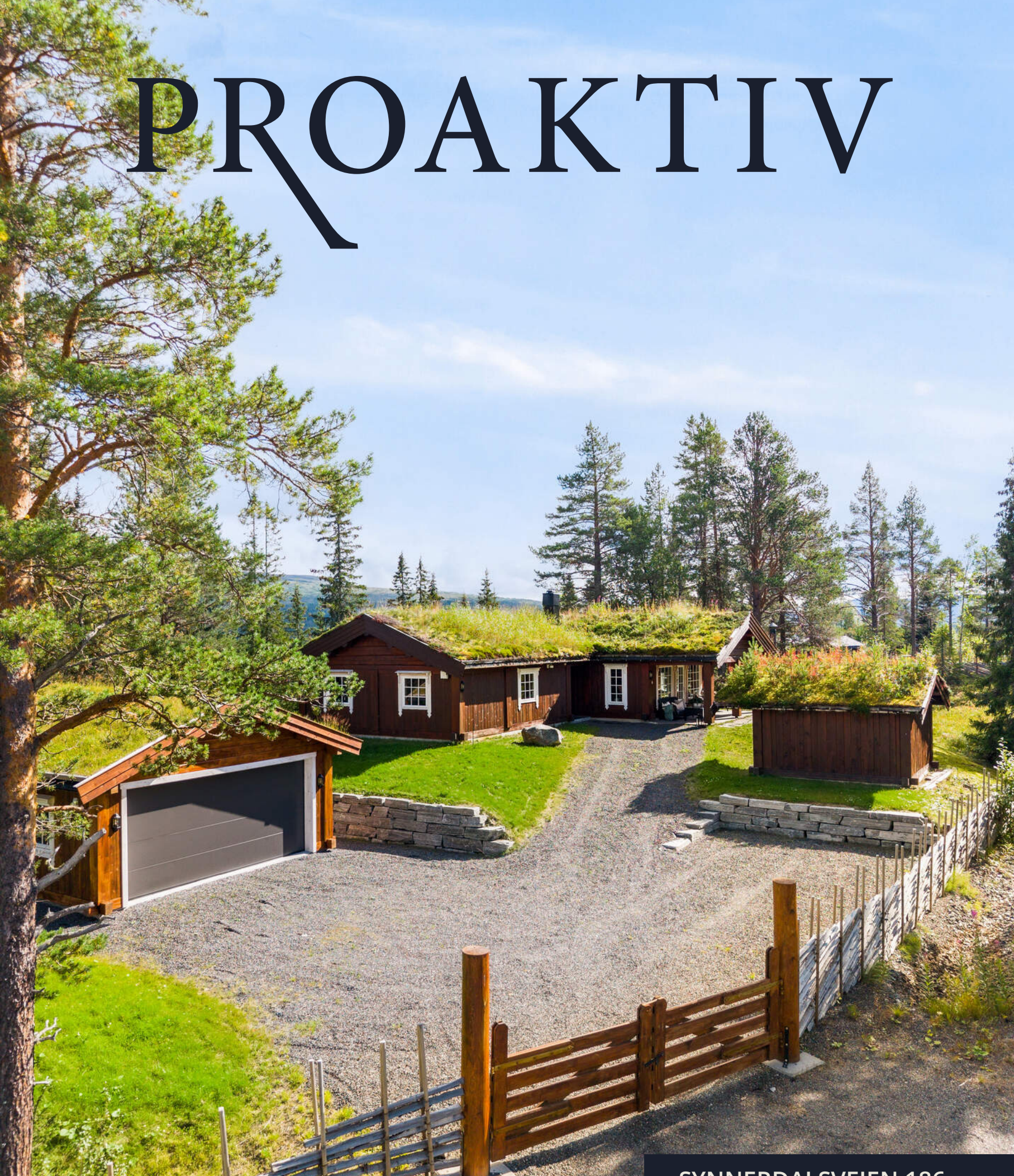


PROAKTIV



SYNNERDALSVEIEN 186





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

Brøsetveien 168,
7069 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

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@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

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

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@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



SYNNERDALSVEIEN 186

Idyllisk enebolig med 2 mål tomt, dobbelgarasje & gapahuk. 11 sengeplasser fordelt på fire soverom. Vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom. Flott helårs turterreng og bilvei helt frem til boligen.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Synnerdalsveien 186, 7298
BUDALEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 180, bnr. 11, i Midtre Gauldal
kommune

Prisantydning: 4.290.000,-

Omkostninger: 126.240,-

Totalpris: 4.416.240,-

Kommunale avgifter: 10.218,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2005

Rom/soverom: 5/4

BRA: 164 m²

BRA-i: 109 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering i garasje.
Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 1999 m²

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Et sted for avslapning	Nærområdet	Intervju med selger
14	20	52	54
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
59	92		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Å selge huset vårt med hjelp fra Proaktiv, har vært en meget positiv opplevelse for oss. Megler Oscar Kirkevollen har vært en trygg og seriøs partner under dette boligsalget, og vi har følt oss særdeles godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Vi nøler ikke med å engasjere ham på nytt, ved behov."

Selger av Rypevegen 60, Katterm

Turid & Jeroen Van Unnik, 15.01.26

"Oscar og Proaktiv har vært en stor trygghet gjennom hele boligsalget. Han har fulgt opp tett i alle ledd og vært svært tilgjengelige i en omfattende prosess. Profesjonell, ryddig og til å stole på. Jeg følte meg godt ivaretatt hele veien."

Selger av Skogaromvegen 12, Buvika

Kasper Eliassen, 11.01.26

"Ryddig, effektiv og seriøs megler."

Kjøper av Fremovegen 844, Klæbu

Silje Hansen Røvik, 24.11.2025

Oscar og resten av teamet i Proaktiv har vært enestående å ha på laget i forbindelse med salgsprosessen. Han strekker seg særdeles langt i å sørge for høy kvalitet til rett tid – uansett."

Selger av Alfred Larsens gate 4, Tempe

Martin Sollie Nåtedal, 21.12.2025

"Jeg opplever Proaktiv som et nytenkende – effektivt – moderne – serviceinnstilt og seriøst firma, som jeg kan anbefale til venner."

Selger av Ivar Reitens veg 18, Tiller

Bodil Blokkum, 29.09.2025

"Veldig hyggelig megler som svarte raskt ved henvendelse og alt foregikk uten problemer. Hyggelig å få blomster ved overtakelsen!"

Kjøper av Egganvegen 3, Sjetnemarka

Ann Iren Nergård, 10.07.2025

"Engasjert, profesjonell og hjelpsom. Vi fikk god oppfølging hele veien fra visning til overtakelse. Megler var tilgjengelig for spørsmål, noe som opplevdes veldig betryggende."

