

PROAKTIV



FJELLHAUGVEGEN 16



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- **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

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Fjellhaugvegen 16, 7353 BØRSA

Gnr./Bnr.: Gnr. 145, bnr. 89, i Skaun kommune

Prisantydning: 8.900.000,-

Omkostninger: 241.490,-

Totalpris: 9.141.490,-

Kommunale avgifter: 42.775,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2010

Rom/soverom: 11/8

BRA: 375 m²

BRA-i: 375 m²

TBA: 115 m²

Garasje/Parkering: Det er flere oppstillingsplasser for bil på eiendommen. Det er montert ladeboks for elbil, som selger opplyser har en ladeeffekt på inntil 22 kW.

Tomt: 1206.5 m² eiet tomt

Energimerke: Lysegrønn C

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
14	36	92	96
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
100	101	107	136
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
137	150		
Kommunal info	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Veldig fornøyd med megler."

"Steinar har god kunnskap om ting og er veldig hyggelig. Lett å snakke med og veldig profesjonell!"

Marita Sætran | Boligselger 2025

"Steinar viste en helhetlig forståelse for våre behov og var tilgjengelig i hele prosessen. Vi satte stor pris på Steinar og Proaktivs profesjonalitet fra vi startet til vi var ferdige med salget."

Kurt Helge Gladsø | Boligselger 2025

"Megler med god kunnskap som holdt det han avtalte, ga meg trygghet gjennom hele prosessen og alltid var tilgjengelig."

"Han hadde tid og følte jeg ble hørt og forstått."

Anita Elene Berntsen | Boligselger 2024

"For andre gang for boligsalg leveres det helt perfekt av megler Steinar Skaanes. Proaktiv og Steinar anbefales på det sterkeste."

Mona Rønning | Boligselger 2025

"Vi er veldig fornøyd med Proaktiv som eiendomsmegler."

"Dette er eiendomsmeglere med lokal kunnskap som virkelig er tilgjengelige og hjelpsomme. God hjelp fra interiørdesigner og fantastisk markedsføring førte til at leiligheten ble solgt langt over prisantydning. Anbefaler Proaktiv på det sterkeste!"

Tormod Stenersen | Boligselger 2024

"Profesjonell og tilgjengelig megler. Alltid imøtekommende og hyggelig!"

"Meget god kunnskap om området/nærområdet Nardo og Risvollan."

Thomas Angelvik | Boligselger og boligkjøper 2023

"Steinar og teamet er veldig profesjonelle, ydmyke, tålmodige og svarte raskt."

"De tilbyr praktiske løsninger og har alltid vært hjelpsomme."

Bo Yuan | Boligselger 2024

"Steinar gjorde en fantastisk jobb med å selge vår leilighet. I et marked som nettopp hadde begynt å gå nedover, sto han på og la ned stor innsats for å få solgt vår leilighet."

"Vi opplevde at han virkelig engasjerte seg utover det man kan forvente. Vi er veldig fornøyd!"

Hildegunn Håbrekke | Boligselger 2023

"Profesjonell; en megler som kan faget sitt, stor kundemasse, raskt oppgjør og god kommunikasjon gjennom hele prosessen."

Rolf Asbjørn Bromstad | Boligselger 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."

Daglig leder: **Steinar Skaanes**



Steinar Skaanes

Daglig leder

Mobil: 970 59 239

E-post: steinar@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Moholt

Telefon:

Trondheim Øst Eiendomsmegling

Org. nummer: 912 437 493

VELKOMMEN TIL VISNING

Steinar Skaanes har en bachelorgrad i eiendomsmegling, er godkjent eiendomsmegler fra Finanstilsynet og er medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund.

Etter mange år i bransjen og ca. 1000 boligomsetninger, er Steinar anerkjent som en kvalitetsmegler i hele regionen, med de aller beste forutsetningene for å rettlede både kjøper og selger trygt gjennom bolighandelen.

Steinars kunder får bunnsolide råd, tuftet på engasjement og erfaring, samt en megler som skreddersyr en strategi for hvert enkelt oppdrag og samtidig følger opp og gjennomfører på en måte som eliminerer tilfeldighetenes spillerom i prosessen.

Sjelden mulighet! Imponerende enebolig med fantastiske uteområder, utsikt og familievennlig beliggenhet. 8 soverom.

Høyt og fint i Børsa, med vidstrakt utsikt og glimrende solforhold, ligger en imponerende enebolig med hele 375 kvm. Generøse oppholdsrom og flere sosiale soner gir plass til å bli boende gjennom mange livsfaser.

Rundt huset ligger en frodig tomt på ca. 1 206 kvm med frukttrær, bærbusker og rikelig boltreplass.

Høydepunkter:

- Terrasse på ca. 100 kvm, tre balkonger og medfølgende boblebad
- Gjennomlys hovedetasje med Kährs 1-stavs eikeparkett (2026)
- Kjøkken på 28 kvm med øy, kjølerom og Miele-hvitevarer
- 8 soverom, 3 stuer og bad i hver etg

- To vaskerom med egne innganger; et med skittentøyssjakt fra badet i etasjen over
- Peisovn, varmepumpe og balansert ventilasjon
- Kort vei til marka og Børsa sentrum, samt enkel forbindelse til Orkanger Oranger og Trondheim

Daglig leder **Steinar Skaanes**

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

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Nardo

Siden vi åpnet kontoret i 2013 har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. Vi er stolte av tilliten vi har fått, og av å ha blitt tildelt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Hans Baucks veg 1, i 2. etasje på NardoCenteret.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Nardo

Hans Baucks veg 1, 7033
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: nardo@proaktiv.no

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har i flere år utmerket seg helt i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger. I 2021, 2022 og 2023 oppnådde vi andreplass på landsbasis, i 2024 sikret vi nok en pallplass - og i 2025 tok vi steget helt til topps med førsteplass på KTI.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Nardo kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisopptakelse i markedet.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubbán. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.



BØRSA

Kommune: Skaun / Område: BØRSA

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

Fjellhaugvegen 16 ligger høyt og fint i et etablert boligområde i Børsa, med utsikt over omgivelsene og kort vei til både natur, sentrum og hverdagens gjøremål. Her er det gode muligheter for å kombinere en aktiv fritid med en praktisk familiehverdag. Fra boligen går det gang- og sykkelforbindelse ned til Børsa sentrum.

Børsa sentrum byr på dagligvarebutikk, apotek, legekontor, tannlege og andre tjenester. Her finnes også serveringssteder som Fratelli, som gjør det enkelt å få hverdagens gjøremål unnagjort lokalt. For et større utvalg av butikker, restauranter og tjenester er det kort vei til Orkanger. Byen byr på handel både i sentrum og på OTI-senteret, med et variert utvalg av forretninger og spisesteder. Via E39 er det også kort vei til Tiller og videre til Trondheim, med et stort tilbud av arbeidsplasser, shopping, kultur og servering.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚌 Skaun ungdomsskole Linje 410	21 min 🚶 2 km
🚆 Melhus skysstasjon Linje R60, R70	22 min 🚗 20.2 km
✈️ Trondheim Værnes	52 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Extra Børsa Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 🚗 2.3 km
Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	10 min 🚗 9.1 km

VARER/TJENESTER

📺 Oti-Sentret	16 min 🚗
🏠 Boots apotek Skaun	21 min 🚶

SPORT

⚽ Moan idrettspark Fotball, friidrett, håndballbane, balløk...	20 min 🚶 1.9 km
⚽ Børsa skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	21 min 🚶 2 km
🏊 Fitnesspoint Børsa	4 min 🚗
🏊 Max-gym Buvika	10 min 🚗



Nærområdet byr på gode muligheter for å komme seg ut gjennom hele håret. Fra eiendommen er det kort vei til Svenskrommet, et populært utgangspunkt for turer i nærområdet. Her ligger naturen lett tilgjengelig, med turstier og skogsområder som innbyr til både korte hverdagsturer og lengre utflukter. Sommerstid kan man plukke bær og sopp eller tilbringe dagen ved Rossvatnet med brygge, flåte og gapahuk.

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

Frisbeegolf, lekeplasser og fotballbane i regi av velforeningen gir flere muligheter for aktivitet og hyggelige møter i nærmiljøet.

Børsa IL eier Julvollhytta, Gamle Lyngstu og Lyngstua, som er en del av områdets tur- og friluftstilbud. Fra Lyngstua kan man følge stier og skiløyper videre innover i marka til Julvollhytta, hvor det i perioder er åpent for servering på søndager. Vinterstid byr området på oppkjørte skiløyper og lysløype, slik at det er enkelt å få plass til en skitur også i hverdagen.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger.

