIG SKYVEDØRSGARDEROBE, GULVVARME OG GOD BELYSNING





VASKEROM FRA 2021

praktisk og gjennomtenkt innredning. Her kommer klærne rett i skittentøyskurven fra badet i andreetasjen.



OPPUSSET TRØNDERLÅN

Her har man løst inndelingen av trønderlånen på en utrolig praktisk måte for de ulike sonene



NORDISK STIL

Den nordiske/ landlige stilen passer godt inn i omgivelsene og gir en lun atmosfære hvor man kan finne seg til rette og trives

NYTT KJØKKEN FRA 2021

HER HAR MAN LUKSUSEN
MED RIKELIG MED
BENKEPLASS OG
OPPBEVARINGSPLASS.









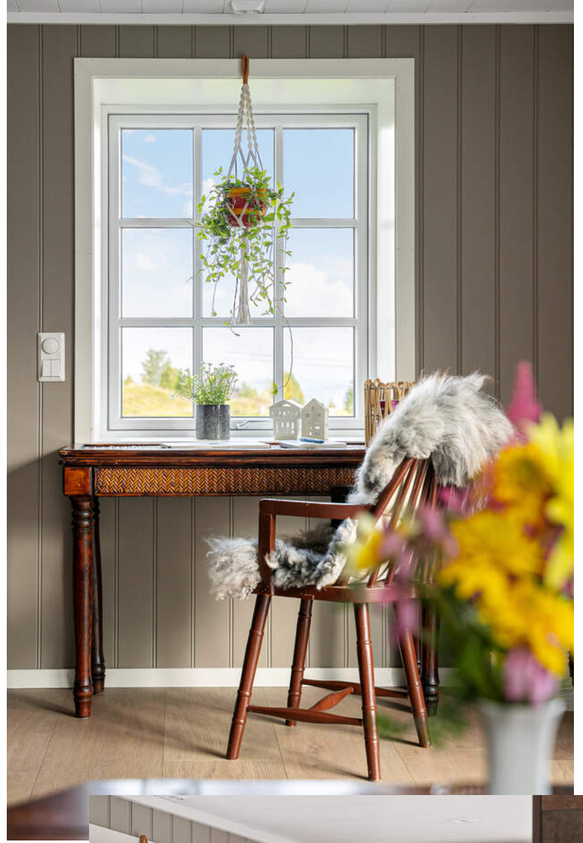
UTROLIG FLOTT OG
STILREN PEIS SOM GIR
GOD VARME PÅ KJØLIGE
HØSTDAGER

LUFT TIL LUFT
VARMEPUMPE FRA 2020
SIKRER EN JEVN OG GOD
TEMPRATUR

HUSET HAR I DE SISTE ÅRENE BLITT OPPUSSET OG TATT GODT VARE PÅ. VINDUENE ER FRA 2015







TRIVSEL

Tenk å sitte på hjemmekontor og kunne ta inn det flotte kulturlandskapet man omkranses av



2. etasje

LOFSTUE

Loftstue på ca. 35 kvm med god takhøyde som gir en god romfølelse

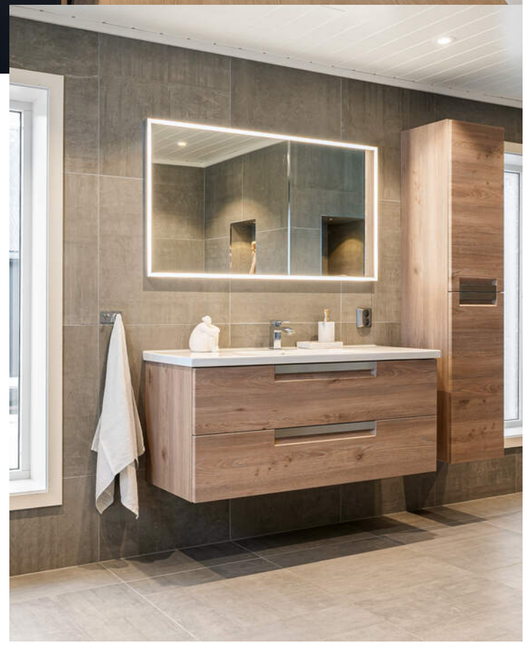








FRA BADET HAR MAN
EGEN UTGANG TIL EN
BALKONG PÅ CA. 8 KVM









BAD MED GOD ATMOSFÆRE

Bad fra 2021 på hele 12,5 kvm med egen dushjørne og skittentøyssjakt til vaskerommet









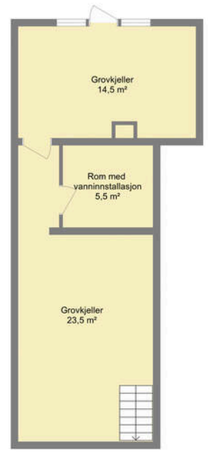
TRE AV FIRE SOVEROM ER NORDVENDT NOE SOM ER DET OPTIMALE FOR KJØLIGE SOVEROM





PLANTEGNINGER

Aunbygdvegen 246
Kjeller



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

Aunbygdvegen 246
1. Etasje



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

Aunbygdvegen 246
2. Etasje



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
7 402,00 m²
Beskrivelse av tomt
Det gjøres for øvrig oppmerksom på at det er tunet som selges, inn-/ og utmark er under fradeling og tunet vil få en ny matrikkel. Fradelingen er godkjent av kommunestyre plan og bygg. Oppmåling av tomten er gjennomført.