Kjøper av Klemmets Veg 170, Gimse

Tore & Miriam Horvli Isbrekken, 23.12.2024

"Kunne ikke vært mer fornøyd. Selvfølgelig veldig gøy når man får solgt over prisantydning. Men når megler tar oppgaven seriøst og ikke minst veldig profesjonelt i alt han foretar seg. Vi hadde flere privat visninger og megleren tok alle like seriøst. Kjempefordel ikke bare for oss som selger, men god følelse for de som skal kjøpe også. Proaktiv har de fineste og mest profesjonelle prospektene for boligen uten tvil."

Selger av Klemmets veg 170, Gimse

10.12.2024

”

"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 MNEF:
Oscar Kirkevollen



Oscar Kirkevollen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 416 02 095
E-post: ok@proaktiv.no

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

ET STED FOR AVSLAPNING

En koselig bolig med hytteidyll og 2 mål tomt i naturskjønne og fredelige omgivelser.

Hyttegrenda består i dag av 4 eiendommer, hvor Synnerdalsveien 186 ligger nest innerst. Her ligger man skjermet til, samtidig som at man har tilgang på et fantastisk turterreng like utenfor døren hele året.

Dette er den store definisjonen på et fristed, hvor det eneste man hører er fuglekvisper og knitringen fra bålpanna. Her kan du nyte solen på de mange uteplassene.

Boligen har varme i alle gulv, fire soverom - og til sammen 11 sengeplasser som gir rom for hele familien.

Velkommen til Synnerdalsveien 186 presentert av Proaktiv Eiendomsmegling v/Oscar Kirkevollen.

Er du på utkikk etter et feriested som kan brukes hele året, omkranset av nydelig natur og skogsterreng, men likevel nær servicefunksjoner og et eldorado av turmuligheter - da kan dette være boligen for deg! Synnerdalsveien 186 ble bygget i 2005 og var tiltenkt som en fritidseiendom. Her får du en nydelig hytteeiendom med ca. 2 mål tomt, en stor dobbelgarasje, utvendig bod/vedskjul og gapahuk hvor man kan samle hele familien! I 2012 derimot ble det sendt inn en søknad om bruksendring fra fritidsformål til boligformål for eiendommen. Boligen er i dag registrert som enebolig og her står fremtidige eiere med muligheten til å tilbakeføre eiendommen til fritidsbolig, eller beholde det slik den står i dag.

Eiendommen passer ypperlig for friluftsnyttere, hundemennesker eller deg som vil ta på langrennsskia ved ytterdøra og traske ut til den nypreparerte løypa.

Eiendomsmegler MNEF
Oscar Kirkevollen



BUDAL / ENODDEN

Kommune: Midtre Gauldal / *Område:* Budal / Enodden

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

Eiendommen er beliggende kun 3 minutter med bil fra Budal, hvor du finner dagligvarebutikk, bensinstasjon, oppvekstsenter og idrettsarenaen Budal skiarena. Det er enkel tilkomst til boligen med bruk av bil, og fra Trondheim bruker man i overkant av 1 time. Perfekt for deg som ønsker å komme få en pause fra bylivet, enten det er en kort helge visitt, eller til høytider og ferier. Det er ingen boplikt i Midtre Gauldal.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Kotsøy Linje 440	15 min 🚗 19.1 km
🚗 Kotsøy stasjon Linje R60	17 min 🚗 19.7 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 32 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Prix Budal	2 min 🚗
PostNord, søndagsåpent	2.1 km

SPORT

⚽ Budal stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	2 min 🚗 2 km
⚽ Kotsøy - H-arena - fotballbane 7-er Fotball	16 min 🚗 19.2 km



Seterdalene i Budal
Her er man omringet av høye fjell, dalfører og elver. Budal har en historie som går langt tilbake til tidlig 1600-tallet hvor området er kjent for setervoller som strekker seg fra dalsidene og opp mot fjellet. Seterdalene har status som landskapsvernområder og utvalgte kulturlandskap, med en rik natur hvor de gamle slått- og beitemarkene lå. I dag finner vi fremdeles flere aktive seterbruk med storfe og sau på utmarksbeite.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

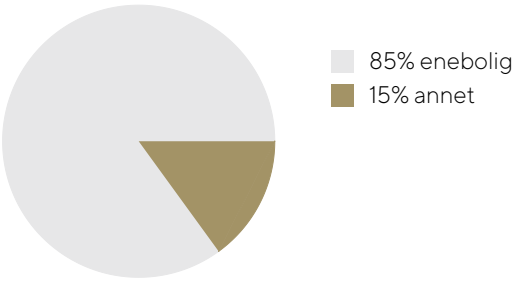
Når en har bolig i Budal så har man lett tilgang på urørt og vakker natur, samtidig som at det er flere spennende aktiviteter i nærområdet for hele familien, uansett alder. Ved Storbekkøya museumsseter kan man oppleve det idylliske området som ligger langs elva Bua ved inngangen til Budalen landskapsvernområde og Forollhogna nasjonalpark. Et barnevennlig og spennende turmål hvor man blir kjent med landskapets rike historie, seterbygninger fra 1800-tallet og et jernvinneanlegg datert helt tilbake til pr 200 e.kr. Om sommeren kan man få kjøp kaffe og seterkost, før man legger ut på en trivelig tur langs Storbekklia kultursti.

Toppturer og Forollhogna nasjonalpark
Boligen har en utmerket lokalisering i Budalen. Her får man et fantastisk turterreng like utenfor døren, samtidig som at nærheten til Forollhogna nasjonalpark byr på fantastiske dags- og overnattingsturer i nydelige omgivelser i fjellet med fiskevann og et magisk landskap.

Av turer kan vi anbefale en topptur til Rogneskletten. Her kan man følge Pilegrimsleden fra Storbekkøya opp bjørkelia til fjells mot utsiktspunktet Rogneskletten som befinner seg 1 019 moh. i Forollhogna nasjonalpark. Høyt oppe i lia, like under tregrensa, ligger det ei setergrend med ei seter i aktiv drift. Fra varden ved Rogneskletten kan man nyte en utsikt både nordover og sørover i det åpne fjellterrenget. Vestover fra Rogneskletten finner vi og flere fiskevann, som er kjempefine turmål til dagsturer eller korte fjellturer. Fra Budalsdalen er det enkel tilkomst med merket sti fra bunnen ved seteren "Kjellvollen" og opp til Damtjønna og videre inn til Fisktjønna. Fiskekort kan kjøper hos inatur.no.

Forollhogna nasjonalpark byr på et nydelig landskap med vidstrakt utsikt, fantastisk turterreng og store og mindre vann. Mange tar turen til Synnerdalen i Budal, både med sykkel og til fots, for å gå til toppen av Forollhogna. Setergrenda i Synnerdalen er et område med aktiv landbruksdrift, men det er flere tilrettelagte parkeringsplasser slik at man ikke er til hinder for næringsdriften. Her vil du følge et variert terreng oppover dalen med beitedyr som følgesvenn.