Idrett og kultur

For barnefamilier og aktive beboere er nærheten til Moan kunstgressbane og Børsa friidrettsbane et stort pluss. Børsa har dessuten et variert kulturliv. Bautaen kulturhus ligger i sentrum, under samme tak som Børshallen og Skaun ungdomsskole, og er en møteplass for både lokale kulturaktører og tilreisende utøvere.



Her kan man oppleve konserter, teater, revy og andre sceneopplevelser, i tillegg til kino. Kulturhuset rommer også folkebibliotek, ungdomsklubb og Skaun kulturskole som tilbyr undervisning innen musikk, sang, dans, teater og visuelle kunst, og gir barn og unge mulighet til å utvikle interesser og delta i det lokale kulturlivet.

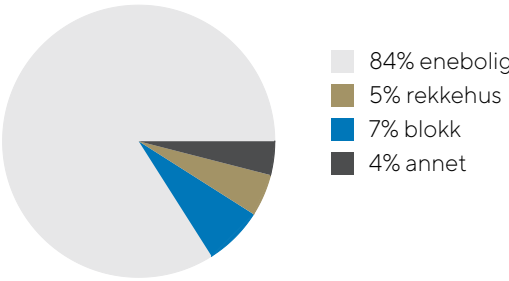
Skoler og barnehager

For barnefamilier er det flere barnehage tilbud i nærområdet, både kommunale og private, med nærmeste barnehage "Fredly" omtrent 500 meter fra boligen. Eiendommen sogner til Børsa barneskole og Skaun ungdomsskole.

Offentlig Kommunikasjon

Fra holdeplassen i Børskrysset er det bussforbindelse mot både Trondheim og Orkanger. Linje 310 følger E39 og er et relevant tilbud for reiser til og fra Børsa.

BOLIGMASSE



En beliggenhet som gir deg muligheten til å nyte rolige, grønne omgivelser og samtidig ha enkel tilgang til både Tiller og Trondheim.



VELKOMMEN TIL FJELLHAUGVEGEN 16

Du blir møtt av en velstelt eiendom med frodig beplantning, store plenarealer og en romslig gårdsplass med god plass til både familiens biler og gjester.

Parkering

Det er flere oppstillingsplasser for bil på eiendommen. Det er montert ladeboks for elbil, som selger opplyser har en ladeeffekt på inntil 22 kW.

Tomtestørrelse

1206,50 m²

Byggemåte

Boligen er en enebolig oppført i to etasjer over sokkel. Boligens grunnmur av betong. Konstruksjon over grunnmur i bindingsverk utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak med tekking av betongtakstein. Vinduer i med 3-lags glass. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TGO) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TGO er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TGO: 9
TG1: 37
TG2: 10
TG3: 0
TGIU: 3

Bygningsdeler med TG2

Taktekking

Undertaket har passert forventet funksjonstid. Det er økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

Toalettrom

Toalettrommet er utstyrt med innebygd sistene til klosett og har balansert ventilasjon. Ved funksjonstest ble det ikke påvist avvik på ventileringen. Det er ikke registrert fukt eller skader på rommet, utstyr eller innredning. Det er imidlertid registrert manglende drenering av lekkasjevann fra den innebygde sisternen.

Varmesentral

Det er montert en luft-til-luft-varmepumpe. Varmepumpen er fra 2009 og er ved befaringsstidspunktet 17 år gammel. Enkel funksjonstest er utført (blåser luft).

Bad 1. etg (overflate vegg/himling)

Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det ikke ble registrert skader på befaringsdagen.

Bad 1. etg (membran, tettesjikt og sluk)

Det registreres avvik fra anbefalt utførelse. Dette gjelder blant annet baderomsplater ikke har bunnlist. Dette avviker fra anbefalinger og vil forkorte levetiden på platene.

Bad 1. etg (sanitærutstyr)

Registrerte avvik med manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sistene.





Bad 2. etg (overflate vegg/himling)

Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl.

Bad 2. etg (sanitærutstyr)

Innredningen franstår med fuktskader.

Bad sokkel (overflate gulv)

Gulvet på badet har overflate av flis. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Det er imidlertid påvist avvik i fallforhold mot sluk under dusjkabinett. Mangelfullt fall kan medføre at vann blir stående på gulvet, men vurderes ikke å være av vesentlig betydning ved fortsatt bruk av dusjkabinett. Utenfor dusjkabinett er det lite/begrenset fall til sluk. Det er opplyst av selger at membran er ført opp under dørterskel. Basert på dette samt at badet har to sluk vurderes vannsikkerheten å være i varetatt.

Bad sokkel (mmebran, tettesjikt og sluk)

Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel.

Bygningsdeler med TG-IU (ikke undersøkt)

Grunnmur og fundament

Grunnmur er innvendig og utvendig utlektet og kledd slik at den ikke er kontrollert for sprekker eller skader. Det gjøres i midlertid oppmerksom på en liten riss i støttemur inn mot bod over dør. Vurderes slik som den framstår på befaringsdagen å ikke å ha noen konstruksjonsmessig betydning.

Skorstein over tak

Ikke mulig å kontrollere skorstein da denne er kledd med beslag.

Bad sokkel (hulltaking/fuktmåling)

Ingen tegn til fukt eller skader ble registrert.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Det er montert snøfangere over balkongdør med utgang fra kjøkken, dør inn til vaskerom og balkongdør med utgang fra stue. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det mangler snøfangere mot deler av gårdsplass og terrasse samt på takark på begge sider av boligen. Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert snø- og isras.

Dette utgjør en sikkerhetsrisiko for personer som oppholder seg under taket, og kan skade underliggende konstruksjoner som takrenner eller uteplasser. Ifølge byggteknisk forskrift skal tak sikres mot ras der det ferdes folk.

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.



HERLIGE UTEPLASSER TIL FINVÆRSDAGER

På terrassen kan man dekke til mange og innrede flere hyggelige sitteplasser. Frodige omgivelser gir en fin ramme rundt uteområdene, som også byr på tre balkonger og et medfølgende boblebad.



ENKLERE HAGESTELL

Vannuttak på både forsiden og baksiden av huset gjør vaning og vedlikehold av uteområdene praktisk.





A vibrant garden scene featuring a well-maintained green lawn in the foreground. In the middle ground, a large, dense weeping tree with green foliage stands prominently. To the left, a sloping garden bed is filled with various plants, including yellow and purple flowers. On the right, a white wooden bench is partially visible, nestled among greenery. In the background, a white fence and a blue sky with light clouds are visible.

EN HAGE MAN KAN NYTE OG HØSTE FRA

Den frodige hagen har både åpne plenflater og lune kroker, med frukttrær og bærbusker som gir ekstra hageglede.





FANTASTISK BELIGGENHET

Den kanskje mest verdifulle egenskapen blant eiendommens mange attributter, er nok allikevel beliggenheten, som er rik på både sol, privatliv og utsikt.





Det medfølgende boblebadet
gir en egen plass for velvære
ute.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

På et høydedrag i Børsa ligger Fjellhaugvegen 16 - en imponerende enebolig med flott utsikt, glimrende solforhold og hele 375 kvm til rådighet. Generøse oppholdsrom og en gjennomtenkt planløsning gir frihet til å forme hjemmet etter familiens behov - også når disse endrer seg. Her kan familien vokse, barna bli ungdommer og nye generasjoner samles. En eiendom å slå rot i og bli værende på gjennom mange livsfaser.

Den ca. 1 206 kvm store tomten er vakkert opparbeidet med store plenflater, frodige bed og variert beplantning. Hekker, trær og busker rammer inn hagen og skaper en fin veksling mellom åpne områder med rikelig boltreplass og lune kroker for avslapning. Frukttreer og bærbusker gir både hageglede og mulighet til å høste fra egen tomt. Vannuttak på begge sider av huset gjør det praktisk å vanne og holde uteområdene ved like.

En terrasse på ca. 100 kvm strekker seg langs flere sider av huset og gir god plass til både store middagsselskaper og egne soner for avslapning. Her kan man innrede med en romslig spisegruppe og komfortable sittegrupper, med flott utsikt over hagen og landskapet omkring. Tre balkonger i øverste etasje tilfører ytterligere ca. 15 kvm uteareal. Et utendørs boblebad medfølger som et flott tillegg til eiendommens øvrige kvaliteter.

En romslig velkomst

Bak den dobbelfløyede ytterdøren ligger en hall med flislagt gulv, behagelig gulvvarme og downlights i himling. Her er det god plass til å ønske gjester velkommen, og skyvedørsgarderoben gir rikelig oppbevaring til familiens yttertøy og sko.