ØKONOMI

Forsikring
Forsikringsselskap Frende
Polisenummer 9940397

Info kommunale avgifter
Eiendomsskatt kr. 1.932,-
Feiing og tilsyn kr. 660,-
Vi tar forbehold om at det kan forekomme endringer når tunet blir fradelt.

Kommunale avgifter
2.592,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Vi tar forbehold om at det kan bli endringer i Formuesverdi når tunet blir fradelt fra resten av gården.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Antatte løpende kostnader for denne bolig pr. år kr. 58.532,-
Kostnadene er fordelt som følger
Strøm: forbruk har utgjort kr. 28.060,-
kommunale avgifter: kr. 2.592,-
Vannavgift kr. 5.000,-
Renovasjon kr. 8.188,-
Slam kr. 3.916,-
Forsikring: kr. 10.776,-
Snøbrøting kan avtales med en del naboer som påtar seg slikt, mot betaling hvis man ikke brøyter selv.

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tegninger av redskapshuset som er stemplet og godkjent 16/7-96
Når det ikke foreligger byggesøkte tegninger lar det seg ikke kontrollere virkeligheten med hva som er godkjent/ søknadspliktig.

Det selger har informert om er at det er bygd på inngangspartiet, veranda, endret innvendig rom og diverse endringer med fasade samt bygd en garasje som ikke er søkt om/ byggemeldt.
Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Det gjøres for øvrig oppmerksom på at opplyst byggeår 1875 er hentet fra kilden Norges bebyggelse og er noe usikkert. Vi tar derfor forbehold om at byggeåret ikke trenger å stemme. Byggningene kan være flyttet til eiendommen iht. matrikkelrapporten.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Det gjøres oppmerksom på at mange/ de fleste erklæringene er relevante for gården, ikke alle er relevante for tunet, men de vil automatisk bli registrert på ny matrikkel når tunet blir registrert med ny matrikkel. Har du spørsmål til erklæringene vennligst konferer med megler.

5029/65/1:
12.09.1794 - Dokumentnr: 900001 - Erklæring/avtale
vedr. deling av skog

07.02.1835 - Dokumentnr: 900011 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1836 - Dokumentnr: 900006 - Bestemmelse om beiterett
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:65 Bnr:2

18.12.1931 - Dokumentnr: 900203 - Erklæring/avtale
Elektriske kraftlinjer

24.12.1931 - Dokumentnr: 900183 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1938 - Dokumentnr: 2533 - Bestemmelse om beiterett
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:65 Bnr:4

15.10.1975 - Dokumentnr: 4552 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:65 Bnr:11
Bestemmelse om kloakkledning

15.01.1980 - Dokumentnr: 237 - Erklæring/avtale
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND.

16.06.1982 - Dokumentnr: 2970 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:63 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1988 - Dokumentnr: 5564 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:65 Bnr:19
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1990 - Dokumentnr: 382 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1994 - Dokumentnr: 5679 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:65 Bnr:21
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

21.12.1995 - Dokumentnr: 6194 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: GRØNLI KJELL E. ARNESEN
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1997 - Dokumentnr: 4652 - Bruksrett
til hytta på Aunsetra
Rettighetshaver AUNAN OLA J. OG REIDUN
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.2003 - Dokumentnr: 3199 - Erklæring/avtale
Melding om salg av melkekvote
Rettighetshaver
OTTERSTAD OLE - MENGDE 15672
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2010 - Dokumentnr: 503514 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:65 Bnr:25

06.07.2010 - Dokumentnr: 503514 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:65 Bnr:25

06.07.2010 - Dokumentnr: 503514 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:65 Bnr:25

Dokumentnr: 900411 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

20.08.1938 - Dokumentnr: 2532 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5029 Gnr:65 Bnr:4

06.11.1947 - Dokumentnr: 5797 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5029 Gnr:65 Bnr:5

22.01.1954 - Dokumentnr: 470 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5029 Gnr:65 Bnr:8

16.06.1994 - Dokumentnr: 3793 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5029 Gnr:65 Bnr:21
"RANDISTU"

04.10.1995 - Dokumentnr: 4630 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1997 - Dokumentnr: 5809 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5029 Gnr:65 Bnr:22

25.11.1997 - Dokumentnr: 6068 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1997 - Dokumentnr: 6152 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 179173 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1657 Gnr:65 Bnr:1

06.04.1962 - Dokumentnr: 1358 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:64 Bnr:7

23.03.1979 - Dokumentnr: 1555 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:64 Bnr:8

22.09.1988 - Dokumentnr: 5564 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:65 Bnr:19