BOLIGMASSE



Fiske og jakt
Det finnes mange fine turer for store og små i Budal, både i dalene og til fjells. Langs elva Bua og Ena er det mange små perler, og vil du fiske finnes det muligheter i både elv og fjellvann. I elva Bua kan du fiske laks helt opp til Storbudalen. Og en fjelltur til vakre Fisktjønna kan virkelig anbefales. Her kan man få ørret av god kvalitet. Er man interessert i små- og storvilt er det gode muligheter i Budal. Budalen byr på variert jakt og hos inatur.no kan man kjøpe jaktkort på alt fra rype, røy og orrfugl til rådyr, villrein, elg og hjort. Forollhogna er det nordligste villreinområdet i Norge, men området har også vært benyttet til samisk tamreindrift. Her har villreinen intakte sommer- og vinterbeiter der både fjell- og seterdaler er viktige leveområder, også utenfor nasjonalparkgrensen. Dyrene forflytter seg igjennom året, avhengig av vær- og snøforhold. Gode beiteforhold med kalkrik berggrunn gjør at «Hognarein» er kjent for store dyr, med imponerende gevir. Dette gjør at villreinjakt i Forollhogna er svært attraktivt. Reinstammen i Forollhogna er også kjent for å være Europas mest produktive villreinstamme.

Budal ski- og skiskytterarena
Budal idrettslag ble stiftet i 1906. Lagets første lysløype ble åpnet november 1972. Traseen lå den gang ved dagens fotballbane, og var 2,5 km lang. Dagens anlegg med 5km lysløype ble klar høsten 1987. Høsten 2011 ble anlegget rehabilitert med nye lysarmaturer og et nytt skiskytteranlegg med 20 blinker. Det ble også laget et skileg-anlegg i tilknytning til stadion.

Rundt stadion er det i tillegg anlagt en diskolf arena med 9 hull.

SKOLER

Budal Oppvekstområde (1-7 kl.) 33 elever, 3 klasser	21 min 2 km
Støren ungdomsskole (8-10 kl.) 228 elever, 10 klasser	28 min 31.6 km
Gauldal videregående skole 330 elever, 20 klasser	29 min 32.3 km
Øya videregående skole 160 elever	50 min 57.9 km

BARNEHAGER

Budal Oppvekstområde Avd barnehage ... 30 barn	21 min 2 km
Hauka villmarksbarnehage (1-5 år) 19 barn	13 min 14.4 km



Bebyggelse
Bebyggelsen består av spredt fritidsbebyggelse.

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.



Selgerintervju..

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



”

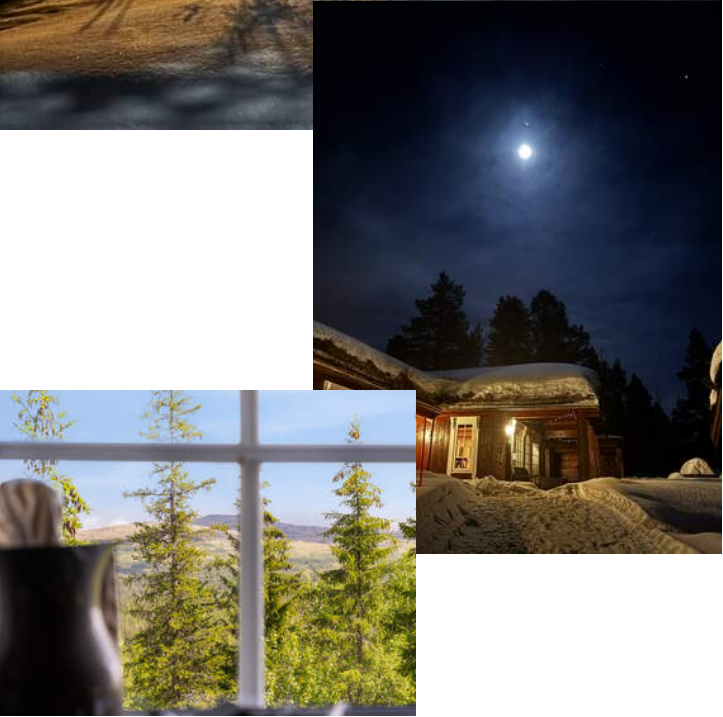
"Det er vemodig å skulle selge fritidshjemmet vårt. Vi har trivdes så godt med nærheten til lysløyper og turterreng!"

Selger: Odd Ivar Pedersen

Hvor lenge har du eid boligen i Synnerdalsveien 186.
Vi feiret første nyttårsaften på hytta jula 2005 og har eid boligen siden da, med unntak av ca 1 år hvor min far eide boligen.

Fra byggetillatelsen i 2005 til første hyttetur i jula 2005 – kan du fortelle litt om hva som gjorde at valget falt på denne beliggenheten, litt om arbeidet som er gjort og visjonen bak?
Jeg vokst opp i boligfeltet i Budalen og har god kjennskap til disse områdene. Vollalia ligger åpent til med utsikt mot Tåggåfjellet og dalen innover, og dette sammen med nærheten til skiløyper, førte til at dette var ett naturlig valg. Vi valgte lokale aktører til selve byggingen hvor Enlids tradisjonslaft AS fungerte som hovedentreprenør. Vi ønsket å opparbeide en eiendom vi kunne være til enhver tid og som hadde alle fasiliteter.

Hva har du satt mest pris på her i området? Hvordan er uteområdene, avstanden til ulike aktiviteter/tuområder.
Det at hytta ligger i et stille og rolig område med ingen biltrafikk og få hytter rundt har vært noe vi har satt stor pris på, og nærheten til naturen, skiløyper og fjellterreng har vært svært viktig for oss. Det å kunne ta på seg skiene på trappa og gå 150 meter gjennom skogen, for så å være i skiløypene, som tar deg flere mil både innover myrterreng og opp til snaufjellet, er helt fantastisk, og når det er nok snø kjøres det ulike runder med skispor for alle nivåer. Det er lysløype der man først kommer inn på løypenettet, og her blir det tidlig snø og oppkjørte spor.



Det er bare snaue 2 km tilbake til butikken, og hit er det fint å ta en sparktur på vinteren når det er forhold til det, eller f. eks en liten sykkelstur, hvis man ønsker å la bilen stå. Det er to fantastisk seterdaler i Budalen, hvor man kan sykle og gå utallige fjellturer fra. Fiske i elva eller bade i «Dype stille» er også fint på sommeren. Forollhogna nasjonalpark er et fantastisk fjellområde, som nåes fra innerst i Synnerdalen, og herfra er det en fin tur for både små og store å gå til toppen på Forollhogna på 1332 m.o.h. Det er ca 25 km å kjøre fra hytta til innerst i Synnerdalen og innerst i Endalen.