Imponerende stue/kjøkkenløsning

Hovedetasjens oppholdsrom har en romslighet som gir frihet til å innrede med flere soner. Store vindusflater i flere himmelretninger gir hovedetasjens oppholdsrom rikelig med dagslys og flott kontakt med omgivelsene. Stuen har plass til både en romslig sofagruppe og et stort spisebord, slik at familie og gjester kan samles uten at det går på bekostning av romfølelsen. Peisinnsatsen tilfører varme og er et naturlig blikkfang i rommet. Boligen har også varmepumpe.

Stue og kjøkken har en gjennomgående gulvflate med 1-stavs eikeparkett fra Kährs, lagt i 2026. Eikens varme uttrykk harmonerer med det klassiske listverket og omrammingene rundt dører og vinduer. Skyvedører i glass gir en elegant overgang mellom rommene, samtidig som kjøkkenet enkelt kan skjermes fra stuen.

Kjøkkenet kombinerer et klassisk uttrykk med god kapasitet til matlaging og selskap. Den lyse innredningen har profilerte fronter, rikelig med skaplass og romslige arbeidsflater. Kjøkkenøya har integrert platetopp og plass til å sitte ned, enten det er til morgenkaffen eller mens middagen tilberedes. Dobbel oppvaskkum og flere arbeidssoner gjør det enkelt å være flere på kjøkkenet samtidig.





De integrerte hvitevarene er fra Miele og omfatter platetopp, ny oppvaskmaskin, fryseskap, kaffemaskin, stekeovn og mikrobølgeovn. I tilknytning til kjøkkenet ligger et eget kjølerom, nytt i 2026, som gir ekstra oppbevaringsplass til matvarer og drikke.

Flere oppholdsrom gir frihet i hverdagen
Lofstuen gir familien et eget oppholdsrom i øverste etasje, med plass til en hyggelig TV-stue eller en roligere sone for lesing og avslapning. Stuearealet i sokkeletasjen benyttes i dag som treningsrom og gir ytterligere plass til familiens interesser. Med oppholdsrom på hvert plan kan barn, ungdom og voksne ha hver sine soner, samtidig som hovedetasjen er familiens felles samlingssted.

Åtte soverom fordelt over tre plan
Boligens åtte soverom er fordelt med ett i hovedetasjen, to i sokkeletasjen og fem i 2. etasje. To av soverommene i øverste etasje har direkte utgang til balkong. Fordelingen gir fleksibilitet til å tilpasse rombruken gjennom ulike livsfaser, med plass til både familiens medlemmer og overnattingsgjester.

Tre bad og to vaskerom
Boligen har ett bad i hver etasje, i tillegg til et separat toalettrom i hovedetasjen. Badet i 2. etasje skiller seg ut med særegne gulvfliser som gir rommet karakter. Her finnes både badekar og steamdusj, samt servantinnredning med god oppbevaringsplass. En skittentøyssjakt i kommoden fører tøyet direkte til vaskerommet i etasjen under. Badene i hovedetasjen og sokkelen har dusjkabinett, toalett og servantinnredning. Fordelingen av badene gjør det enkelt for både beboere og gjester å bruke huset samtidig.

Vaskerommet i hovedetasjen er innredet med utslagsvask, 12 høyskap og opplegg for fire maskiner til vask og tørk. Egen inngang fra gårdsplassen gjør det enkelt å ta våte sko, yttertøy og utstyr direkte inn. Sammen med skittentøyssjakten fra badet ovenfor gir dette en gjennomtenkt løsning for familiens klesvask og oppbevaring. Det andre vaskerommet ligger i sokkeletasjen og har utslagsvask og egen inngang fra hagen. Selger trekker frem denne adkomsten som en løsning de har satt særlig pris på i hverdagen. Etter hagearbeid har det vært praktisk å kunne gå rett inn på vaskerommet for å vaske seg og håndtere skittent tøy, uten å gå gjennom resten av huset.



Oppbevaring, ventilasjon og alarm
Boligen har balansert ventilasjon, innbruddsalarm og sammenkoblet brannvarsling. Selger opplyser at dersom én brannvarsler utløses, aktiveres også de øvrige. Boligen byr på gode oppbevaringsmuligheter med tre boder i sokkel på henholdsvis ca. 20,5 kvm, 11 kvm og ca. 4 kvm. Bodene gir rikelig med plass til oppbevaring av sesongutstyr, sportsutstyr og øvrige eiendeler.

Areal

Sokkel
BRA-i: 138 kvm

1. etasje
BRA-i: 146 kvm

2. etasje
BRA-i: 91 kvm
Total BRA: 375 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 100 kvm
2. etasje: 15 kvm

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

Ikke målbare arealer

Deler av arealet i 2. etg er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).

Oppvarming

- Elektrisk
- Varmepumpe
- Vedfyring

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 33 969 kWh i 2025 (inkl. lading av 2 elbiler).
Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

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. Hvitevarene er levert av Miele.

Modernisering og påkostninger

2020: Installert elbillader
2026: Nytt kjølerom, lagt Kährs eikeparkett i stue og kjøkken





Stue og kjøkken har en gjennomgående gulvflate med 1-stavs
eikeparkett fra Kährs, lagt i 2026.





Størrelsen gir frihet til å innrede flere oppholdssoner, med god plass til både familieliv og større sammenkomster.





Terrassen ligger lett tilgjengelig fra stuen, med plass til å sette seg ned og nyte utsikten.



ROMSLIG KJØKKEN PÅ HELE 28 KVM

Mange vil nok sette pris på at kjøkkenet er noe adskilt fra stuen, selv om utførelsen er åpen og gjennomgående. Kjøkkenet har en utforming som egner seg til matlaging for store middagsselskaper, eller til det daglige bruket for en familie med behov for mye skap- og benkeplass.



HVITEVARER MEDFØLGER

De integrerte hvitevarene er fra Miele og omfatter platetopp, ny oppvaskmaskin, fryseskap, kaffemaskin, stekeovn og mikrobølgeovn.



Kjøkkenøyen er et flott supplement til resten av innredningen,
med en ekstra arbeidsflate til tilberedning av mat og ekstra
oppbevaring.



LYST OG INNBYDENDE

Store vindusflater fyller rommet med dagslys og gir flott utsyn mot omgivelsene.



PRAKTISK ROM MED GOD
STØRRELSE, IDEELT SOM
KONTOR ELLER SOM ET
EKSTRA SOVEROM



ROMSLIG VASKEROM

En praktisk skittentøysjakt
forbinder badet i 2. etasje
direkte med skap på
vaskerommet i 1. etasje.





BAD MED ENKEL OG
PRAKTISK UTFORMING,
INNREDET MED
DUSJKABINETT OG
SERVANT MED
SKUFFESEKSJONER

Praktisk plassert toalett i tilknytning
til entréen.



Loftstuen gir familien et eget
oppholdsrom i øverste etasje, med
plass til en hyggelig TV-stue eller en
roligere sone for lesing og avslapning



PRAKTISK BARNEROM
MED PLESS TIL SENG OG
NØDVENDIG
INNREDNING



PRAKTISK SOVEROM MED
PLASS TIL SENG OG
ENKEL INNREDNING



HOVEDSOVEROM MED
GOD Plass TIL
DOBBELTSENG OG
UTGANG TIL EN
HYGGELIG BALKONG PÅ
CA. 5 KVM



SOVEROM MED GOD
PLASS OG UTGANG TIL
BALKONG



SOVEROM MED
GARDEROBESKAP OG
FLEKSIBLE
BRUKSMULIGHETER



Badet i 2. etasje skiller seg ut med særegne gulvfliser som gir rommet karakter. Her finnes både badekar og steamdusj, samt servantinnredning med god oppbevaringsplass.



