

PROAKTIV



KROPPANVEGEN 1





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

KROPPANMARKA

Enebolig i barnevennlig område med sørvendt hage. 2 stk. garasje og carport. 5 soverom og kjeller med egen inngang



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kroppanvegen 1, 7075 TILLER

Gnr./Bnr.: Gnr. 319, bnr. 103, i Trondheim kommune

Prisantydning: 8.000.000,-

Omkostninger: 201.090,-

Totalpris: 8.201.090,-

Kommunale avgifter: 32.530,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1987

Rom/soverom: 7/5

BRA: 282 m²

BRA-i: 232 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: To garasjer og en carport.

Tomt: 864.4 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	28	62
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
64	69	70	96
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Sjekkliste Tak
102	110	123	
Egenerklærings-skjema	Energimerke	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.»

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

Huseier: Ådne Mehlum

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

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

Huseier: Gina Arnesen

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

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

Huseier: Anders F Waadeland

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

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

Huseier: Elisabet Selås

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

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

Huseier: Kurt Roger Tindvik

“Er veldig fornøyd med Proaktiv og Andreas Eidsli.”

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

Huseier: Marit Muhle Martinsen

“Andreas var alltid blid og positiv.”

“Kjempefornøyd med gjennomføring av salg og kan anbefales”.

Huseier: Agnes Oline Engen

“Profesjonell, kunnskapsrik, tillitsvekkende og effektiv.”

Huseier: Are Sand

“Vel gjennomført oppdrag.”

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

Huseier: Fredrik Gaustad

“Svært seriøst selskap!”

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

Huseier: Lena Anette Pedersen

”

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

Eiendomsmegler: **Andreas Eidsli Liland**



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

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

EN NY HVERDAG

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

Drømmer du om en romslig og familievennlig bolig med grønne omgivelser og kort vei til alt du trenger i hverdagen? Da er Kroppanvegen 1 akkurat det du ser etter.

Her får du en bolig som legger til rette for gode dager sammen med venner og familie, med stor hage som inviterer til lange sommerdager utendørs. Attraktiv beliggenhet med kort vei til skole og barnehage, samtidig som du får gode kollektivforbindelser og dagligvarebutikk rett i utenfor døra.

Boligen byr på 5 romslige soverom og bad i alle tre etasjene, noe som gjør morgener rutinene mer effektive og gir alle i familien sin egen plass til å trekke seg tilbake til. Det store kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, perfekt for deg som er glad i å lage mat. Kjelleren har egen inngang og det har tidligere vært utleie.

Eiendomsmegler **Andreas Eidsli Liland**

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

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Heimdal

Dette er oss

Beliggenhet

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

Gratis kundeparkering rett
utenfor.

Adresse:

Søbstadvegen 1
7088 HEIMDAL

Tlf: +47 72 59 92 40

E-post: heimdal@proaktiv.no

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

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

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

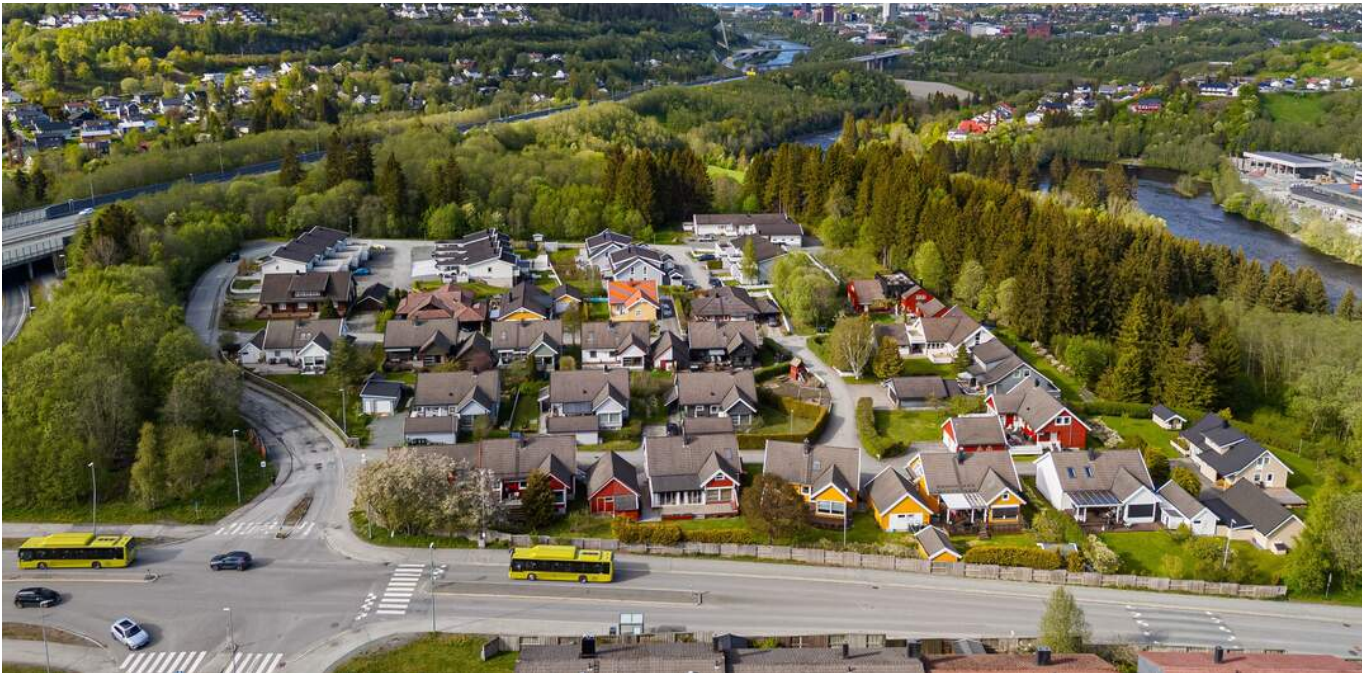
Vi samarbeider med faste boligfotografer
og interiørkonsulenter som vi er trygge
på at leverer den høye kvalitet som våre
kunder fortjener.