Området, både rundt hytta og resten av Budalen er svært barne- og familievennlig. Det er mange fine turer, både korte og lange, til alle årstider, som passer fint til både små og store barn, og her har våre barn hatt utallige fine fjellturer og oppdagelsesferder langs bekker, over myrer og opp på mange fine topper.

Hva har vært din favorittplass på eiendommen? Hva er du mest fornøyd med?
Det er flere fine ting som kan nevnes med hytta. Å stå opp til morgensola som kommer opp over Tåggåfjellet eller få det rosa kveldslyset over samme fjell, mens månen stiger, er fint å se fra spisestua eller fra området bak hytta. Her er det bare å gå ut verandadøra å nyte synet.

Tenne opp i bålpanna i gapahuken en vinterkveld med nordlys og stjernehimmel er også nydelig. Ellers er det godt å ha ei såpass stor hytte med god plass og med alle fasiliteter. Da kan man fint ha med gjester uten at det blir for tett

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området rundt?
Fine turområder alle årstider, og mange muligheter for bærplukking i umiddelbar nærhet rundt hytta.

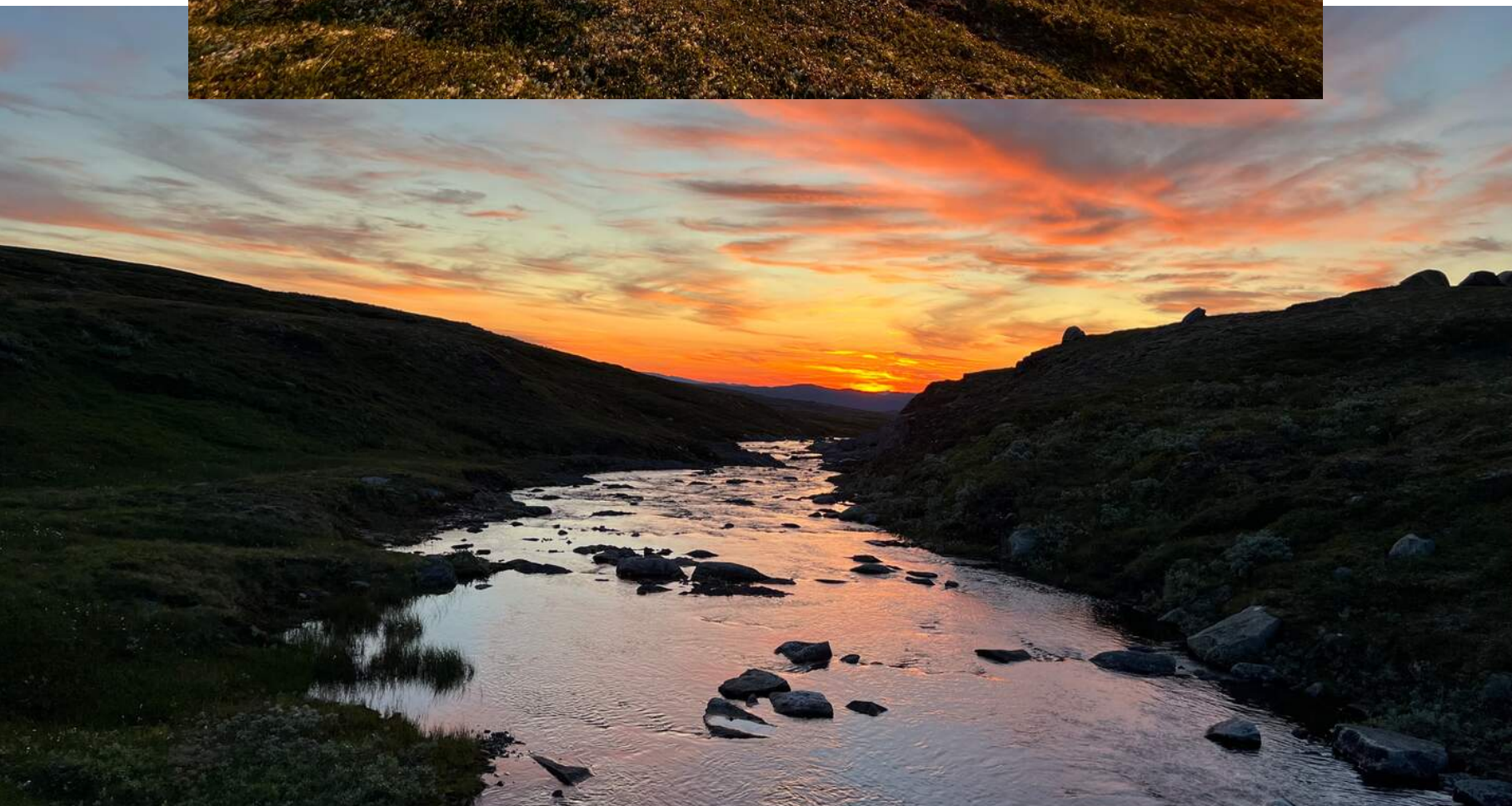
Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Ro - Aktivitet - Rekreasjon

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 SYNNERDALSVEIEN 186

Vi starter utendørs – dobbelgarasje, solrike uteplasser og den romslige tomten vil nok mange sette pris på. Dette blir fort en favorittplass for store og små - og selv de firbente som kan løpe fritt.

Parkering

Parkering i garasje.
Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

1999 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er pent opparbeidet med store og flotte uteareal, omkranset av lyng og skog, gruset gårdsplass, gapahuk og flere sitteplasser på eiendommen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig som er oppført i en etasje. Boligen er oppført med en stavlaftkonstruksjon. Taket er et saltak som er tekket med torv. Boligen står på støpt plate på mark og det er montert vinduer med 2-lags glass.

Bygningssakskyndig

Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Tirsdag, 28. juli 2026)

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.



Sammendrag selgers egenerklæring

TAK, YTTERVEGG OG FASADE

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
- Ja, nytt arbeid i 2023. Eksisterende vindu ble flyttet og ny tofløyet balkongdør ble satt inn. Arbeid utført av ufaglært.

ELEKTRISITET

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
- Ja, nytt arbeid i 2023. Føring og montering av elektrisk opplegg til nyoppført garasje. Arbeid utført av Midt Elektro AS.
- Ja, nytt arbeid i 2023. Oppgradering av strømtilførsel til eiendommen. Arbeid utført av Midt Elektro AS.

RØR

11. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
- Ja, tilknyttet Enodd vassverk. Privat septik som tømmes årlig av Midtre Gauldal kommune.