STUE MED MANGE BRUKSMULIGHETER

Stuearealet i sokkelen benyttes i dag som treningsrom. Det er klargjort for peis og avløp, samt adkomst til entré med egen utgang, noe som gir muligheter for eventuell fremtidig utleie,



LYST OG PRAKTISK BAD
MED DUSJKABINETT,
TOALET OG
SERVANTINNREDNING
MED GOD
OPPBEVARINGSPLASS



SOVEROM MED GOD
PLASS TIL ØNSKET
MØBLEMENT



LYST OG ROMSLIG
SOVEROM MED Plass TIL
DOBBELTSENG OG ØVRIG
MØBLERING



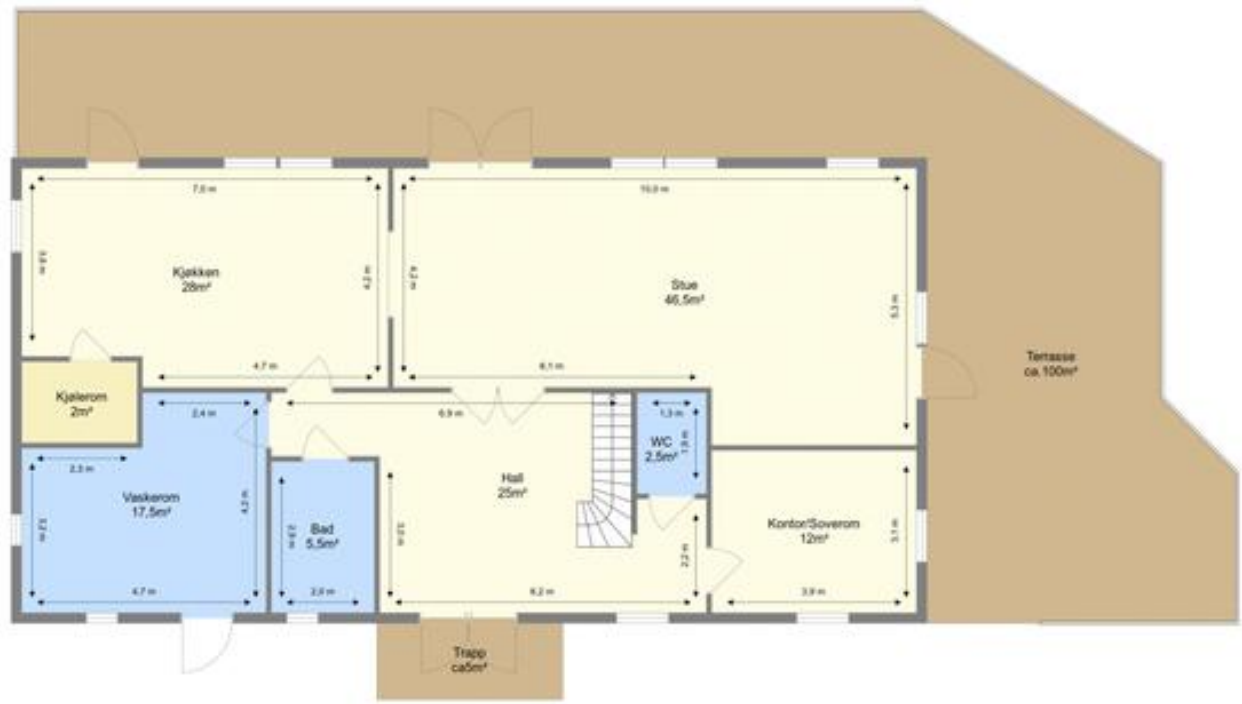
Fjellhaugvegen 16 Sokkel

PLANTEGNINGER



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.

Fjellhaugvegen 16
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.

Fjellhaugvegen 16
2. Etasje



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 206,50 m²

ØKONOMI

Formuesverdi primær

2.245.366,- for 2025

Formuesverdi sekundær

8.981.462,- for 2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt samt gebyr for vann, avløp, renovasjon- og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

42.775,- for 2026

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

Påregnelige faste kostnader for denne boligen vil være kommunale avgifter, forsikring, strøm, tv og internett.

Selger opplyser følgende om sine årlige kostnader knyttet til dette:

- Kommunale avgifter kr 42 775,-
- Husforsikring kr 16 210,- (Gjensidige)
- Internett kr 13 188,- (500 Mbps)

Beløpene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler, og vil derfor variere.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 18. november 2013. 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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot tegninger datert 10. mars 2010, stemplet av Skaun kommune 20. april 2010. Det bemerkes at et rom opprinnelig benevnt som «hunderom» nå er tatt i bruk som vaskerom. Adkomsten fra utsiden er samtidig flyttet fra rommets langvegg til kortvegg.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

02.11.2006 - Dokumentnr: 6092
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan 200603 "Bebyggelsesplan Fjellhaugvegen". For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse 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. 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.

Legalpant

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

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.dsa.no> for nærmere informasjon.

Kjerneinformasjon

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

8 900 000,00 (Prisantydning)

8 900 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
222 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

223 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
241 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 123 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
9 141 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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.

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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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.

Eier

John Vidar Koren
Andrea Stene Koren

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90 % av salgssum. Estimert provisjon kr 80 100 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr 45 000).

I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 21 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 000, Oppgjørshonorar kr 5 900, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950

Utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 379, Utskrift av heftelser/servitutter kr 290, Tilstandsrapport kr 27 143,75

Sum vederlag kr 136 000
Sum utlegg og andre utgifter kr 33 358
Totalt kostnadsoverslag kr 169 357

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene 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 eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. 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
9.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Fjellhaugvegen 16, 7353 BØRSA

22 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Fjellhaugvegen 16

Fjellhaugvegen 16

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?

2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Fra overtakelse til nå.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Koren, John Vidar

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.

8 Er det utført arbeid med drenering?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I forbindelse med tidligere kjølerom. Mugg sanert og det er utført etterkontroll av profesjonelt firma. Det er nå bygget et nytt elementkjølerom

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

Side 4

Vedlegg

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 67821600

Side 5

104 FJELLHAUGVEGEN 16

PROAKTIV.NO 105

Egenerklæringsskjema

Name

John Vidar Koren

Date

2026-06-22

Identification

 John Vidar Koren



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

Fjellhaugvegen 16
7353 BØRSA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:

Enebolig

Byggeår:

2010

BRA:

375 m²

BRA-i:

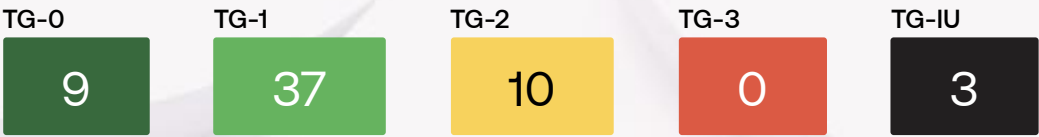
375 m²

Rapportdato:

23.6.2026 (Gyldig til 23.6.2027)



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23. Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse. Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrapporten	Kunden/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

På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Toalettrom	- Det er manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner: ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterner
Varmesentral	- ikke dokumentert service på anlegget - Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad 1.etg - Overflate vegg/himling	- Materialet i vindu er uegnet for plassering i våtsone: vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl.
Våtrom: Bad 1.etg - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke montert bunnlist under baderomsplater iht leggeanvisninger
Våtrom: Bad 1.etg - Sanitærutstyr	- Det er manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner: ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterner
Våtrom: Bad 2.etg - Overflate vegg/himling	- Materialet i dør/vindu er uegnet for plassering i våtsone: vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl.
Våtrom: Bad 2.etg - Sanitærutstyr	- Det er skader på utstyr og innredning: fuktskade/svelling i baderomsinnredning
Våtrom: Bad sokkel - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom: Bad sokkel - Membran, tettesjikt og sluk	- Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørstreskel: ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TGIU er satt da grunnmur ikke lot seg kontrollere for sprekker og skader, da denne er utlektet og igjennkledd.
Skorstein over tak	TGIU er satt da det ikke er mulig å kontrollere skorstein da denne er kledd med beslag.
Våtrom: Bad sokkel - Kontroll i tillegg til konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone.

Lovlighet / HMS

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er montert snøfangere over balkongdør med utgang fra kjøkken, dør inn til vaskerom og balkongdør med utgang fra stue. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det mangler snøfangere mot deler av gårdsplass og terrasse samt på takark på begge sider av boligen.

Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert snø- og isras. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko for personer som oppholder seg under taket, og kan skade underliggende konstruksjoner som takrenner eller uteplasser. Ifølge byggtetnisk forskrift skal tak sikres mot ras der det ferdes folk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.6.2026	23.6.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Andrea Koren	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	John Vidar Koren	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja
Egenerklæring datert 22.06.2026

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Just Roar Dragsten	Telefon:	40004459
Firma:	Takst-Forum Trøndelag A/S	Epost:	just@tft.no
Tittel:		Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring		

Egne premisser:
Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde byggets standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

Informasjon om boligen

Adresse:	Fjellhaugvegen 16, 7353 Børsa				
Kommunenr:	5029	Gårdsnr:	145	Bruksnr:	89
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	2010 - webmatrikkelen.				
Boligtype:	Enebolig				

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen er en enebolig oppført i to etasjer over sokkel. Boligens grunnmur av betong. Konstruksjon over grunnmur i bindingsverk utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak med tekking av betongtakstein. Vinduer i med 3-lags glass. Etasjeskille er et trebjelkelag.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Fjellhaugvegen 16

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	146	146 Kjøkken, stue, vaskerom, bad, hall, wc, kontor/soverom.	0	0	100
2. etasje	91	91 5 soverom, bad, loftstue.	0	0	15
Sokkel	138	138 2 soverom, kjellerstue, bad, entre, hall, 2 boder og teknisk rom	0	0	0
Totalt m²	375	375	0	0	115

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	108	91	17
Totalt m²	108	91	17

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 2.etg er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur	TG-1
Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	Nei
Oppsummering	TG-1
Ingen tegn til skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig nbetydningv ble registrert på befaringsdagen.	