06.07.2010 - Dokumentnr: 503514 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:65 Bnr:25

Det vil bli tinglyst rett til å ha septikk på hovedbruket.
Når tunet på gnr. 65, bnr. 1 blir fradelt og får en ny matrikkel skal tunet ha rett til å ha septikk med filtergrøft i området hvor den er i dag ved avlingsveien bak/ sør-/ øst for låven. Det vil være en hver eier av tunet sitt ansvar for at slamavskiller og filtergrøft holdes vedlike og er i henhold til gjeldende krav og forskrift. Ved evt. fremtidig pålegg om oppgradering av kloakkanlegget skal eier av tunet ha rett til å kunne gjøre det i samme området som det er i dag.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNRF. Skaun kommune opplyser at det er restriktiv praksis med henhold til bygging, endring og utskilling av eiendommer ettersom det er generelt bygge- og deleforbud i LNRF-områder. Det er ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei. Eiendommen er tilknyttet et privat vannforsyningsannlegg for grenda. ledningsnett via private stikkledninger. Eiendommen har egen septikk bak låven som tømmes av ReMitdt. Kommunen opplyser at de ikke finner dokumentasjon på alder og tilstand på avløpsanlegget for eiendom gnr/bnr 65/1. Ny eier må derfor kunne forvente at avløpsanlegget på eiendommen er gammelt og modent for utskiftning eller at utbedringer av anlegg ikke er omsøkt. Ny eier må derfor forvente at det for denne eiendommen kan komme pålegg om oppgradering av avløpsanlegget. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
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. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Grunnboksdato
Tirsdag, 8. september 2026

SEFRAK
Flere av byggene på eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret. Registreringen innebærer at bygningen er vurdert å ha kulturhistorisk verdi. SEFRAK-registrering er ikke en fredning, men ved tiltak som riving eller vesentlige endringer kan det være krav om særskilt vurdering fra kommunen.

Gjelder våningshuset og et stabbur som ikke står på eiendommen lengre.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 600 000,00 (Prisantydning)

———————————————
5 600 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
140 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

———————————————
141 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
158 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

———————————————
5 741 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 758 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

———————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.
Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret.
Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.
I tillegg er det beskrevet at det kommer til og følge med mye som står på låven av gammelt hesteutstyr.
Det som følger med av det taket som er byttet er takstein/plater og noe annet tilhørende.
Plantekasser og arbeidsbenk blir satt igjen.
Kommer og til og legge igjen noe material etc. Minner om at det har vært dyr her i fjøset, så det er noe møkk i fraukjelleren dette vil ikke bli fjernet av selger
Selger kommer til og dele en del stauder og ta med seg fra hagen.

Eier
Linda Aunan

Tilbud på lånefinansiering
Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 78 750 (beregnet av prisantydning, minimum kr. 55 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke premium veil. kr. 24.500 (kampanje ut 5.aug) kr 15 500, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Salgsgaranti veil. kr. 10.000,- (kampanje ut 5. aug) kr 0, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter 17 stk. kr. 300,- pr. kr 5 100, Utlegg fotograf kr 6 000, Utlegg fotograf sommerbilder fasade kr 1 800, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 379, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport Takstforum kr 23 150
Sum vederlag kr. 131 790
Sum utlegg og andre utgifter kr. 41 974
Totalt kostnadsoverslag kr. 173 764
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Kjerneinformasjon

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
15.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Aunbygdvegen 246
7357 SKAUN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1875
Hovedbygg BRA:	231 m^2
Hovedbygg BRA-i:	231 m^2
Sum alle bygg BRA:	1083 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	231 m^2
Rapportdato:	10.9.2026 (Gyldig til 10.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	19	14	0	3

Supertakst
GNR: 65 BNR: 1
Tom Erik Heirsaunet
Takst-Forum Trøndelag AS
tom@tft.no
93489454
Aunbygdvegen 246
7357 Skaun

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Fuktsikring og drenering	- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling (TG 2) - grunnmursplast er ikke klemt mot grunnmuren. (TG 2)
Rom under terreng	- fuktskjolder på overflate (TG 2) - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater (TG 2)
Terrengforhold	ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling (TG 2)
Takkonstruksjon og loft	- redusert/begrenset lufting av takkonstruksjonen (TG 2) - observert spor etter skadedyr (TG 2)
Taktekking	det registreres at taktekking på utbygg er av eldre dato og det bemerkes at det er usikker overgang mellom ny og gammel taktekking. (TG 2)
Renner og nedløp	det er ikke etablert noe nedløp på takrenne på utbygget. (TG 2)
Toalettrom - Ventilasjon	kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)
Vannledninger	det er etablert åpen rørfordeling på vegg i trappeløpet ned til kjeller som ikke er lekkasjesikret. (TG 2)
Varmtvannsbereder	berederen er ikke lekkasjesikret (TG 2)
Skadedyr og fuktkrevende insekter	registrert spor etter gnagere (TG 2)
Ventilasjon	oppholdsrom uten tilluft (TG 2)
Våtrom: Bad - Fallforhold	utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Fallforhold	gulvet er tilnærmet flatt. (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Skorstein over tak	skorstein over tak er inspisert fra bakkenivå og innkledd med heldekkende beslag. (TG 2)
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	
Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