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

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

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

Velkommen til oss.



Kommune: Trondheim / Område: Kroppanmarka

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

Velkommen til Kroppanvegen 1. En innholdsrik enebolig med plassering i et hyggelig og veletablert boligområde som mange velger å bosette seg i på grunn av kombinasjonen av rolige omgivelser, gode oppvekstsvilkår og nærhet til både natur og byliv. Her bor du i et hyggelig nabolag med lite gjennomgangstrafikk, omgitt av andre familieboliger og grønne nærområder.

Boligen strekker seg over 3 etasjer og byr på hele 5 soverom og 3 badrom, noe som gjør den svært godt egnet for den boksende familien. Eiendommen ligger på en romslig tomt på 864 kvm ,med en skjermet og pent opparbeidet hage. Her kan både store og små nyte lange sommerdager med svært gode solforhold fra morgen til kveld. Her er det god plass til lek, hageaktiviteter og hyggelige sammenkomster med familie og venner. Sammen med boligens 282kvm, inkludert garasje ligger alt til rette for en



OFFENTLIG TRANSPORT

Okstadvegen Linje 10, 24, 51, 103	1 min 0.1 km
Selsbakk Linje R60	8 min 0.8 km
Breidablikk Linje 9	7 min 3.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 8.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kroppanmarka PostNord	2 min 0.2 km
Coop Prix Sjetnemarka PostNord	4 min 2.7 km

VARER/TJENESTER

Fossegrenda Senter	5 min
Apotek 1 City Syd	5 min

SPORT

Kroppanmarka ballplass Ballspill	6 min 0.5 km
Selsbakk, Voldsminde turnlokale Aktivitetshall	15 min 1.3 km
EasyFit Byåsen	23 min
3T-Rosten	4 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



komfortabel og innholdsrik hverdag i et område hvor det er lett å trives i over tid. En beliggenhet som passer like godt for den aktive familien som for den som ønsker en enklere og mer behagelig hverdag.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

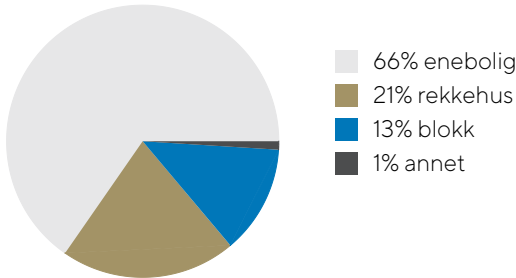
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på. Passer det dine ønsker og behov?

For mange vil nærheten til naturen være en av eiendommens største kvaliteter. Kune en kort tur fra boligen finner du flotte turstier ved Nedre Leirfoss, et populært turområde som byr på vakre omgivelser langs elva året rundt. Enten du foretrekker rolige søndagsturer, løpetur etter jobb eller ønsker å ta med familien ut på tur, ligger forholdene godt til rette for dette. Er du mer av treningssenter typen ligger 3T Rosten kun få minutter ifra med bil. Her får du et komplett treningstilbud med styrketreninger, gruppetimer, squash og basseng. Et tilbud som passer både mosjonister og aktive idrettsutøvere.

Hverdagen blir enkel med kort vei til det meste. Boligen sogner til Okstad skole og både skole, barnehager og fritidsaktiviteter finnes i nærområdet. For deg som reiser kollektiv til jobb er boligen gunstig plassert i forhold til bussforbindelser. Like utenfor døren går bussen med direkte forbindelse til City Syd eller til Trondheim sentrum i motsatt retning. Dette gjør det enkelt å komme seg til jobb, skole eller byens mange kultur- og servicetilbud uten å være avhengig av bil.

Dagens eiere har satt stor pris på den familievennlige beliggenheten, de gode solforholdene og den praktiske

BOLIGMASSE



nærheten til både handel, kollektivtransport og rekreasjonsområder. Dette er et hjem som gir rom for både aktive hverdager og rolige stunder, med en beliggenhet som gjør det enkelt å trives i mange år.

Her får du en sjelden kombinasjon av god plass, familievennlige omgivelser og en praktisk beliggenhet som gjør hverdagen enklere for hele familien. Velkommen til et hjem hvor både barn og voksne kan trives.

Bebyggelse

Nærområdet består av eneboliger

Adkomst

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

SKOLER

Okstad skole (1-7 kl.) 195 elever, 13 klasser	4 min 0.3 km
Hallset skole (1-7 kl.) 434 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Sjetne skole (1-10 kl.) 495 elever, 27 klasser	4 min 2.6 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 342 elever, 20 klasser	24 min 2 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 8 klasser	4 min 2.1 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	6 min 3.7 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	6 min 3.9 km

BARNEHAGER

Okstad barnehage (1-2 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Okstadvegen barnehage (3-5 år) 80 barn	3 min 0.3 km
Hallsetreina Fus barnehage (0-5 år) 66 barn	22 min 1.8 km



Livet i Kroppanvegen 1

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



”
"Huset har levd med en aktiv familie, og vært stort nok og romslig nok og fleksibelt nok til å fylle alle våre behov i 22 år"

Selger: Eli-Anne og Thomas

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte huset i starten av april 2004 og flyttet inn i september samme år.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi hadde fire barn og rekkehuset vi bodde i ble for lite for oss. Vi bodde i Kroppanmarka (der hadde vi bodd siden primo 1997) og trivdes i nabolaget. Barna våre var veldig knyttet til lekekameratene sine, og idrettsmiljøet lokalt. Området ligger veldig gunstig til med tanke på at vi begge jobbet på RIT/st.Olav, med kort reisetid på sykkel (evt med buss, og ev ta dagens joggeøkt ned til jobb og hjem etter arbeidstid). Det tar 12 minutter å sykle til St. Olavs hospital fra huset og litt lengre tid hjem pga siste motbakkene.