6.2 Fuktsikring og drenering	TG-1
Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering	TG-1
Dreneringen er som fra opprinnelig byggeår. Det er foretatt en visuell inspeksjon av sokkeletasjen kombinert med fuktøk i overflater og hulltaking i utforet vegg. Ingen høye fuktindikasjoner eller fuktverdier blir registrert og ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen blir registrert. På bakgrunn av overnevnte vurderes dreneringen å fungere som opprinnelig tiltenkt. For videre omtale se "Rom under terreng"	

6.3 Grunnmur og fundament	TG-IU
Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje
Type byggegrunn	Fjell
Selger opplyser at boligen er bygget på fjell.	
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Ikke kontrollert
Oppsummering	TG-IU
Grunnmur er innvendig og utvendig utlektet og kledd slik at den ikke er kontrollert for sprekker eller skader. Det gjøres i midlertid oppmerksom på en liten riss i støttemur inn mot bod over dør. Vurderes slik som den framstår på befaringsdagen å ikke å ha noen 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
Fall ifra grunnmur synes å være ivaretatt.	

6.5 Rom under terreng	TG-1
Type rom under terreng	Innredet
Rom under terreng er innredet og benyttes i hovedsak til varig opphold.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
I følge selger er underetasje som fra byggeår.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Ja
Beskrivelse av hulltakingen:	
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod.	
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Nei
Angi måleresultater av fuktmåling	
8 vekt%	
Oppsummering	TG-1
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.	
Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.	
Ingen synlige tegn til skader eller avvik ble registrert på synlige overflater.	

6.6 Balkong, terrasse, platting	TG-1
Type	Terrasse, Balkong
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.7 Vinduer og dører: i yttervegg.

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedører med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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
Ved enkel funksjonstest av tilfeldige valgte dører og vinduer ble det ikke registrert avvik på befaringsdagen.	

6.8 Yttervegg og fasade

TG-1

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det var på befaringsdagen påbegynnt overflatebehandling av utvendig kledning.	
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?	Nei

Oppsummering	TG-1
Ved stikkprøvekontroll i panelet fra bakkenivå ble det ikke registrert sopp eller råte på befaringsdagen.	
Veggkonstruksjon for øvrig er ikke vurdert da det ikke ble foretatt åpninger.	

6.9 Renner og nedløp

TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

6.10 Skorstein over tak

TG-IU

Inspisert fra:	Fra bakken
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	Ikke kontrollert
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Ikke kontrollert
Oppsummering	TG-IU
Ikke mulig å kontrollere skorstein da denne er kledd med beslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av skorstein over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.11 Takkonstruksjon og loft

TG-1

Type konstruksjon	Innredet loft
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	Nei
Vurderingen er foretatt ut i fra dokumentasjon på oppbygningsmetode tilsendt i ettertid fra selger.	

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 utført som skråtak med innredet loft, fra byggeår. Utvendig inspeksjon er foretatt fra bakken. Det er ikke registrert svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og det er ikke observert tegn til fukt på innvendige overflater som følge av lekkasjer eller kondens. Ventilering av konstruksjonen vurderes som tilstrekkelig, basert på dokumentasjon på oppbygningsmetode tilsendt fra selger i ettertid.	

6.12 Taktekking	TG-2
Takform	Saltak
Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Ja
Oppsummering	TG-2
Undertaket har passert forventet funksjonstid. Det er økt risiko for lekkasjer og følgeskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn anbefales.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Type	Trebjelkelag

Resultat skjevhetmåling	
Måleresultat: Skjevhetmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:	
Stue – mellom 10 og 15 mm Kjøkken – mellom 10 og 15 mm	
Oppsummering	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG-1
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?	Nei
Oppsummering	TG-1
Visuell kontroll viser ingen tegn til skader. Utover dette har ikke undertegnede utstyr eller kompetanse for tilstandsvurdering av piper og ildsteder.	

6.15 Innvendig trapp	TG-1
Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.16 Kjøkken		TG-1
Beskrivelse		
Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og profilerte fronter.		
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?		Nei

Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.17 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?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er montert snøfangere over balkongdør med utgang fra kjøkken, dør inn til vaskerom og balkongdør med utgang fra stue. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det mangler snøfangere mot deler av gårdsplass og terrasse samt på takark på begge sider av boligen. Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert snø- og isras. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko for personer som oppholder seg under taket, og kan skade underliggende konstruksjoner som takrenner eller uteplasser. Ifølge byggteknisk forskrift skal tak sikres mot ras der det ferdes folk.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.18 Toalettrom	TG-2
Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Observerte avvik: Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterner Beskrivelse:	
Oppsummering	TG-2
Toalettrommet er utstyrt med innebygd sisterner til klosett og har balansert ventilasjon. Ved funksjonstest ble det ikke påvist avvik på ventileringen. Det er ikke registrert fukt eller skader på rommet, utstyr eller innredning. Det er imidlertid registrert manglende drenering av lekkasjevann fra den innebygde sisternen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere fuktføler med automatisk vannstoppeventil.	

6.19 Avløpsrør	TG-1
Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
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-1
Ingen avvik ble registrert.	

6.20 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	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?	Ikke kontrollert
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Ingen avvik ble registrert.	

6.21 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?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, 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, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering
Det elektriske anlegget er fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt eittilsyn eller utvidet elkontroll de siste fem årene. Det er ikke registrert manglende samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999, og kursfortegnelse foreligger. Det er ikke observert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller øvrig elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i inntak og sikringsskap fremstår tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte samt at det ikke har vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.22 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.23 Varmesentral

TG-2

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert en luft-til-luft-varmepumpe.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Ja
Observerte avvik: Ikke dokumentert service på anlegget Beskrivelse: Selger opplyser at han tar service selv.	
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Luft-til-luft-varmepumper har en normal forventet levetid på 12–15 år.	
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei
Oppsummering	TG-2
Det er montert en luft-til-luft-varmepumpe. Varmepumpen er fra 2009 og er ved befarings tidspunktet 17 år gammel. Enkel funksjonstest er utført (blåser luft).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes at varmepumpen har funksjonssvikt eller slutter å fungere i nær fremtid. Tiltak er utskifting av det tekniske anlegget (både innedel og utedel).	

6.24 Varmtvannsbereder		TG-1
Plassering bereder	Bod	
Fundament	Plassert på gulv	
Årstall	Produksjonsdato 24/09/2009 etablert i 2013.	
Størrelse	ca 300L	
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)?	Nei	
Oppsummering		TG-1
Varmtvannsbereder på ca. 300 liter er plassert på gulv i bod, med produksjonsdato 24.09.2009 og etablert i 2013. Berederen står i tørt rom med lekkasjesikring, og det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved befaringen. Berederen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.		

6.25 Ventilasjon		TG-1
Type ventilering	Balansert ventilasjon	
Når var anlegget nytt?	Byggeår.	
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	Ukjent	
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei	
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei	
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei	
Oppsummering		TG-1
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.		

6.26 Våtrom: Bad 1.etg		TG-2
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?		Nei
Overflate vegg/himling		
Overflate vegg	Baderomsplater	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?		Ja
Vindu er plassert i våtsone.		
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?		Ja
Observerte avvik: Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl.		
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?		Nei
Oppsummering overflate vegg/himling		TG-2
Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det ikke ble registrert skader på befaringsdagen.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Fortsatt bruk av dusjkabinett pga vinduets plassering i våtsone.		

Overflate gulv		
Overflate gulv	Flis	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei	
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjonen?	Nei	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei	
Oppsummering overflate gulv		TG-1
Gulvet på badet har overflate av flis. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råde- eller fuktskader. Sluk er plassert under dusjkabinett, og det er tilstrekkelig fall mot sluk under dusjkabinett. Gulvet utenfor dusjonen er tilnærmet flatt, men vannsikkerheten anses ivaretatt med oppbrett membran ved dørterskel (synlig membran mellom list og dørterskel).		