Lovlighet / HMS

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er ikke etablert håndløper på veggen i trappeløpet. Det anbefales å etablere håndløper på vegg for å sikre god personsikkerhet.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.9.2026	**10.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Linda Aunan** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Tom Erik Heirsaunet**	Telefon:	**93489454**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Epost:	**tom@tft.no**
Tittel:		Adresse:	**Industriveien 21, 7072 Heimdal**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende Forsikring**		

Informasjon om boligen

Adresse:	**Aunbygdvegen 246, 7357 Skaun**				
Kommunenr:	5029	Gårdsnr:	65	Bruksnr:	1	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	**1875** - Kilde: Norges bebyggelse og kan avvike.				
Boligtype:	**Enebolig**				

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i støpt betong, gråstein og teglstein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med lakkerte metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	231	231	0	0	89
Garasje	68	0	68	0	0
Redskapsbod	142	0	142	0	0
Låve	618	0	618	0	0
Drivhus	24	0	24	0	0
Totalt m²	**1083**	**231**	**852**	**0**	**89**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**93**	**93** Entre, stue, kjøkken, spisestue, wc og vaskerom.	**0**	**0**	**81**
2. etasje	**93**	**93** Tre ganger, stue, bad, og fire soverom.	**0**	**0**	**8**
Kjeller	**45**	**45** Grovkjeller og et rom med vanninstallasjoner.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**231**	**231**	**0**	**0**	**89**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**46**	**0**	**46** Garasje.	**0**	**0**
Loft	**22**	**0**	**22** Bod.	**0**	**-**
Totalt m²	**68**	**0**	**68**	**0**	**0**

Bygning: Redskapsbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**142**	**0**	**142** Redskapsbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**142**	**0**	**142**	**0**	**0**

Bygning: Låve

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**283**	**0**	**283** Fjøs.	**0**	**0**
2. etasje	**335**	**0**	**335** Låve.	**-**	**-**
Totalt m²	**618**	**0**	**618**	**0**	**0**

Bygning: Drivhus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**24**	**0**	**24** Drivhus.	**0**	**-**
Totalt m²	**24**	**0**	**24**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Det gjøres oppmerksom på at det er lav takhøyde i kjelleren og at det stedvis kan måles under 1,9 meter. På grunn av at det kun er stedvis at takhøyden er under 1,9 meter er arealet for hele kjelleren tatt med som målbart areal.

Arealer for låve må anses som ca areal da oppmålingen er utført med noe skjønn på grunn av byggets utforming og karakter.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Det foreligger ingen tegninger av bolighuset.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Det er ikke etablert håndløper på veggen i trappeløpet. Det anbefales å etablere håndløper på vegg for å sikre god personsikkerhet.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**
Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer. Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot. Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**
Oppsummering	**TG-1**
Det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen.	

6.3 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Deler av dreneringen ble oppgradert i 2015.**
Registrerte avvik	

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
- Grunnmursplast er ikke klemt mot grunnmuren.

Oppsummering	**TG-2**

Deler av dreneringen ble oppgradert i 2015.

Det er registrert punktvis avflassing og utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling, noe som indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Videre er grunnmursplasten ikke klemt mot grunnmuren og fremstår unøyaktig montert. Dersom avvikene ikke utbedres, kan det medføre fortsatt fuktinntrengning i grunnmur og rom under terreng. Bygningsdelen er gitt tilstandsgrad 2.

6.4 Rom under terreng — TG-2

Type rom under terreng	**Grovkjeller**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Nei**
Kjelleren er en grovkjeller med fritt eksponerte murflater.	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**
Registrerte avvik	

- Fuktskjolder på overflate
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater

Oppsummering	TG-2

Rommet under terreng er en grovkjeller med fritt eksponerte murflater.

Det er registrert fuktskjolder på overflaten samt punktvis avflassing og utfelling av salt-/kalkutslag på murflatene, noe som indikerer fuktbelastning i konstruksjonen. Hulltaking er ikke foretatt ettersom murflatene er fritt eksponert. Dersom forholdene ikke følges opp, kan fuktpåkjenningen medføre fortsatt nedbrytning av overflatene. Bygningsdelen er vurdert til tilstandsgrad 2.

6.5 Terrengforhold TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Boligen er etablert i skrående terreng.

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling

Oppsummering	TG-2

Boligen er etablert i skrående terreng. Det er registrert at terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra boligen, noe som gir fare for vannansamling mot grunnmuren. Manglende avrenning kan over tid medføre økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen for å redusere risikoen for fuktinntrengning.

6.6 Yttervegg og fasade TG-1

Type fasade/kledning	**Stående kledning**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering	TG-1

Ytterveggen er oppført i tre med utvendig stående panel. Det er ikke registrert avvik ved den visuelle befaringen av kledningen. Hvorvidt det er foretatt endringer etter byggeår er ukjent.