VENTILASJON OG OPPVARMING

15. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
- Ja, termostater på vannbåren varme begynte å svikte. Disse ble da byttet ut med nye.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
- Termostater på vannbåren varme begynte å svikte. Disse ble da byttet ut med nye. Nytt arbeid i 2015. Utskifting av termostater på vannbåren varme (angitt årstall er antatt). Arbeid utført av Rørlegger Harald Larsen AS.

SKJEVHETER OG SPREKKER

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
- I forbindelse med bygging av hytta oppsto det sprekk i betongsålen under overbygd veranda som følge av dårlig underlag. Dette ble rettet opp av utførende entreprenør og sprekkenes fylt i. I etterkant av dette (2006) er det ikke påvist relevante sprekkdannelser.

PLANER OG GODKJENNINGER

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
- Siste hyttetomt i området er utskilt og solgt i 2026. Ingen byggesøknad for ny hytte mottatt pr 13.07.26.

ANDRE OPPLYSNINGER

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
- Det opptrer sporadisk ising i takrenner.



ROMSLIG & INNGJERDET
TOMT PÅ CA. 2 MÅL



LA OSS TA TUREN INN!

Når du ankommer boligen blir du møtt av en praktfull og pent opparbeidet eiendom med skigard som viser hvor grensen til den 2 måls store tomten går, en stor gruslagt gårdsplass og herlige uteområder med lyng og småbusker.

Areal

Hovedbygg

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 109 kvm
Total BRA: 109 kvm

Utvendig bod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 12 kvm
Total BRA: 12 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 43 kvm
Total BRA: 43 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 bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TGO: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 8 stk. TG2, 15 stk. TG1, 1 stk. TGO og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.



TIL EIENDOMMEN ER DET
HELÅRSVEG OG ENKEL
TILKOMST MED BIL

**Boligen har fått følgende TG2:**

- Renner og nedløp. Totalvurdering: Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at det er registrert noe begroing på takrenner og tegn på aldringsslitasje som blant annet sprekker i treverk.

- Taktekking. Totalvurdering: Tilstandsgrad settes med bakgrunn i alder på vanntett sjikt.

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen. Totalvurdering: Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at sotluke er plassert for nært brennbart materiale.

- Avløpsrør. Totalvurdering: Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at avløp er luftet via innvendig vakuumventil og ikke over tak.

- Varmtvannsbereider. Totalvurdering: Tilstandsgrad settes på grunn av at bereideren har passert 20 år og har usikker restlevetid.

- Våtrom bad (Overflate gulv). Totalvurdering: Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at det er registrert flere flis med hulrom.

- Våtrom bad (Membran, tettesjikt og sluk). Totalvurdering: Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at membran/tettesjikt har nådd en alder som medfører økt risiko for lekkasjer.

- Våtrom bad (Dokumentasjon). Totalvurdering: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Skorstein over tak. Totalvurdering: Skorstein over tak er innkledd med beslag og er dermed ikke tilgjengelig for tilfredsstillende kontroll.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

- Det er ikke etablert fastmontert stige på tak.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

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

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

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 medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 15.000-20.000 kWh.



STUE

Etter å ha satt fra seg skoene og hengt fra seg yttertøyet i gangen kommer man inn i en stor og romslig stue med særdeles god takhøyde.



EN SAMLEPlass FOR HELE FAMILIEN

Stue og kjøkken er målt opp til hele 53 kvm. Den gode størrelsen gjør dette til den perfekte plassen å invitere familie og venner til hyggelige sammenkomster.



VARMT & GODT

Boligen varmes for øvrig opp ved bruk av vannbåren gulvvarme i alle rom og de kjølige vinterkveldene kan nytes under et varmt pledd med fyr i peisen.



ET SUNT MILJØSKIFTE

Boligen passer utmerket for deg som ønsker å slippe unna hverdagsmaset, uten at det går på bekostning av komfort. Her får man en bolig/fritidseiendom med moderne kvaliteter slik som innlagt strøm, vann og avløp og oppkobling til Telenor sitt 5G-nett.



SOSIALE SONER SOM INVITERER TIL KOS

Kjøkkenet befinner seg i en delvis åpen løsning fra stuen. Spiseplassen får sin naturlige plassering i tilknytning til kjøkkenet og danner rammen for de kveldene vi ofte lengter etter i hverdagen.



EN KOSELIG ATMOSFÆRE OG NÆRHET TIL NATUREN

Enten du foretrekker turer i fjellet eller i lysløypa, så er det de gode og lune innedagene som ofte setter prikken over i-en for hverdagskosen. Et stort og avlangt spisebord gir rom for hele familien - enten det er til de sene frokostene eller konkurransefylte spillkveldene.





LYST OG ÅPENT

Store vinduer på flere sider av boligen skaper et lyst og luftig oppholdsrom med mye naturlig lys.



KJØKKEN FRA IKEA

Kjøkkenet er originalt fra byggeår og utformingen skaper en romslig og fin arbeidsplass, utstyrt med kombi kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, ovn og platetopp. Fronter lakkert i august 2026.



BAD & BADSTUE

Badet er på 6 kvm og er innredet med toalett, dusjhjørne, en baderomsinnredning med oppbevaring i skap og skuffer, samt at det er opplegg for vaskemaskin. Badstuen på 2 kvm gir en herlig spafølelse.



SOVEROM I

Hovedsoverommet befinner seg innerst i gangen til høyre. Et romslig soverom på 7,5 kvm med garderobeskap.





FIRE SOVEROM - 11 SENGEPLASSER

Boligen har totalt fire soverom, hvor soverom 2 er målt til 7,5 kvm og soverom 3 og 4 er målt til 6,5 kvm. Det er vannbåren gulvvarme på alle soverom og det medfølger i tillegg garderobeskap på soverom 2 og 3.



UTEPLASS SOM KAN NYTES ÅRET RUNDT

Eiendommen ligger vakkert til med utsikt over seterdaler og vidde-topper og en "hage" som innbyr til lange deilige sommerdager og kvelder, påske i solveggen, og hyggelig stemning rundt bålpanna.







PLANTEGNINGER

Synnerdalsveien 186
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.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 999 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er pent opparbeidet med store og flotte uteareal, omkranset av lyng og skog, gruset gårdsplass, gapahuk og flere sitteplasser på eiendommen.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
613.137,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.452.548,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er fordelt på:
Renovasjon - kr. 5 913,-
Slam - kr. 4 305,-

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. ReMidt fakturerer renovasjons- og slamgebyr kvartalsvis. For fritidsboliger faktureres det to ganger i året, mars og august.