Membran, tettesjikt og sluk		
Type sluk	Plast	
Plastsluk under dusjkabinett og servantskap.		
Type tettesjikt	Synlig tettesjikt (Baderomsplater på vegg), Smøremembran under flis dokumentert 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?	Ja
Observerte avvik: Ikke montert bunnlist under baderomsplater iht leggearvisninger	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres avvik fra anbefalt utførelse. Dette gjelder blant annet baderomsplater ikke har bunnlist. Dette avviker fra anbefalinger og vil forkorte levetiden på platene.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjkabinett, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Observerte avvik: Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne	
Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Registrerte avvik med manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekk er funksjonstestet og det registreres sug i kanalen.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Hulltaking ble foretatt mellom servant og dusjkabinett.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Ingen tegn på fukt eller skader ble registrert ved hulltaking.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Oppsummering dokumentasjon	TG-0
Kontrollerklæring på utførelse datert 29.10.13	

6.27 Våtrom: Vaskerom 1.etgTG-1

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pågående arbeider med utskiftning av baderomsplater i firbindelse med kjølerom.	
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Baderomsplater
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Ingen vesentlige avvik registreres.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Vinylbelegg
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	TG-1
Ingen avvik registreres.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Vinylbelegg på gulv
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?	Nei
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Baderommets tettesjikt vurderes å fungere som tiltenkt	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	
Nei	
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	
Nei	
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekk er funksjonstestet og det registreres sug i kanalen.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltaking er ikke foretatt da rommets vegger grenser mot kjølerom, baderom, yttervegger og kjøkkeninnredning.	
Er det ved fuktsek/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Ingen avvik ble registrert.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Oppsummering dokumentasjon	TG-0
Kontrollerklæring på utførelse datert 29.10.13	

6.28 Våtrom: Bad 2.etgTG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	
Ja	
Vindu ved badekar er plassert i våtsone.	
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Observerte avvik: Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl.	
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-2
Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å bytte ut vindu med en utførelse som tåler vann, eventuelt å benytte et materiale/overflatebehandling som tåler vann.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	
Nei	
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-1
Gulvet på badet har overflate av flis. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Gulvet fremstår i god stand uten registrerte avvik.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Det er etablert to sluk på badet både under dusjkabinett og badekar. Sluk er av plast og ingen tegn på skader blir registrert.	

Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert 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?	Nei
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Badet har to sluk av plast, plassert under henholdsvis dusjkabinett og badekar, og ingen tegn til skader ble registrert. Tettesjiktet består av smøremembran under flis med dokumentert utførelse. Slukene er tilgjengelige for renhold og inspeksjon, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsterskel er ivaretatt. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjkabinett, Badekar, Baderomsinnredning med servant, Klosett
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Observerte avvik: Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning	
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Innredningen franstår med fuktskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av fuktskadet materiale må påregnes.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekk er funksjonstestet og det registreres sug i kanalen.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Fuktkontroll er foretatt i knekott.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Ingen avvik ble registrert.	
Dokumentasjon av vanntett sjikt	
Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Oppsummering dokumentasjon	TG-0
Kontrollerklæring på utførelse datert 29.10.13	

6.29 Våtrom: Bad sokkel

TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Flis
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
Ingen avvik registreres.	

Overflate gulv	
Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ja
Observerte avvik: Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Det gjøres oppmerksom på at det er lite/begrenset fall fra dør mot dusjkabinett/sluk under servantskap.	

Oppsummering overflate gulv	TG-2
Gulvet på badet har overflate av flis. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Det er imidlertid påvist avvik i fallforhold mot sluk under dusjkabinett. Mangelfullt fall kan medføre at vann blir stående på gulvet, men vurderes ikke å være av vesentlig betydning ved fortsatt bruk av dusjkabinett. Utenfor dusjkabinett er det lite/begrenset fall til sluk. Det er opplyst av selger at membran er ført opp under dørterskel. Basert på dette samt at badet har to sluk vurderes vannsikkerheten å være i varetatt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fortsatt bruk av dusjkabinett.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Sluk er av plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert 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?	Ja
Observerte avvik: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør	
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?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjkabinett, Klosett, Baderomsinnredning med servant
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekk er funksjonstestet og det registreres sug i kanalen.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Ingen tegn til fukt eller skader ble registrert.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Oppsummering dokumentasjon	TG-0
Kontrollerklæring på utførelse datert 29.10.13	

6.30 Våtrom: Vaskerom sokkel.	TG-1
-------------------------------	------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Baderomsplater
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Ingen avvik registreres.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Vinylbelegg
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
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-1
Ingen avvik registrers.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Vinylbelegg på gulv
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?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Baderommets tettesjikt vurderes å fungere som tiltenkt	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet
Utslagsvask.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekk er funksjonstestet og det registreres sug i kanalen.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Er det ved fuktøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Ingen tegn på fukt eller skader registrers.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
--	-----

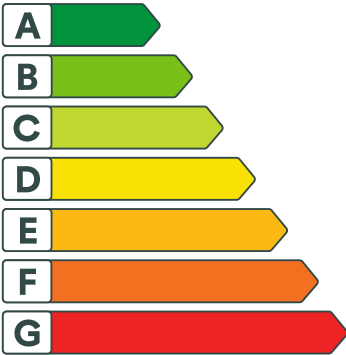
Oppsummering dokumentasjon	TG-0
Det foreligger dokumentasjon på utførelse av tettesjikt.	



Energiattest



Adresse Fjellhaugvegen 16, 7353 BØRSA	
Dato for energimerking 17.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-322107
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300133464
Gårdsnummer 145	Bruksnummer 89
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 2013	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 375,0 m²	Oppvarmet bruksareal 375,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

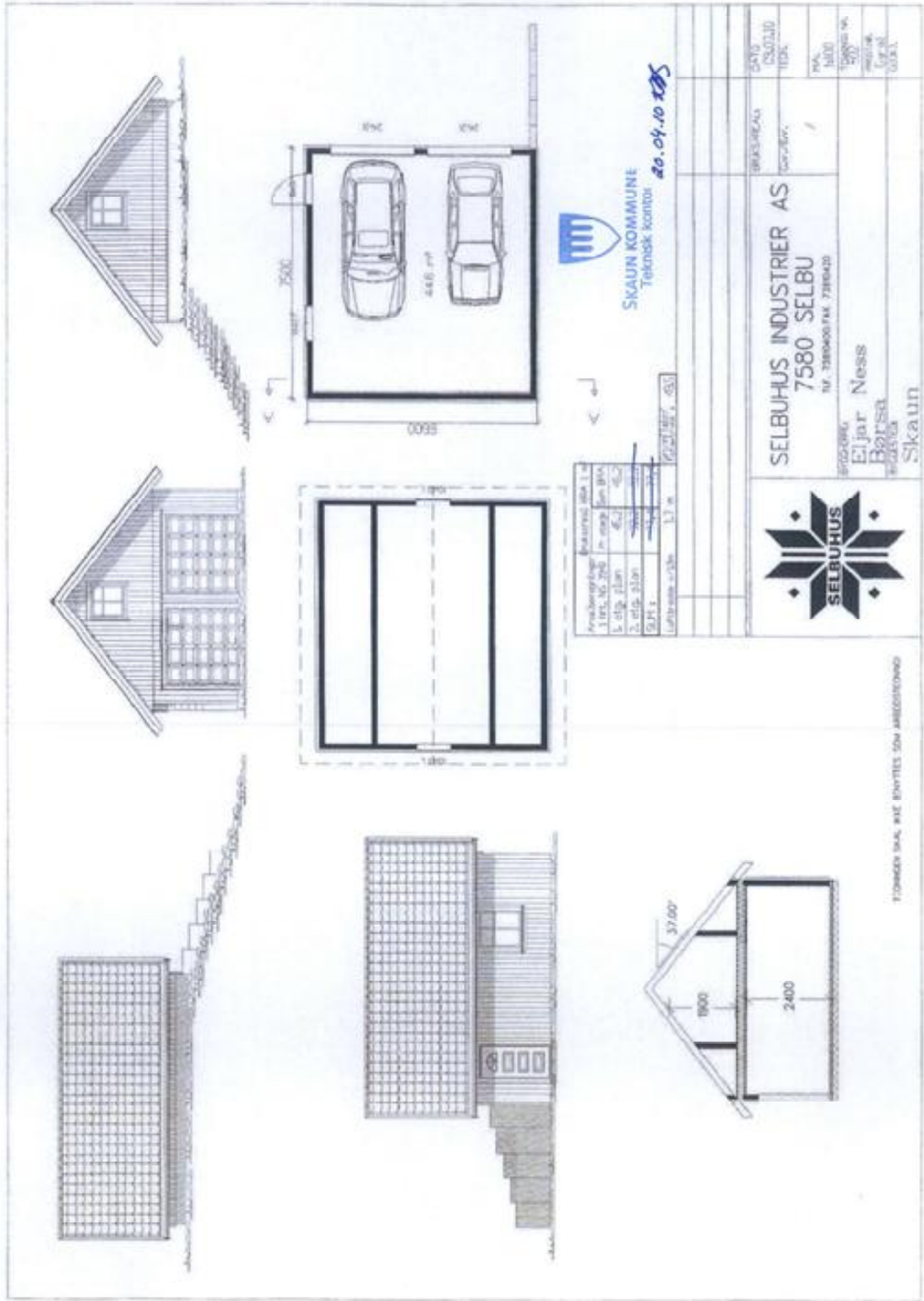
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