6.7 Vinduer og dører TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2015**

Oppsummering	TG-1

Vinduer og dører er skiftet i 2015.

Basert på registreringene fremstår bygningsdelen som normalt fungerende for alderen, uten registrerte avvik.

6.8 Balkong, terrasse, platting TG-1

Type	**Terrasse**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det registreres noe skjevheter på fundamentene til terrassen, men ingen skjevheter på selve terrassen.

Oppsummering	TG-1

Det registreres noe skjevheter på fundamentene til terrassen, men ingen skjevheter på selve terrassen.

Skjevhetene i fundamentene bør følges med på over tid, da ytterligere setninger kan medføre behov for justering eller utbedring av fundamentene.

6.9 Takkonstruksjon og loft TG-2

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet), Innredet loft**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Redusert/begrenset lufting av takkonstruksjonen
- Observert spor etter skadedyr

Oppsummering	TG-2

Takkonstruksjonen har saltaksform tekket med lakkerte metallplater, og loftet består av både kald, uinnredet del og innredet del.

Det er registrert redusert eller begrenset lufting av kaldloft, samt spor etter mus. Manglende lufting kan over tid gi økt fuktbelastning i konstruksjonen med risiko for kondens og fuktskader. Spor etter skadedyr bør følges opp for å avklare omfang og eventuell aktivitet. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedrende tiltak for å bedre luftingen og avklare skadedyrsituasjonen.

6.10 Taktekking — TG-2

Type tekking	**Metallplater**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Taket på hoveddelen av boligen er skiftet i 2022.**

Registrerte avvik

- Det registreres at taktekking på utbygg er av eldre dato og det bemerkes at det er usikker overgang mellom ny og gammel taktekking.

Oppsummering — **TG-2**

Taket har saltaksform tekket med lakkerte metallplater. Taktekkingen på hoveddelen av boligen er skiftet i 2022, mens tekkingen på utbygget er av eldre dato.

Det registreres en usikker overgang mellom ny og gammel taktekking. Ved slike overganger er det økt risiko for utettheter, og manglende utbedring kan medføre fare for fuktinntrengning og påfølgende følgeskader på underliggende konstruksjoner. Overgangen bør undersøkes nærmere av fagkyndig.

Taktekkingen på utbygget har oppnådd en alder som medfører en usikker fremtidig funksjon.

6.11 Renner og nedløp — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Takrenner på hoveddelen av boligen ble skiftet i forbindelse med oppgradering av taktekking i 2015.**

Beskrivelse

Det er ikke etablert noe nedløp på takrenne på utbygget.

Registrerte avvik

- Det er ikke etablert noe nedløp på takrenne på utbygget.

Oppsummering — **TG-2**

Takrenner på hoveddelen av boligen ble skiftet i forbindelse med oppgradering av taktekking i 2015.

På utbygget er det ikke etablert nedløp fra takrennen. Manglende nedløp gir ukontrollert avrenning av takvann, noe som over tid kan medføre fukt- og setningsskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere nedløp med kontrollert bortledning av takvannet.

6.12 Skorstein over tak — TG-IU

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Skorstein over tak er inspisert fra bakkenivå og innkledd med heldekkende beslag.

Oppsummering — **TG-IU**

Skorstein over tak er inspisert fra bakkenivå og er innkledd med heldekkende beslag. Beslagets utforming hindrer visuell kontroll av selve skorsteinsløpet, og tilstanden bak innkledningen kan derfor ikke vurderes fullstendig. Skjulte skader eller svekkelser i teglet vil ikke fanges opp uten nærmere undersøkelser. Det anbefales videre undersøkelse for å avklare faktisk tilstand.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Det registreres ingen tegn til skader eller avvik

Det anbefales å kontakte det lokale brann- og feievesenet for en gjennomgang av ildsted og skorstein.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Kjøkkenet ble oppgradert i 2021**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, et kjøleskap og kombinert kjøl og fryseskap.

Oppsummering overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 med slette fronter og benkeplate i laminat. Innredningen har integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og kombinert kjøl-/fryseskap.

Det bemerkes at den ene skuffen på kjøkkenøyen ikke lukker som tiltenkt enkelte ganger.

Overflater og innredning fremstår registrerte skader eller avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**

Oppsummering avtrekk	TG-1
Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved kontrollen.	

6.15 Innvendig trapp TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering	TG-1
Innvendig trapp er vurdert visuelt. Basert på tilgjengelig informasjon er det ikke registrert avvik ved trappen.	

6.16 Toalettrom

Toalettrom/innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering toalettrom/innredning	TG-1
Det registreres ingen tegn til skader på rommet.	

Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon	TG-2
Toalettrommet ventileres ved naturlig ventilasjon, og det er kun registrert lufteventil i taket som antatt går over tak. Naturlig ventilasjon gir ofte utilstrekkelig luftutskifting i rom med fuktbelastning, noe som over tid kan medføre økt risiko for kondens, fuktopphopning og muggdannelse. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre luftutskiftninger i rommet.	