Her er det i tillegg to barnehager og en barneskole 1 - 4.trinn 100 meter fra huset, samt dagligvarebutikk (REMA).

Her er mange lekeplasser i området, og det oppleves som trygt å bo her med barn, så da det dukket opp enebolig til salgs her da vi trengte en større bolig gikk vi all in og sørget for å få den (etter lang og intens budrunde).

Hvorfor skal dere flytte?

Alle barna våre er nå voksne og har flyttet hjemmefra, så vi trenger ikke lenger en så stor bolig. Vi ser også at pensjonisttilværelsen nærmer seg med stormskritt, så avstand til jobb er ikke i samme grad en viktig faktor. Jeg, Eli-Anne, har vokst opp “på landet”, og nå som nærhet til skoler og fritidsaktiviteter for barna ikke er viktig, ønsker jeg å flytte til landlige omgivelser.



Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Støygjerdet som går langs kommunal veg ved boligen. Pga snøbrøyting om vinteren har gjerdet blitt mer og mer ødelagt. Vi har flere ganger sendt klage til kommunen, men ikke kommet noen vei med klagen.

Hva har dere likt best med området?

Det beste med området er beliggenheten, som både gir nærhet til natur (stien ved Nidelva, begge sidene av elva, Leirareservatet - man ser ofte dyr som elg, rådyr, rev, bever hvis man går tur langs elva tidlig morgen eller sent på kvelden), trygghet for barna (lekeplasser, lite gjennomtrekk av beboere så de fleste kjenner/vet om hverandre - spesielt når man har barn på samme aldre), mye aktiviteter (mange barn i samme alder, Allsidig barneidrett, Sjetne idrettslag/fotballag/håndball mm, korps mm). Og alt dette kombinert med kort vei til sentrum og jobb, så vi har sluppet “stress” om morgen og ettermiddag mtp levering/hentning barnehage/SFO. Området har blitt opplevd som rolig, med fravær av kriminalitet.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

Vinter: Boligen har fjernvarme, og rørsystemet for fjernvarme kommer inn i området rett ved huset og inn i kjellerbod. Så det har vært enkelt å holde huset varmt. I tillegg er vedovnen svært effektiv, så få vedkubber har varmet opp betraktelig de få dagene kuldegradene har sunket til under tosfret. Vi har flere ganger snakket om å sette inn varmepumpe for å ta ned forbruket av energi på oppvarming enda mer, men det har ikke blitt noe av. Hagen er sydvendt, og med store panoramavinduer vendt mot syd, har vi fått inn dagslys og sollys de timene det er mulig å i det hele tatt få sol i Trondheim, gitt vær og årstid

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.



Vår:
Fuglekvitte! Ved turen på sti langs sti ned mot elva ses denne perioden også økende dyreliv, som rev, elg og rådyr.

Sommer og høst:
Kirsebærtrærne som blomstrer er et vakkert syn om sommeren. Vi har holdt av et hjørne i hagen som "naturhjørne" der vi ikke har rydda og klipt ned, fordi pinnsvin har trivdes i hagen og tidvis dukket opp. Jeg mistenker at de har overvintret under kvistene og plankene i "hjørnet" om vinteren. Om sommeren har vi ofte satt ut vann til dem.

Fra våren av, når snøen har smeltet såpass at stiene er farbare, anbefales en 6 km lang løpetur fra huset og rett ned langs vestsida av elva (selsbaksida), langs stien til Sluppenbroa, krysser denne og så ned på stien igjen, og følger denne på østsida av elva opp til Nedre Leirfoss og kraftverket der. Siste km blir på asfalt ved Leirfossvegen opp til huset igjen. Turen er like fin med hund.

Om vinteren er det enklere å løpe langs Leirfossvegen ned til brua over kraftverket ved Nedre

Leirfoss, og ved broa ta sydover på Mellomfossvegen opp til det øvre kraftverket, og snu der og ta samme veg tilbake. Det gir en løpetur på 5 km

En populær sykkeltur med barna våre har også gått med sykkel via Mellomfossvegen, opp bakken til Øvre Leirfoss, og derfra via Lillekvamsvegen til Bratsbergvegen. Derfra kan man enten ta nordover mot Utleira og ev hjem via Fossegrenda (populær rute for våre barn var da å sykle til Tyholtårnet, spise lunsj der og så sykle hjem), eller sydover på Bratsbergvegen i retning mot Klæbu. På motsatt side av elva, der Mellomfossvegen tar av fra Leirfossvegen, går stien opp til naturreservatet Leira inn. Inne i naturområdet her er det laget leirplass med mulighet for bål og grilling. Beveren holder også til i dette elveområdet, og vi har sett bever flere ganger her både på land og til vanns. Går man videre inn i reservatet kommer man til Leira fort og Leira batteri, en tysk luftvernstilling fra annen verdenskrig. Utsikten over byen derfra anbefales sterkt. Om sommeren har jeg dyrket både jordskokk og urter i hagen, og siden hagen er sydvendt har det ikke vært vanskelig å få det meste til å gro her.



VELKOMMEN TIL KROPPANVEGEN 1

Vi starter utendørs – boligen har uteplass

Parkering

To garasjer og en carport.