Kommunale avgifter
10.218,- for 2026

Eiendomsskatt
3.748,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Velforening
Det er foreløpig ikke etablert et veilag. Etablering har vært oppe til diskusjon, men ingen beslutning er tatt. Ny eier må derfor være forberedt på at dette kan etableres og at det kan oppstå kostnader tilknyttet dette.
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
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
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, husforsikring, kommunale avgifter, brøyting* og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

*Selger opplyser om at det betales ca. kr 3 000,- for brøyting av tilførselsvei og gårdsplass hvert år. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av nybygg - Hytte, datert 21.06.2011. Godkjent søknad om bruksendring fra fritidsformål til boligformål for eiendommen gnr/bnr 180/11 i Budalen, datert 20.02.2012.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Tirsdag, 21. juni 2011

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5027/180/11:
21.03.1994 - Dokumentnr: 1335 - Rettighet
Rettighetshaver: Budal Idrettslag
Løpenr: 2046595
LEIEAVTALE
Leietid: 25 år
Årlig godtgjøring kr 825
Gjelder lysløype
Overført fra: Knr:5027 Gnr:180 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2005 - Dokumentnr: 283 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5027 Gnr:180 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:5027 Gnr:180 Bnr:12
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til LNF-areal, hvor det kan tillates spredt bolig- ervervs- og fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei til privat vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen er tilknyttet septiktank som tømmes årlig av Midtre Gauldal kommune.

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.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at det i skriv fra Gauldal Brann og Redning IKS ikke har informasjon om fyringsanlegg på denne bruksenheten.

Grunnboksdato

Tirsdag, 18. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 290 000,00 (Prisantydning)

4 290 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
107 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

108 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
126 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 398 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 416 240,00 (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. Enkelt saker 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 kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte 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.

Eier

Odd Ivar Pedersen

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesummen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 3.500,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 15.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 17.267,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

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: Söderberg & 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.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

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
19.8.2026

VEDLEGG

Egenerklæring, Tilstandsrapport, Energiattest, Byggetegninger, Kommunal informasjon & Budgivningsskjema.

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Synnerdalsveien 186, 7298 BUDALEN

20 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Synnerdalsveien 186

Postadresse

Synnerdalsveien 186

Enhetsnummer

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?

2012

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Odd Ivar

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

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

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

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

2023

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Eksisterende vindu ble flyttet og ny tofloyet balkongdør ble satt inn.

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

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

60

SYNNERDALSVEIEN 186

PROAKTIV.NO

61



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

2023

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Føring og montering av elektrisk opplegg til nyoppført garasje.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Midt Elektro AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2023

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppgradering av strømtilførsle til eiendommen.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Midt Elektro AS

10.2.6

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

Tilknyttet Enodd vassverk.
Privat septik som tømmes årlig av Midtre Gauldal kommune.

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Termostater på vannbåren varme begynte å svikte. Disse ble da byttet ut med nye.

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2015

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utskifting av termostater på vannbåren varme (angitt årstall er antatt).

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Harald Larsen AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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

I forbindelse med bygging av hytta oppsto det sprekk i betongsåle under overbygd veranda som følge av dårlig underlag. Dette ble rettet opp av utførende entreprenør og sprekkenes fylt i. I etterkant av dette (2006) er det ikke påvist relevante sprekkdannelser.

18

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Synnerdalsveien 186

7298 BUDALEN

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Enebolig

Byggeår:

2005

Hovedbygg BRA:

109 m²

Hovedbygg BRA-i:

109 m²

Sum alle bygg BRA:

164 m²

Sum alle bygg BRA-i:

109 m²

Rapportdato:

28.7.2026 (Gyldig til 28.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

15

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

1



GNR: 180 BNR: 11

Gjermund Ekren

Takst-forum Trøndelag AS

ge@tft.no

47294356

Synnerdalsveien 186

7298 Budalen

66

SYNNERDALSVEIEN 186

Vedlegg

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.

Supertakst

Synnerdalsveien 186, 7298 Budalen

2 av 18

PROAKTIV.NO

67

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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.

Takstrappen

Kunden/revirenten 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.

Elektrisk anlegg

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Renner og nedløp	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert noe begroing på takrenner og tegn på aldringsslitasje som blant annet sprekker i treverk.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på vanntett sjikt.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at sotluke er plassert for nært brennbart materiale.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at lufting av kloakk over tak ikke ble påvist på befaringsdag.
Varmtvannsbereder	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert flere flis med hulrom.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at membran/tettesjikt har nådd en alder som medfører økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Skorstein over tak er innkledd med beslag og er dermed ikke tilgjengelig for tilfredsstillende kontroll.

Lovlighet / HMS

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det er ikke etablert fastmontert stige. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 27.7.2026	Rapportdato 28.7.2026
----------------------------	--------------------------

Hjemmelshavere

Navn:	Odd Ivar Pedersen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
-------	-------------------	--------------------------	-----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Gjermund Ekren	Telefon:	47294356
Firma:	Takst-forum Trøndelag AS	Epost:	ge@tft.no
Tittel:		Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende		
			

Informasjon om boligen

Adresse:	Synnerdalsveien 186, 7298 Budalen				
Kommunenr:	5027	Gårdsnr:	180	Bruksnr:	11
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	2005				
Boligtype:	Enebolig				
Generell beskrivelse av boligen: Enebolig som er oppført i en etasje. Boligens er oppført med en stavlftkonstruksjon. Taket er et saltak som er tekket med torv. Boligen står på støpt plate på mark og det er montert vinduer med 2-lags glass.					

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 byggt teknisk 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	109	109	0	0	0
Utvendig bod	12	0	12	0	0
Garasje	43	0	43	0	0
Totalt m²	164	109	55	0	0

Bygning: Hovedbygg

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	109	109 Romfordeling: Entre, gang, 4 soverom, teknisk rom, bad, stue og kjøkken.	0	0	0
Totalt m²	109	109	0	0	0

Bygning: Utvendig bod

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	12	0	12 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	12	0	12	0	0

Bygning: Garasje

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	43	0	43 Romfordeling: Garasje.	0	0
Totalt m²	43	0	43	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur

TG-1

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det er oppført støttemur av naturstein som fremstår uten vesentlige avvik.	

6.2 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	Plate på mark
-----------------------	---------------

6.3 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen er oppført med støpt plate på mark og kontrollen begrenser seg til visuell besiktigelse av innvendige gulvoverflater. Det er ikke registrert symptom som tilsier at det er svikt av konstruksjonsmessig betydning.	

6.4 Terrengforhold

TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Nei
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det er ikke registrert forhold som tilsier at terrengforholdene rundt boligen er utilfredsstillende. Det anbefales likevel jevnlig tilsyn i forbindelse med kraftig nedbør og snøsmelting, for å kontrollere at overvann ledes bort fra bygningen som forutsatt. Dersom det oppstår vannansamlinger inntil boligen, eller på tomten, bør terrengjusteringer vurderes.	