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Trebjelkelag**

Oppsummering	TG-1
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Ved en enkel nivellering måles det opp mot 20 mm skjevheter, noe som anses som normalt for eldre boliger. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.18 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Det er utført oppgraderinger i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.**

Oppsummering	TG-1
Avløpsrørene er utført i plast. Det er foretatt endringer etter byggeår, i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken. Det foreligger ingen registrerte avvik på avløpsrørene ved befaringen.	

6.19 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Det er utført oppgraderinger i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.**

Beskrivelse

Det er etablert åpen rørfordeling på vegg i trappeløp ned til kjelleren. Ved en eventuell lekkasje fra rør fordelingen vil det bli vannansamlinger i grovkjelleren. Dette anses som en alternativ løsning.

Registrerte avvik

- Det er etablert åpen rørfordeling på vegg i trappeløpet ned til kjeller som ikke er lekkasjesikret.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør av plast, oppgradert i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken. Det er etablert åpen rørfordeling på vegg i trappeløp ned til kjelleren, noe som anses som en alternativ løsning. Ved en eventuell lekkasje fra rør fordelingen vil det kunne oppstå vannansamlinger i grovkjelleren. Det anbefales at det etableres en automatisk vannstoppeventil tilknyttet rør fordeling.

Det registreres ingen tegn til lekkasjer ved befaringen.

6.20 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæring.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det registreres ingen synlige avvik på anlegget.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på anlegget og for å være sikker på tilstanden til anlegget anbefales en utvidet el kontroll.

6.21 Varmtvannsbereder TG-2

Volum (liter)	**198 liter**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2010**

Registrerte avvik

- Berederen er ikke lekkasjesikret

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsbereder på 198 liter ble montert i 2010. Berederen er ikke lekkasjesikret, det vil si at den ikke er plassert i tett kar med sluk eller sikret på annen måte mot lekkasje. Dersom berederen begynner å lekke, medføre dette vannansamlinger i grovkjeller. Tilstandsgraden settes til TG2.

6.22 Varmesentral TG-1

Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2020**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har varmepumpe som varmesentral, installert i 2020. Alderen på anlegget tilsier normal restlevetid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avdekker avvik ved anlegget.

6.23 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-2

Registrerte avvik

- Registrert spor etter gnagere

Oppsummering	TG-2
Det er registrert spor etter mus på kald loftet. Aktivitet av mus kan medføre skader på konstruksjoner, isolasjon og elektriske installasjoner dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales å iverksette tiltak for bekjempelse samt tetting av eventuelle inngangspunkter.	

6.24 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Oppholdsrom uten tilluft

Oppsummering	TG-2
Boligen har naturlig ventilasjon. Ved befaringen ble det registrert oppholdsrom uten tilluftsventiler foruten vinduer som kan åpnes. Manglende tilluft kan gi utilstrekkelig luftutskifting, redusert inneklima og økt risiko for fuktopphopning. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft til oppholdsrommene. Det registreres ingen tegn til utilstrekkelig luftutskiftninger ved befaringen.	

6.25 Våtrom: Bad

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2021**

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater	TG-1
Det registreres en del hullyd under fliser på gulvet. Utover dette fremstår overflatene i normal stand.	

Fallforhold

Registrerte avvik

- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Oppsummering fallforhold	TG-2
Det måles ca 10 mm helling mot sluk i dusjsonen og ved spyling i dusjen blir det liggende vann på gulvet som ikke renner til sluket. Svabring av gulvet i dusjsonen anbefales for å hindre at vannet blir liggende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**

Beskrivelse

Det er fremlagt bilder som viser type og utførelse på tettesjiktet.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er fremlagt bilder som dokumenterer type og utførelse av tettesjiktet. Basert på tilgjengelig dokumentasjon fremstår tettesjiktet som utført på tilfredsstillende måte, uten registrerte avvik.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret på våtrommet omfatter baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av vegger i tømmer.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er fremlagt**

Beskrivelse

Det er fremlagt bilder av type og utførelse på tettesjiktet.

6.26 Våtrom: Vaskerom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2021**

Overflater

Type vegg	**Våtromsplater**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater — **TG-1**

Vaskerommet er fra 2021 og har vegger med våtromsplater og gulv belagt med flis.

Det ble ikke registrert avvik ved overflatene på befaringstidspunktet.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Gulvet er tilnærmet flatt.

Oppsummering fallforhold — **TG-2**

Gulvet i våtrommet er tilnærmet flatt, uten tilstrekkelig fall mot sluk. Manglende fall medfører risiko for at vann blir stående på gulvet og ikke ledes effektivt til sluk, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning på gulvkonstruksjonen. Utbedring vil normalt kreve oppretting av fall, som innebærer inngrep i gulvkonstruksjon og membran.

Det er etablert en oppkant mot terskel på døren som gjør at lekkasjesikringen vurderes å være ivaretatt.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**

Beskrivelse

Det er fremvist bilder av type og utførelse.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk — **TG-1**

Tettesjiktet er fra 2021, og det er fremvist bilder av type og utførelse.