Tomtestørrelse

864 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig

Tom Erik Heirsaunet (befaringsdato: Torsdag, 7. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Feil begått av rørlegger under renovering av bad, noe som førte til vannlekkasjer. Da det ble oppdaget - ble det utbedret med ny renovering av bad. Forsikringssak gjennom Gjensidige skadenr 81010580.6; skaderapport ved Ragnar Lund 17.03.2017

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
2. Nytt arbeid 2017 utført av faglært. Baderom i hovedetasje og i 2.etasje ble først renoveret av faglært firma "Eu bygg og prosjekt" i 2011 deretter renoveret på nytt da vi oppdaget at dette ikke var godt nok arbeid, i 2017 -da også av faglært. renovering dekket av forsikring gjennom Gjensidige; Gjensidige skadenr 81010580.6 skaderapport ved Ragnar Lund 17.03.2017
Berg Bygg og skadeservice (2017)

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
Nei, nytt arbeid i 2024 utført av ufaglært. Kjellerbad- lagt nytt gulvbelegg rett på betonggulv, og satt inn ny baderomsinnredning og nytt dusjkabinett

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Nytt arbeid i 2014 av faglært. Nye vinduer satt inn i andre-etasje, arbeid utført av tømrer. Har ikke dokumentasjon på arbeidet.
Nytt arbeid i 2026 utført av faglært. Blikkenslagerarbeid på flat del av carporttak (mellom carport ogg hus). Og nye takrenner langs baksiden av carporttaket. Arbeid utført av Dahle Bliikk. Nytt arbeid i 2026 utført av ufaglært, ny isola takpapp på carporttak (flatt tak mellom hus og carport).
Nytt arbeid i 2026 utført av faglært. Fjerning av mose på tak, samt impregnering av tak. Nye takrenner bakside hus, pluss ny pipe med pipehatt. Utført av Einars tak.

SENTRAL BELIGGENHET

Med tomt på ca. 864 kvm har man en lun hage, bolig på 232 kvm, 2 garasjer og en carport



DET ER NYLIG
GJENNOMFØRT VASK,
IMPREGNERING BESLAG
OG DIV TAKARBEID SOM
KJØPER VIL HA GOD
GLEDE AV.



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

Ja. Hendelse med lekkasje 2005 fra fjernvarmerør som eies av TEV, lekkasje inn i kjellerbod der fjernvarmerørene kommer inn, utbedret.

Hendelse helg i mars 2013 med lekkasje av vann inn i kjellerom, som viste seg å skyldes feil i måten huset opprinnelig hadde blitt isolert på. Huset, som de andre husene i gatene her som ble satt opp av samme firma ble isolert ved at glava ble lagt utenpå mur, og deretter ble det lagt murpuss utenpå glavaen. Over tid medførte dette at glavaen trakk vann. Dette nådde et metningspunkt og vann trakk da inn i huset. Takstmann fra gjensidige vurderte skade, skadenr 81010580,1. Skadedato 02.03.2013. Dette ble utbedret samme år med renovering av isolering av hus, og ny drenering, ved BN entreprenør. Begge langsider av huset, og kortsida mot øst fikk fjernet all glava, og ble isolert på nytt, samt ny drenering. Hussida mot vest har fremdeles lag med glava, da det ble teknisk for vanskelig å få renoveret kortsida mot vest (inn mot carport, så denne siden er dekket av carporttak, og ikke utsatt for regn og vær på samme måte som de andre sidene av huset)

8. Er det utført arbeid med drenering?

Ja, nytt arbeid 2013 utført av faglært. Huset ble som beskrevet i punkt over drenert på nytt, og isolert på nytt av BN entreprenør.

9. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, Tilsyn av Tensio TS AS Avd. Det lokale eltilsyn (DLE) 2023 påpekte feil, som ble utbedret innen fristen. Bekreftelse foreligger.

Ja. Nytt arbeid i 2023 av faglært. Retting av feil ved tilsyn. Fjeldseth AS, arbeid dokumentert.

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

Ja, nytt arbeid 2017 av faglært. IFB med renovering av bad 2017 av Berg Bygg og skadeservice, har ikke dokumentasjon.

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

Ja. Et par ganger for noen år tilbake har vi hatt 2- 3 mus i søppelskap på kjøkken. Har etter dette hatt et par musefeller stående, men ikke sett spor/hatt mus i feller siste årene.

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja, på garasjevegg. Carport- denne renoverert med fjerning av alle materialer som har vist tegn til råte.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Ja, Varmekabler i kjellerstue-rom virker ikke, flere elektrikere har forsøkt å finne feilen, uten å at de har greidd det. Det samme gjelder ene lyset på badromsspeilet hovedetasjen. Dette er også forsøkt reparert flere ganger uten hell.

Tilleggsopplysninger:
Etter samtale med hjemmelshaver er det spesifisert at varmekabel i rom som benyttes som hobbyrom og på soverommet innenfor der er defekt.
Det opplyses også at det er to vindushendler i kjeller som er knekt og en som er feil vendt.
Kan nevne at det fukt på garasjegulvet i den store garasjen, sannsynligvis fra murvegg.
Det er en gammel sentralstøvsuger. Har ikke slange. Vi kan anta at den ikke fungerer.
Statusrapport/tilstandsrapport fra taktekker og utbedringer er gjort etter at takstmann var på befaring og vedlegges.
Nye takrenner bak ved terrassen der takstmannen påpekte dårlig stand.







ET HJEM MAN SETTER PRIS PÅ

Det er nylig gjennomført vask, impregnering beslag og div takarbeid som kjøper vil ha god glede av.



EIENDOMMEN HAR TO
GARASJEPLASSER OG EN
CARPORT MED
ELBILLADER.



VELKOMMEN INN!

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

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 81 kvm

1. etasje
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 50 kvm
Total BRA: 146 kvm
2. etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 16 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.