6.5 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedører med 2-lags glass. Ytterdør med innfelt glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering	TG-1
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.6 Yttervegg og fasade

TG-1

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollert
På grunn av kledningens utforming så er det ikke mulig å kontrollere om det er etablert musetetting.	
Oppsummering	TG-1
Boligens yttervegg og fasade fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.7 Renner og nedløp

TG-2

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Ja
Observerte avvik:	

Oppsummering

TG-2

Det er takrenner av tre og avrenning langs metallkjetting.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert noe begroing på takrenner og tegn på aldringsslitasje som blant annet sprekker i treverk.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Rengjøring og overflatebehandling anbefales som skadeforebyggende tiltak.

6.8 Skorstein over tak

TG-IU

Inspisert fra:	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak?	Ikke kontrollert
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Nei
Oppsummering	TG-IU
Skorstein over tak er innkledd med beslag og er dermed ikke tilgjengelig for tilfredsstillende kontroll.	

6.9 Takkonstruksjon og loft

TG-1

Type konstruksjon	Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	Nei
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Oppsummering	TG-1
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, og kontrollen er derfor begrenset til visuell inspeksjon av utvendige og innvendige takflater. Det er ikke registrert tegn eller symptomer på nedsatt funksjon eller svikt på befaringsdag.	

6:10 Taktekking	TG-2
Takform	Saltak
Type tekking	Torv
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er takvinkel/helling på taket tilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Ja
Oppsummering	TG-2
Det er ikke registrert symptom på lekkasjer på befaringsdag. Beslag rundt skorstein fremstår uten vesentlige skader med tetting i overgang rundt beslag er ikke mulig på grunn av omkringliggende torvtekking.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på vanntett sjikt. Det vil være større risiko for lekkasjer i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Siden det ikke er registrert tegn til lekkasjer så anbefales kun jevnlige kontroller for å fange opp en eventuell negativ utvikling på et tidlig tidspunkt.	

6:11 Etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Type	Støpt gulv på grunn
Resultat skjevhetmåling	
Det er utført målinger med nivelleringslaser i to relevante rom. Ved kontrollen ble det registrert lokale høydeavvik på mindre enn 15 mm og totale høydeavvik på mindre enn 30 mm.	
Oppsummering	TG-1
Det er utført målinger med nivelleringslaser i to relevante rom. Ved kontrollen ble det registrert lokale høydeavvik på mindre enn 15 mm og totale høydeavvik på mindre enn 30 mm.	
Tilstandsgrad 1 settes med bakgrunn i at det er registrert målbare høydeavvik, men at disse er innenfor grenseverdiene for tilstandsgrad 1 i henhold til NS 3600. Avvikene vurderes ikke å være av en slik karakter at de indikerer unormale bevegelser eller svikt av konstruksjonsmessig betydning. Det anses derfor ikke som nødvendig å anbefale tiltak.	

6:12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG-2
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Type pipe	Elementpipe
Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	Nei
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Ja
Observerte avvik:	
Oppsummering	TG-2
Pipe og ildsted fremstår i god stand, uten nevneverdige tegn til skader på befaringsdagen.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at sotluke er plassert for nært brennbart materiale.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at forholdet kontrolleres av fagpersonell og tiltak vurderes deretter.	

6:13 Kjøkken	TG-1
Beskrivelse	
Det er montert en kjøkkeninnredning med profilerte fronter og det er integrert stekeovn, platetopp og kjøl/fryseskap.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet fremstår uten vesentlige avvik.	
Til opplysning så bør det monteres en rist i sokkel under kjøleskapet for å sikre god ventilering.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
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?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Det er ikke etablert fastmontert stige. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.	

6.15 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Ikke kontrollert
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-2
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at lufting av kloakk over tak ikke ble påvist på befaringsdag. Manglende lufting kan føre til dårlig avrenning og lukt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av fagpersonell anbefales, og eventuelle tiltak vurderes deretter.

6.16 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger	Kobber, Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.	

6.17 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
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?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering
Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.
Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.18 Vannbåren varme	TG-1
Type anlegg	Gulvvarme
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering	TG-1
Bygningssakkyndig har begrenset kompetanse til å vurdere denne typen tekniske installasjoner, og kontrollen er derfor begrenset til en enkel visuell vurdering. Det ble ikke registrert synlige tegn til nedsatt funksjon eller lekkasjer på befaringsdagen. For en fullstendig vurdering av anleggets tekniske tilstand og funksjon anbefales det å kontakte kvalifisert fagperson.	

6.19 Varmtvannsbereder	TG-2
Plassering bereder	Teknisk rom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2005
Størrelse	198/120 liter.
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Ja
Oppsummering	TG-2
Bereder fremstår uten synlige tegn til svikt.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å planlegge for en fremtidig utskiftning av varmtvannsbereder.	

6.20 Ventilasjon	TG-1
Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering	TG-1
Ventilering av boligen fremstår som tilfredsstillende på befaringsdag.	

6.21 Våtrom: Bad	TG-2
Generell beskrivelse	
Det er flislagt gulv og flislagte vegger i dusjsone. Øvrige vegger har ubehandlet trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Flis, Annet
Ubehandlet trepanel.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Vegger og himling fremstår uten vesentlige skader på befaringsdag.	
Overflate gulv	
Overflate gulv	Flis

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Ja
Observerte avvik: Bom (hulrom) under flis	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	TG-2
Gulvet har tilstrekkelig fall til sluk.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert flere flis med hulrom. Fliser med hulrom kan ha en større risiko for å løsne over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Observerte avvik: Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at membran/tettesjikt har nådd en alder som medfører økt risiko for lekkasjer. Det bemerkes også at det er ubehandlet trepanel på område definert som våtsone.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Om mulig så bør dusjkabinett monteres i påvente av oppgradering.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Annet, Baderomsinnredning med servant
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra gang uten at det er påvist unormale forhold.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke framlagt	
Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt.	