Basert på det foreliggende datagrunnlaget er det ikke registrert avvik ved membran, tettesjikt eller sluk.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Opplegg for vaskemaksin og skyllekum.

Oppsummering sanitærutstyr — **TG-1**

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin samt skyllekum.

Det er ikke registrert avvik ved sanitærutstyret.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon — **TG-2**

Baderommet ventileres kun ved naturlig oppdrift via lufteventil i taket. Dette gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk, og oppfyller ikke dagens anbefalte krav til ventilasjon av våtrom. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre høyere fuktbelastning i rommet med økt risiko for kondens og muggdannelse over tid. Etablering av mekanisk avtrekk bør vurderes for å bedre fuktavtrekket.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) — **TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegger og vegg i tømmer.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er fremlagt**

Beskrivelse

Det er fremlagt bilder som viser utførelse og type tettesjikt.

6.27 Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt plate på mark. Vegger er oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med stående panel. Det er etablert et uinnredet loft over garasjen med adkomst via utvendig trapp. Taket har saltaks form og er tekket med lakkerte metallplater.

6.28 Redskapsbod

Beskrivelse

Redskapsbod er oppført med støpt plate på mark. Vegger er oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med stående panel. Taket har saltaks form og er tekket med metallplater.

6.29 Låve

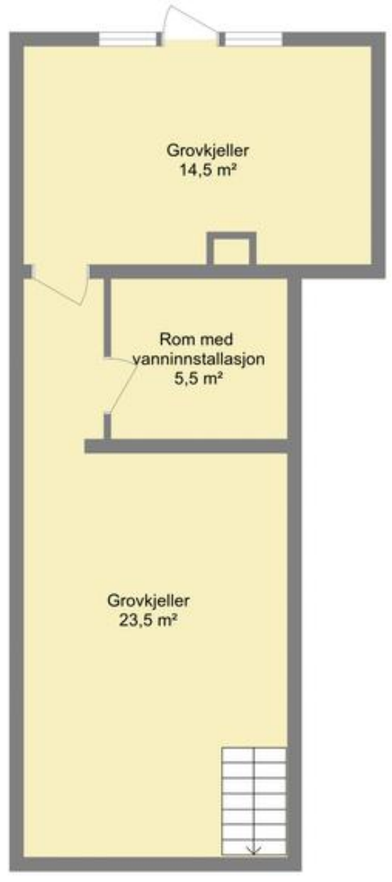
Beskrivelse

Låve er oppført i tre som utvendig er kledd med stående panel. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Taket har saltaks form og er tekket med lakkerte metallplater og eternitt plater. Det gjøres oppmerksom på at eternitt kan være asbestholdig og anses dermed som spesialavfall og må behandles deretter.

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Aunbygdvegen 246

Kjeller



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

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Aunbygdvegen 246

1. Etasje



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

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Aunbygdvegen 246

2. Etasje



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

Trondheim Syd Eiendom AS

Gjensidige

Egenerklæring

Aunbygdvegen 246, 7357 SKAUN

08 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Aunbygdvegen 246	Aunbygdvegen 246	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg kjøpte denne eiendommen i 2013

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 9940397

Informasjon om selger

Selger

Aunan, Linda

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vi har renovert huset på dugnad, med folk som har lang erfaring innen snekering og rør arbeid. Faglært el resten ufaglært

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tak ble byttet i 22. da var det litt lekkasje som var årsak til tak bytte. Den delen av taket som mangler å bytte har ikke vært lekk.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Hele taket ble bytta på hele tronderlåna bortsett fra utbygget. Men vi har taket som mangler til det og innkjøpt.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det kan bli litt vann på muren når det tiner snø. Det er drennert rundt huset i år ca 2015

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2015

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det ble drennert rundt hovedhus/Trønderlån i 2015.

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Alt el ble byttet og er nytt når oppgradering av hus. Gjort i -20/21 Jarle Øyås Caverion

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

-20/21 Jarle Øyås og Caverion. Jeg tror det skal finnes dokumentasjon

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Caverion og Jarle Øyås

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Aunan Vannverk

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er mulig det kna være sprekker i grunnmuren

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipe oppgradert i 20/21 rør er satt inni pipen. Godkjent av brann/kommune

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Kan være forekomst av mus i uthus og forebygger og det skjer i hovedhus med og sette opp musefelle i kjeller og på mørkloft.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Garasje oppsatt ca 2007, utbygg trønderlån gjort ca 1999, værandabygg ca bygd 2014, drivhus bygd 2023, gapahuk bygd 2025, alle rom endringer i hovedhus og fasade endring utvendig vindu. Ikke noe av dette er søkt om.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Har bilder av arbeidet som er utført under oppgradering av hovedhus. Som feks under opp pussing av badet. Sendt mye bilder til takstmann)Vi har gjort alt av renovering på huset i form av dugnad og med gode annsinitet erfaringer.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Vinduet på "hovedsoverommet" er defekt rundt hengslene. Vinduet må tase av og ny ramme på setts på. Dette følger med og innkjøpt nytt. En skuff på kjøkkeninnredning er ikke som den skal være. Den er "ækkel" å få til og feste seg.. Kan være en smal sak og ordne bytte. Tak er byttet, men det mangler og bytte på utbygg. (tak til den delen er kjøpt inn)