Standard

Bygningsdeler med TG-IU
Våtrom: Bad loft - Fukt - Hulltaking er ikke foretatt på grunn av innredning på tilstøtende vegg.
Våtrom: Bad første etasje - Fukt - Hulltaking er ikke foretatt da dusjonen er etablert på yttervegg.
Våtrom: Bad kjeller - Ventilasjon - Avtrekksvifte er fuktstyrt og startet ikke ved befaringen, slik at avtrekket er ikke vurdert med tanke på tilstandsgrad

Bygningsdeler med TG2
Drenering - Tilstandsgrad settes på grunn av målt fukt i uforet vegg under terreng.
Rom under terreng - Tilstandsgrad settes på grunn av indikert fukt i gulv og nedre del av grunnmuren.
Vinduer og dører - Tilstandsgrad settes på bakgrunn av enkelte punkterte glass, harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffekt.
Renner og nedløp - Tilstandsgrad settes på grunn av punktvisse lekkasjer i overganger.
Taktekking - Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at taket har oppnådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Avløpsrør - Tilstandsgrad settes på grunn av alder og dermed økt risiko for at det kan oppstå lekkasjer.
Vannledninger - Tilstandsgrad settes på grunn av alder og derav økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.
Vannbåren varme - Tilstandsgrad settes på grunn av alder på deler av anlegget.
Våtrom: Bad loft - Sanitærutstyr - Tilstandsgrad settes på grunn av svelle skade på servantskap.
Våtrom: Bad første etasje - Overflater - Tilstandsgrad settes på grunn av flatt gulv selv om lekkasjesikringen er ivaretatt.
Våtrom: Bad kjeller - Membran, tettesjikt og sluk - Tilstandsgrad settes på grunn av usikker tetting i overgang gulv/sluk og gulv/vegg.

Oppvarming

Fjernvarme, vedovn og varmekabler i enkelte gulv.

LUN ENTRÉ

Enkel adkomst med tilrettelagt rullestolrampe og trapp





FLISLAGT BAD SOM BLE RENOVERT I 2017

Stort bad på hele 10 kvm med egen
vaskeavdeling .
Her har man den deilige luksusen med alltid
varme hånkler etter en varm dusj.
Hånkleholderen er tilknyttet fjernvarmen



STUE

Innbydende stue på 47 kvm som er enkel å møblere i ulike soner



Info strømforbruk

Dagens eier har i 2025 hatt et strømforbruk på 14 098kWh. Kroner 15 318 inkl. nettleie og strømstøtte. Fjernvarme: 26 864kWh. Kroner inkl. energistøtte: 21 096,-.

Info energiklasse

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

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti. Opplyser om at AEG stekeovn ble kjøpt ny 6. september 2022

Modernisering og påkostninger

2004: Nytt kjøkken. Innredning fra Røsskaft - heltre eik, benkeplater i heltre valnøtt og oppdals-granitt. Kjølehyrne fra Norcool med livstidsgaranti. Kjøkkeninnredning med kjølehyrne kom på den gang ca. 230 000 kroner. Arbeid gjort av fagfolk.

2006: Nytt gulv i kjelleretasje. Byttet ut gammel linoleum med marmorflis i mellomgang, keramiske fliser på kjellerstue, og denne ble delt opp til to soverom med lyd dempende vegg/dør mellom. Arbeid gjort av fagfolk.

2011: Renoverte bad i hovedetasje og bad i andre etasje. Fagarbeid.

2013: Renovering av isolasjon på grunnmuren til huset, og ny drenering både rundt hus, samt ekstra drenering lagt midt gjennom hagen. Lysgraver støpt ved alle vinduer i underetasje. Arbeid gjort av fagfolk; BN entreprenør. Ny terrasse bygget ifb med dette arbeidet.

2014: Nye trelags aluminiumsvinduer satt inn i andre etasje. Alle 4 vinduer i 2. etasje dermed byttet ut med nye. Skiftet til ny ytterdør i hovedetasje. Alt gjort av faglært tømrer (Husker ikke navnet)

2017: Bad i hovedetasjen og andre etasjen ble renoveret.



2019: Oppsetting av godkjent takstige ved Dahle blikk.
 2020: Nytt gulv stue: Lagt av fagfolk (Tacu's Services).
 Materiale: Tarkett Starfloor click vinylgulv vintage zinc. Alle vegger stue beiset/malt, trapp opp til andre etasje slipt ned, malt og lakket. Vinduskarmer malt/beiset.
 2022: Ny keramisk koketopp fra Siemens HK5P00021U. Ny stekeovn: AEG 9000-serien BFS8800M stekeovn, BFS8800M garanti gjelder til 06.09.2027
 2023: Gjennomgang av elektrisk anlegg ved eltilsyn, og feil rettet av fagfolk.
 2023: Ny oppvaskmaskin, G5332 SCU Selection Rustfritt stål CLST NER, verdi 17199 kr
 2024: Baderom i underetasje- nytt gulvbelegg lagt rett på betonggulv, ny innredning, dusjkabinett og toalett. Soverom i tilknytning til badet i underetasje malt og pusset opp.
 2025: Installering av Zaptec ellader til bil, utført av fagfolk (firms; Caverion)
 2026: Renovering av overbygg mellom carport og hus. Lagt ny takpapp, beslag mellom hus og carport, nye takrenner bak carport, vask og impregnering av tak på hele huset, nye vindskibeslag, pluss ny pipe med pipehatt.
 2026: To soverom i kjeller nymalt. Hobbyrom i kjeller to vegger nymalt. To soverom i 2.etasje nymalt. Dørvidere nye alle dører 2.etasje. Alle innendørs dører hovedetasje og 2.etasje pluss terrassedør nymalt/renovert.
 Kjøkkenrommet nymalt, inkludert alle vinduskarmer og lister.
 Ny takbelysning kjøkken (BÅVE LED takskinne, 5 spotter, hvit og TIDIG Takspotlight m 5 spotter, forniklet).
 Ny kjøkkenvifte (rørshetta) kjøpt inn, monteres av montør så snart avtale om tid for dette foreligger.