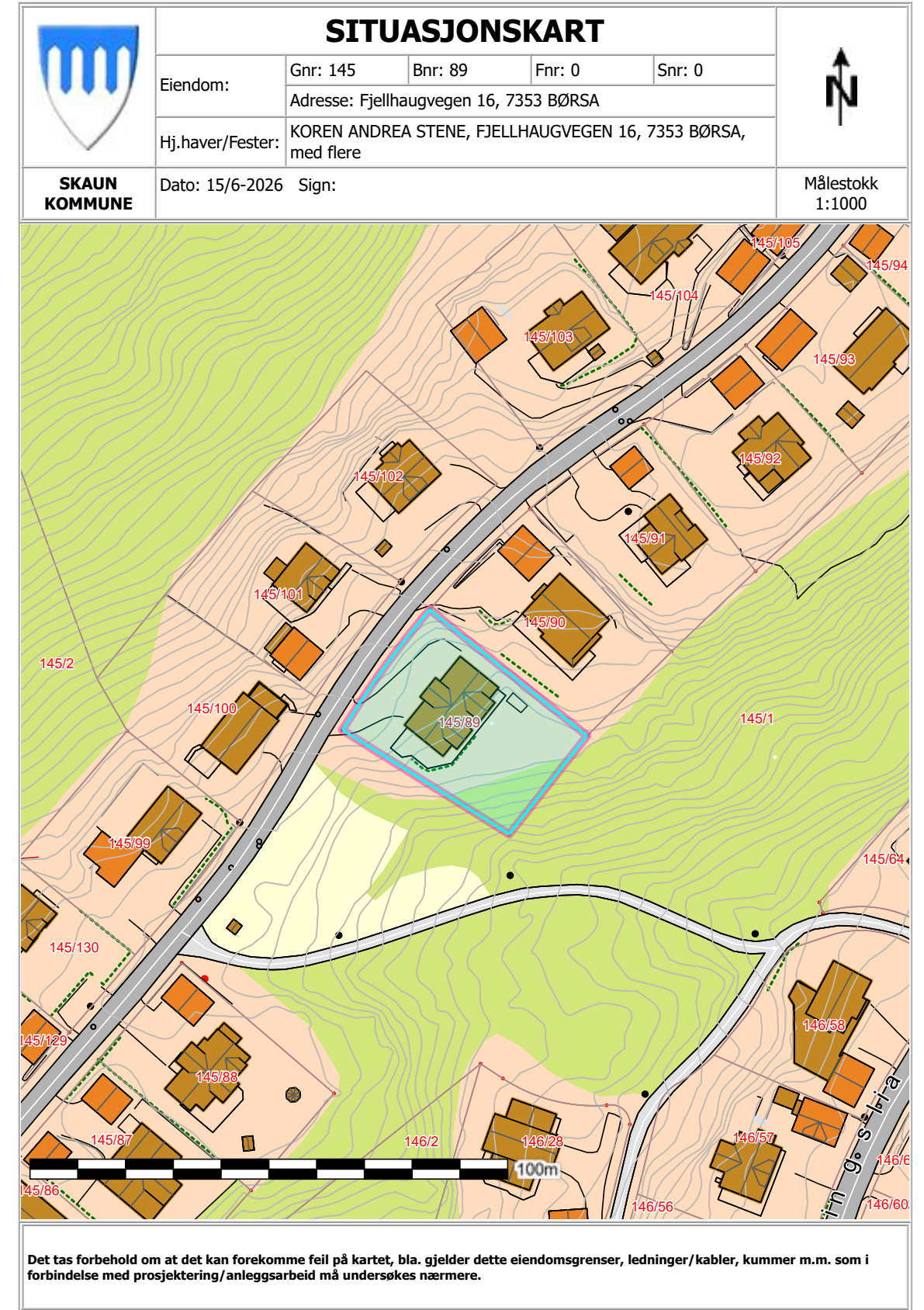
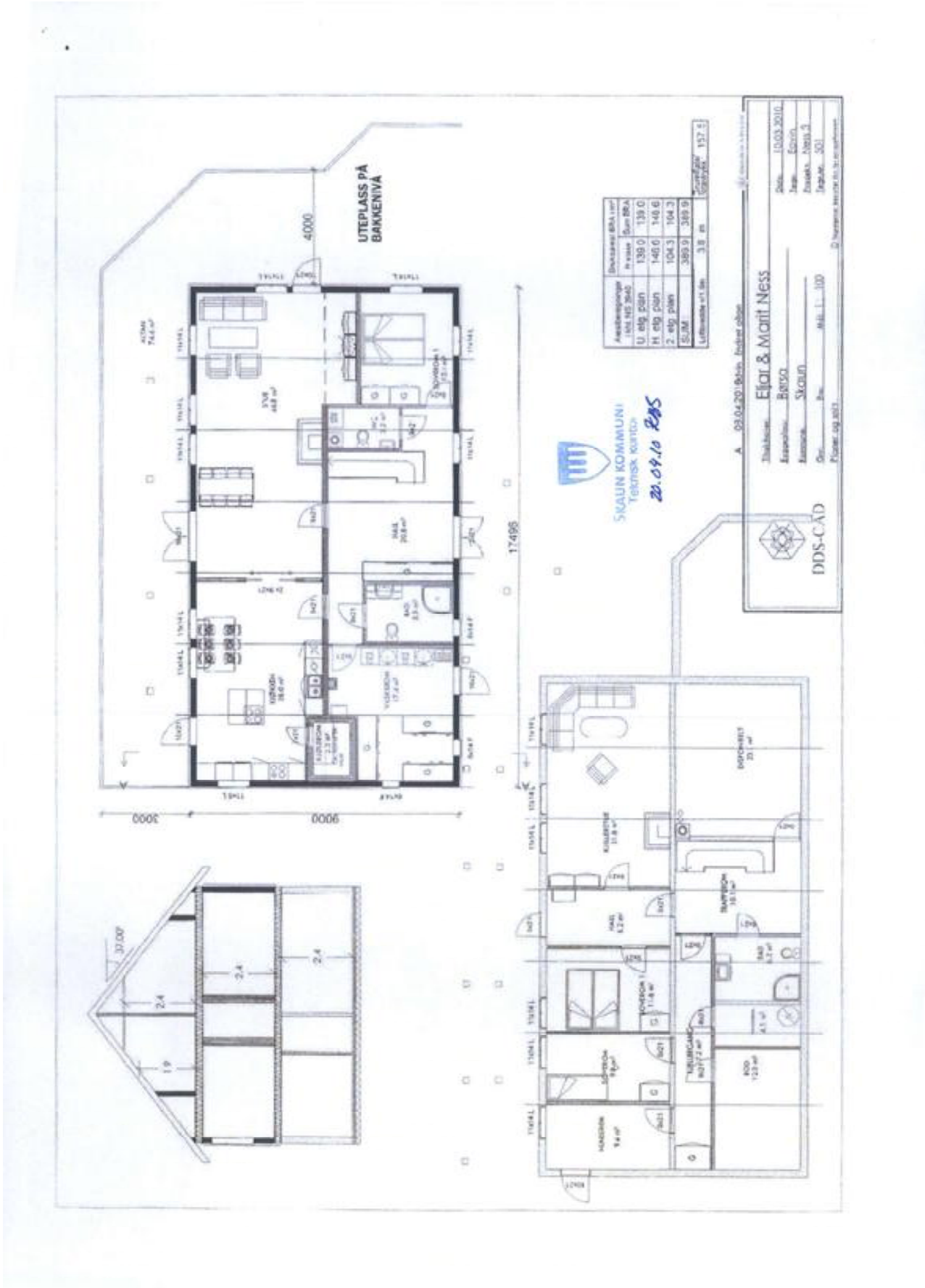
Beregnet vektet levert energi i normert klima