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 26081401

Egenerklæringsskjema

Name
Linda Aunan

Date
2026-09-08

Identification

Linda Aunan

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest

F

Adresse
Aunbygdvegen 246, 7357 SKAUN

Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348409**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15875925**
Gårdsnummer **65**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1875**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **230,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **185,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
313,94

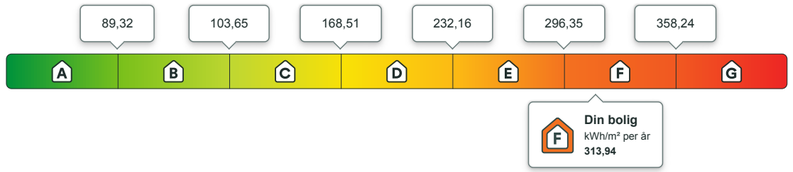
Aunbygdvegen 246, 7357 SKAUN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
65 950,79	**356,49**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg

Aunbygdvegen 246, 7357 SKAUN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Aunbygdvegen 246, 7357 SKAUN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

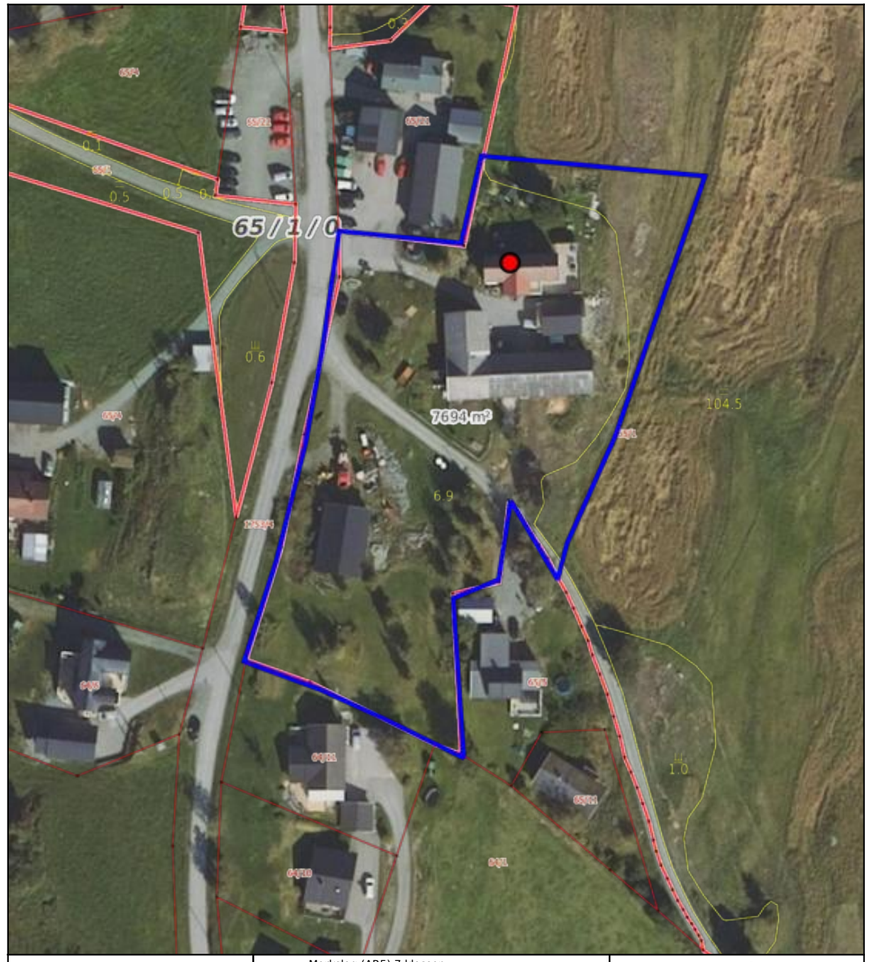
Tiltak 25: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.



0 10 20 30m
Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 22.06.2026 12:41
Eiendomsdata verifisert: 22.06.2026 12:02

GÅRDSKART 5029-65/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
65/1/0-65/3/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	196.8	
Overflatedyrka jord	14.3	
Innmarksbeite	55.0	266.1
Produktiv skog *	1414.4	1414.4
Annet markslag	249.8	
Bebygd, samf., vann, bre	19.6	269.4
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	1949.9	1949.9

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser
Eiendomsgrenser
Driftssenterpunkt

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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. AVTREKKSVIFTER 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Aunbygdvegen 246, 7357 SKAUN. Gnr. 65, bnr. 1, i Skaun kommune, oppdragsnr.: 1320260257
Megler: Andreas Eidsli Liland, mobil: 97949932, e-post: ae@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Andreas Eidsli Liland
Eiendomsmegler
979 49 932
ae@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd
Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no