Yttergang hovedetasje beiset på nytt, lagt nye listverk, hengt opp stort gangspeil (Spirit speil fra Nordstrand, med jernramme)
 Trappegang med rekkverk ned til kjeller malt, nye teppefliser lagt på trappetrinn. Trapp og rekkverk opp til 2.etasje malt og lakket (oppfrisking av eksisterende farge).
 Vinduskarmer på bad i hovedetasjen malt.
 Nye taklamper alle kjellerrom (Gåsgrund fra Ikea på begge soverom kjeller og hobbyrom, i gang og kjellerbad Stoftmoln fra Ikea)
 I tillegg er en del smådeler bad/kjøkken bytta ut: Ene dusjhode i dusj hovedetasje nytt, Pressalit Wave 40 dusjhode (august 2026). Nye toaletterringer, bad i hovedetasje og kjelleretasje. Nye bunnsliser begge vaskekommer kjøkken. Ny WatWin Select strålesamler med kuleledd kjøkkenkran.
 Vedovn/støpejerns-ovn stue svart. (Ulefos model 1766)
 Utvendig: Jevnlig vedlikehold med maling av hus.



ROM FOR Å MØBLERE I ULIKE SONER

Her bor man sentralt samtidig som man har utsyn til et frodig grøntområde i hagen





I 2020 ble det lagt nytt gulv av typen Tarkett Starfloor click vinylgulv vintage zinc som er et meget slitestertkt og holbart gulv som tåler det meste av hundehold og barnelek



RØSKRAFT

På kjøkkenet finner man et kvatlitetskjøkken i heltre Eik med Valnøtt benkeplate. Noe slitasje, men et kjøkken som står seg utrolig godt.





KJØKKEN PÅ 31 KVM

Utrolig praktisk med plass til et lite spisebord på kjøkkenet til hverdag også kan man trekke inn i spisestuen ved større sammenkomster



Kjøkkenet var opprinnelig halve størrelsen med et soverom i den innerste delen, men det ble åpnet opp til fordel for et større kjøkken som passer storfamilien





Boligen oppleves lun og varm da den er tilknyttet fjernvarmeanlegget, men ønsker man litt ekstra varme på kjølige vinterdager så har man et møbel av en vedovn hvor man for god knitring av ved fyring av bartrær