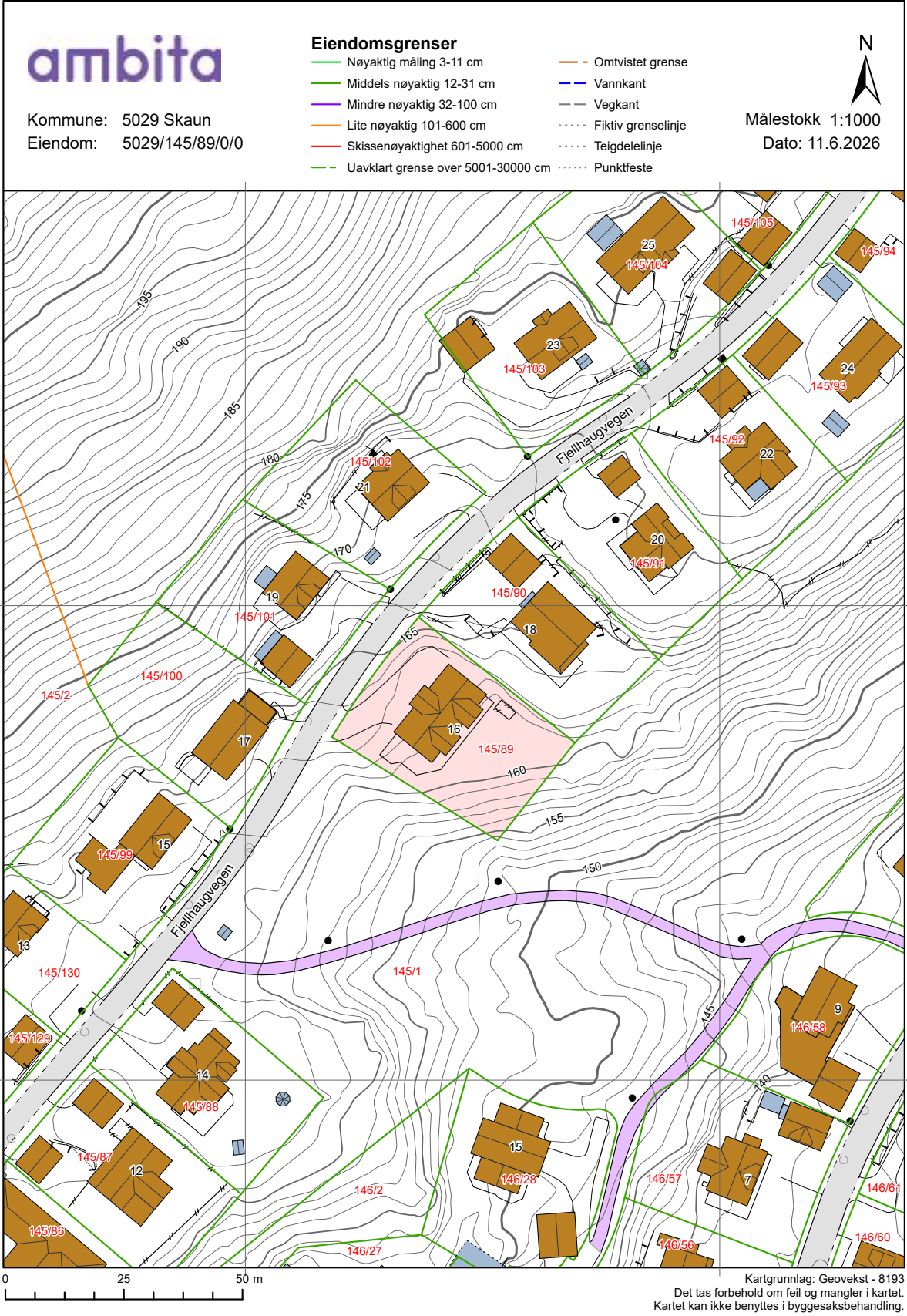
Pr. KVM pr. år 119,29 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 128,50 kWh/m²	Totalt levert pr. år 49 741 kWh
--	---







Tegnforklaring

- Adresspunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
 - Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
 - Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - Forsenkning terreng
 - Hjelpekurve
 - Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Gårdsnummer 145, Bruksnummer 89 i 5029 SKAUN kommune

Oversiktskart



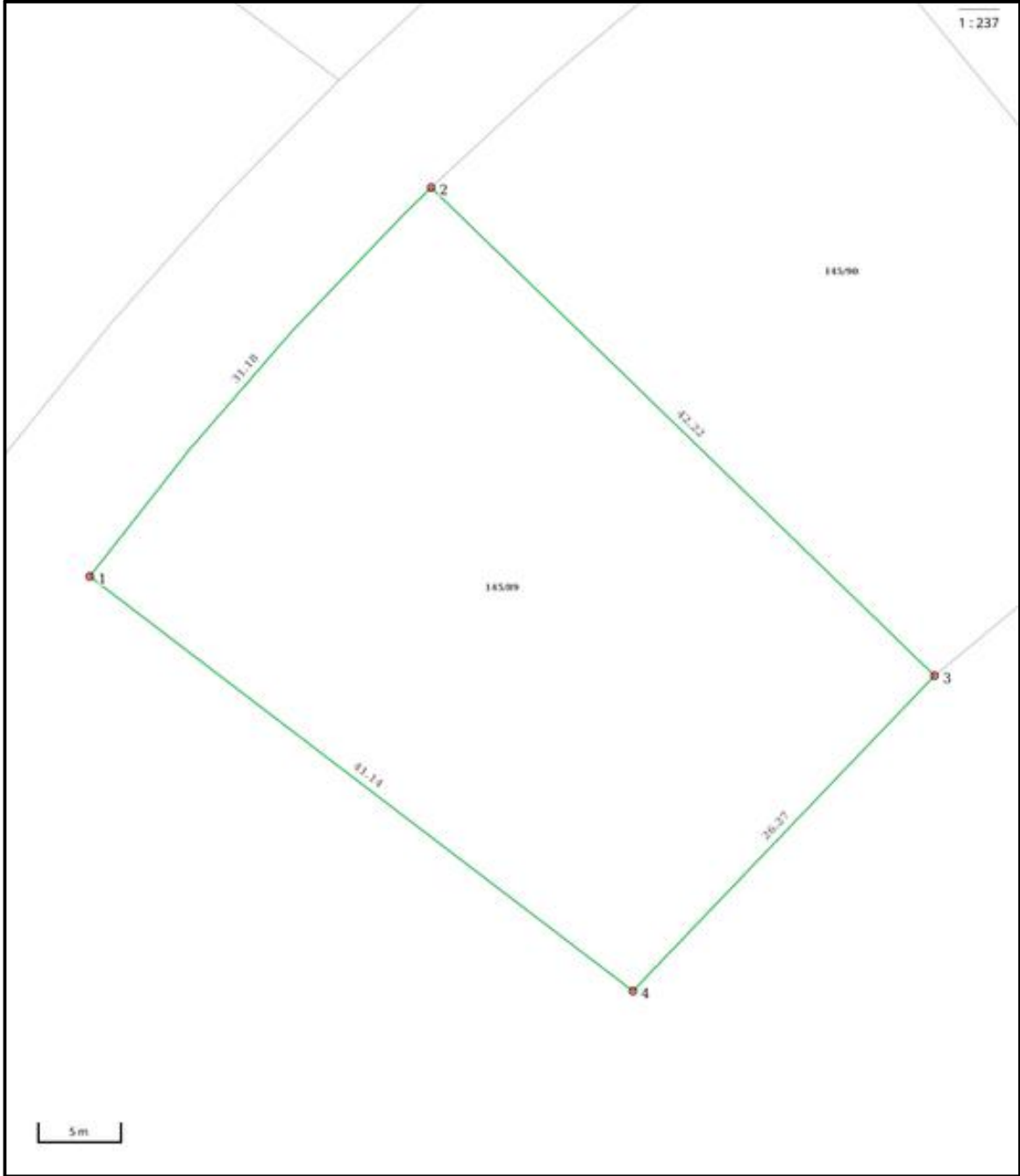
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	 Punktbeste

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 11.06.2026 13:01 – Sist oppdatert 11.06.2026 13:01
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 145, Bruksnummer 89 i 5029 SKAUN kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	 Punktbeste

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 11.06.2026 13:01 – Sist oppdatert 11.06.2026 13:01
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

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

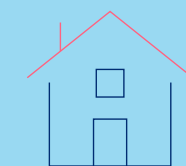
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 tunerene/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 garderobereskap, 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 budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Fjellhaugvegen 16, 7353 BØRSA. Gnr. 145, bnr. 89, i Skaun kommune, oppdragsnr.: 1310260023
Megler: Steinar Skaanes, mobil: 97059239, e-post: steinar@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



Steinar Skaanes

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
970 59 239
steinar@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no