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Oljetank
- Varmesentral



Energiattest



Adresse Synnerdalsveien 186, 7298 BUDALEN	
Dato for energimerking 30.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-325424
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 19754278
Gårdsnummer 180	Bruksnummer 11
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2005	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 109,0 m²	Oppvarmet bruksareal 109,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 202,94 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 232,76 kWh/m²	Totalt levert pr. år 26 750 kWh
--	---

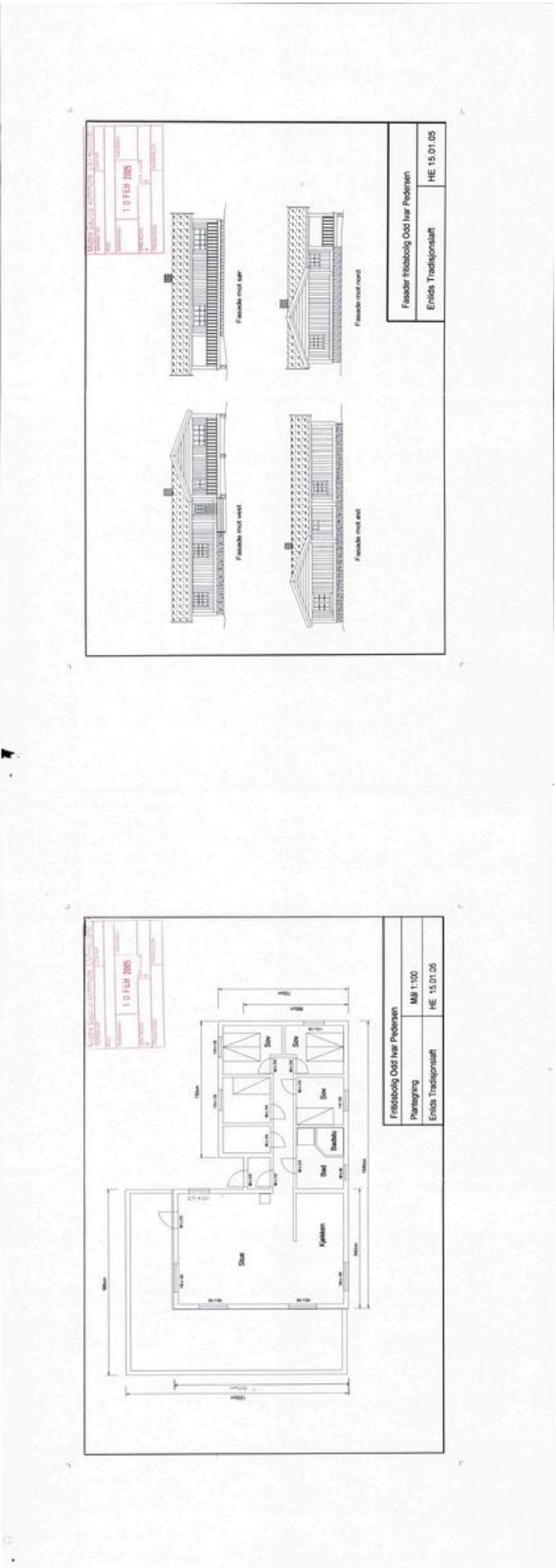
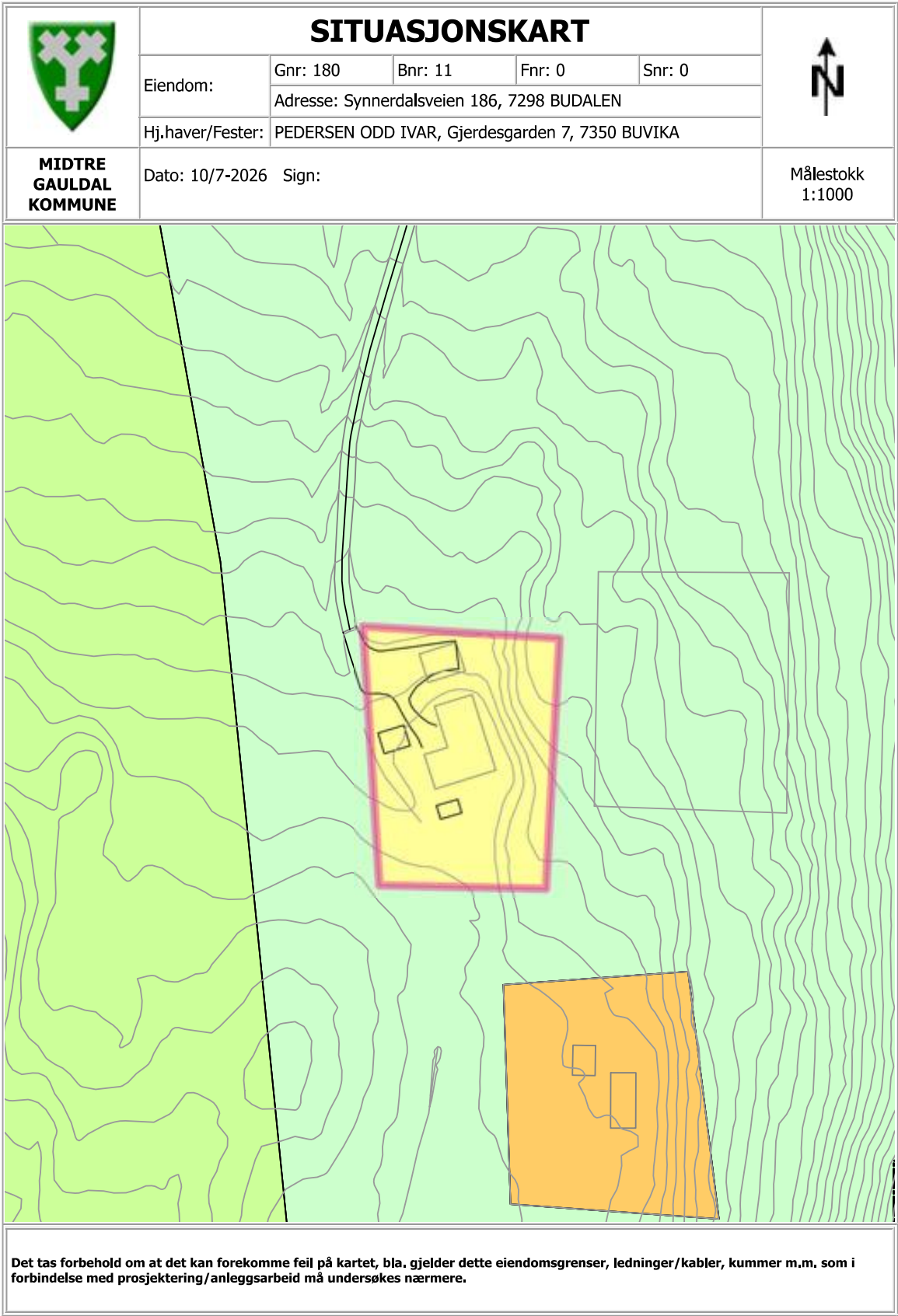


Synnerdalsveien 186, 7298 BUDALEN



Detaljering

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



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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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 nrområdet

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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

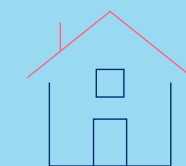
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ 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 budgivningsplattform, 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:

Synnerdalsveien 186, 7298 BUDALEN. Gnr. 180, bnr. 11, i Midtre Gauldal kommune, oppdragsnr.: 1320260248
Megler: Oscar Kirkevollen, mobil: 41602095, e-post: ok@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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Oscar Kirkevollen

Eiendomsmegler MNEF
416 02 095
ok@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no