Andre etasje
og loftstue



FLISLAGT BAD SOM BLE
REHABILITERT I 2017.
TOALETT SOM ER
UTENFOR BILDET TIL
VENSTRE





SOVEROM PÅ 7 KVM



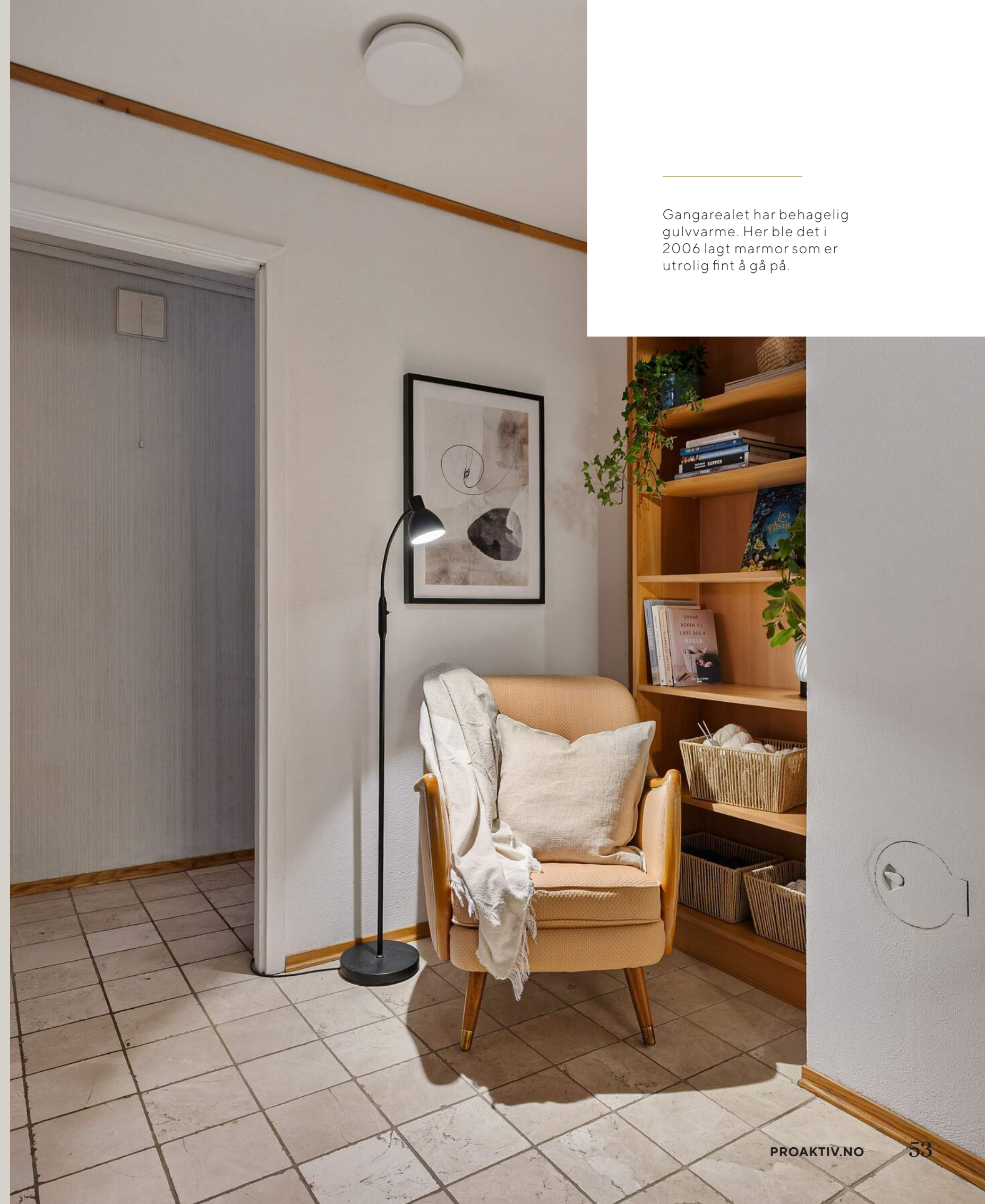
SOVEROM

Soverom/ kontor på 9,5 kvm. Begge soverommene og loftstuen har radiatorer med fjernvarme man kan stille til ønsket varme.



Kjeller med egen inngang og
godkjente rom. Har tidligere vært
hybel i kjeller med utleie som del av
egen bolig

Gangarealet har behagelig
gulvvarme. Her ble det i
2006 lagt marmor som er
utrolig fint å gå på.



BOLIGENS FEMTE
SOVEROM ELLER DET
PERFEKTE
HOBBYROMMET SOM
SELGER HAR HATT STOR
GLEDE AV.



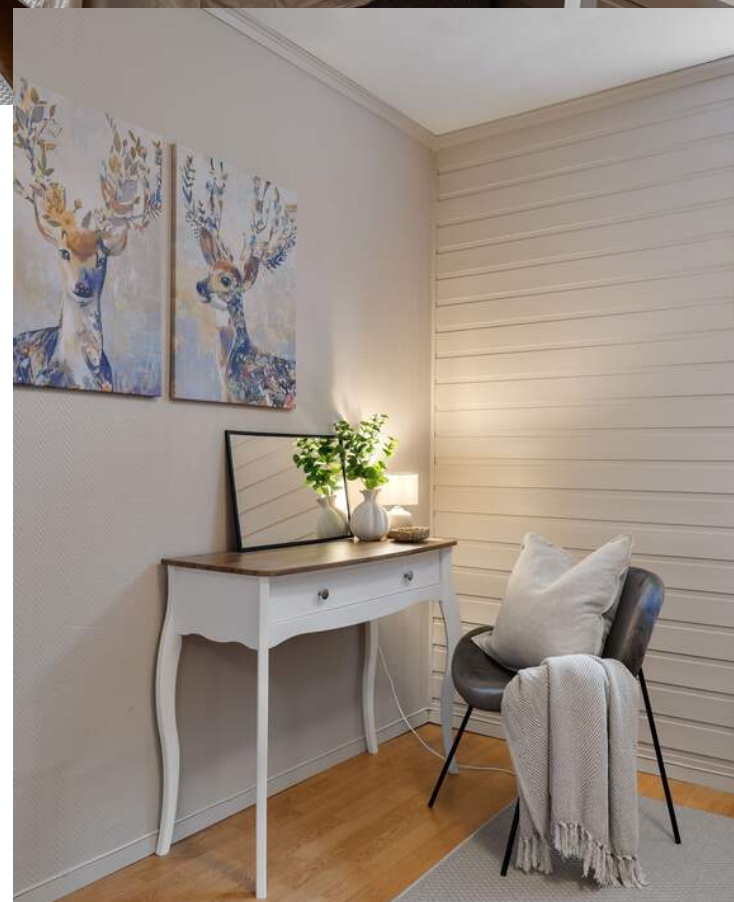
HOBBYROMMET ER PÅ 14 KVM

Rommet ble tidligere benyttet som kjøkken ved utleie. Tilstøtende rom er teknisk rom med det meste av rørsystem.



INNENFOR
HOBBYROMMET HAR MAN
ET ROMSLIG SOVEROM PÅ
11 KVM





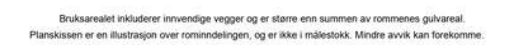
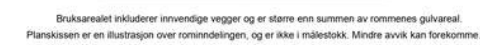
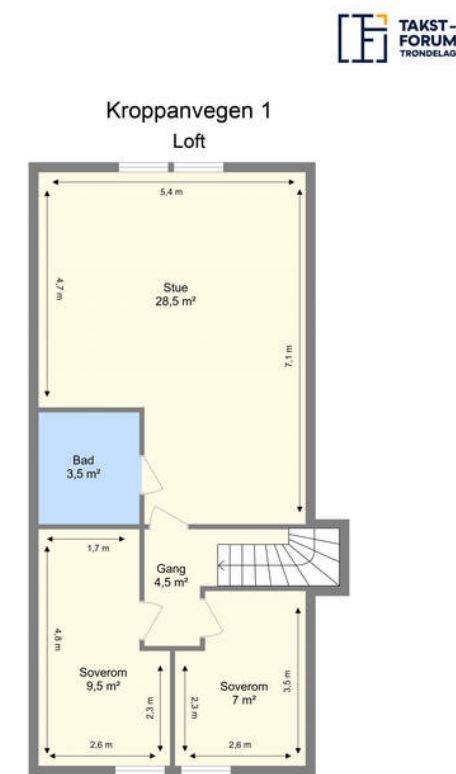
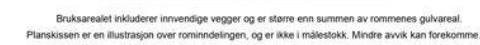
SOVEROM PÅ 11 KVM SOM
MAN FINNER INNENFOR
BADET



BAD PÅ CA. 3,5 KVM



PLANTEGNINGER



PLANTEGNINGER

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

864 m²

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringselskap Gjensidige Forsikring ASA-49
Polisenummer89503393

Formuesverdi primær

2.171.939,- for 2024

Formuesverdi sekundær

8.687.756,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er basert på fakturert beløp det siste året. De inkluderer vann-, avløp-, renovasjon-, feiing/tilsynsgebyr og eiendomsskatt. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

32.530,- for 2025

Velforening

Boligen er tilknyttet Kroppanvegen Huseierforening. Årskontigenten betalesto ganger i året, 4000X2 og inkluderer brøyting vinterstid og vedlikehold veg. Inkluderer ikke årlig vedlikehold som kosting av vei ved egen bolig etter vintersesong. felles dugnader må påregnes for veg og lekeplasser.

Årlig velavgift

8.000,-

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

Antatte løpende kostnader for denne bolig pr. år kr. 108.454,-
Kostnadene er fordelt som følger
Strøm: Forbruk 2025 ca. 14.098 kWh kr. 15.318,-
Fjernvarme: Forbruk 2025 26 864 kWh utgjorde kr. 21.096,-
Kommunale avgifter: kr. 32.530,-
Internett vi Telenor: kr. 11.478,-
Velforening kr. 8.000,-
Villaforsikring kr. 20.032,-
Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger byggetillatelse på bolig og frittliggende garasje datert 15.07.86.

Det foreligger byggegodkjenning og brukstillatelse for carport mellom hus og garasje datert 22.11.1996

Det foreligger godkjenning på rullestolrampe datert 04.12.1996

Kjerneinformasjon

Det foreligger ferdigattest på støygjerdet datert 16.08.1996. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at det er usikkert hvem som har ansvarlig for støygjerdet.

Det foreligger godkjenning av bruksendring i kjeller med lysgraver og utvendig kjellernedgang datert 10.07.2026

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/319/103:
16.06.1986 - Dokumentnr: 15115 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan r0141d. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til byggesone 3 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.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

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

Grunnboksdato

Torsdag, 23. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

8 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

200 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

201 090,00 (Omkostninger totalt)

8 201 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvidevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Eli Anne Emblem Skaug
Thomas Renhult Skaug

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesummen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2.500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 10.545,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

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

Andre forsikringer

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
13.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Kroppanvegen 1 7075 TILLER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1987
Hovedbygg BRA:	232 m ²
Hovedbygg BRA-i:	232 m ²
Sum alle bygg BRA:	282 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	232 m ²
Rapportdato:	7.5.2026 (Gyldig til 7.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	17	11	0	3



GNR: 319 BNR: 103

Tom Erik Heirsaunet
Takst-Forum Trøndelag AS

tom@tft.no
93489454

Kroppanvegen 1
7075 Tiller

Vedlegg

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Supertakst

Kroppanvegen 1, 7075 Tiller

2 av 23

70

KROPPANVEGEN 1

PROAKTIV.NO

71

2. Om rapporten

3. Rapportsammendrag

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42166>

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 håndverkere 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.

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

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av målt fukt i utforet vegg under terreng.
Rom under terreng	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av indikert fukt i gulv og nedre del av grunnmuren.
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av enkelte punkterte glass, harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffektivitet.
Renner og nedløp	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av punktwise lekkasjer i overganger.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at taket har oppnådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed økt risiko for at det kan oppstå lekkasjer.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og derav økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.
Vannbåren varme	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder på deler av anlegget.
Våtrom: Bad loft - Sanitærutstyr	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av svelle skade på servantskap.
Våtrom: Bad første etasje - Overflater	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av flatt gulv selv om lekkasjesikringen er ivaretatt.
Våtrom: Bad kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av usikker tetting i overgang gulv/sluk og gulv/vegg.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad loft - Fukt	Hulltaking er ikke foretatt på grunn av innredning på tilstøtende vegg.
Våtrom: Bad første etasje - Fukt	Hulltaking er ikke foretatt da dusjsonen er etablert på yttervegg.
Våtrom: Bad kjeller - Ventilasjon	Avtrekksvifte er fuktstyrt og startet ikke ved befaringen, slik at avtrekket er ikke vurdert med tanke på tilstandsgrad.

Lovlighet / HMS

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest vedrørende støy gjerde datert 16.08.1996 er fremvist.
Det foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest for boligen i oversendte dokumenter fra kommunen.
Det er fremlagt en godkjenning av bruksendring av kjeller datert 10.07.2026.
Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav
Det er ikke etablert håndløper på veggen i trappeløpet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.5.2026	7.5.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Eli Anne Emblem Skaug	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Thomas Renhult Skaug	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Kroppanvegen 1, 7075 Tiller					
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	319	Bruksnr:	103	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1987 - Kilde: Matrikkelen.					
Boligtype:	Bolig					
Generell beskrivelse av boligen:						
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.						

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Oppsummering av BRA alle bygg					
Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	232	232	0	0	16
Garasje	28	0	28	0	0
Halvpart garasje	22	0	22	0	0
Totalt m²	282	232	50	0	16

Bygning: Hovedbygg

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	96	96 Romfordeling: Vindfang, stue, kjøkken og bad.	0	0	16
Loft	55	55 Romfordeling: Gang, bad, stue og to soverom.	0	0	0
Kjeller	81	81 Romfordeling: Gang, bad, to boder, entre og tre soverom.	0	0	0
Totalt m²	232	232	0	0	16

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	65	55	10
Totalt m²	65	55	10

Bygning: Garasje

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	28	0	28 Romfordeling: Garasje.	0	0
Totalt m²	28	0	28	0	0

Bygning: Halvpart garasje

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	22	0	22 Romfordeling: Garasje.	0	0
Totalt m²	22	0	22	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dreneringen ble oppgradert i 2013.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Dreneringen ble oppgradert i 2013, men ved hulltaking i nedre del av vegg på det ene soverommet i kjelleren måles det forhøyede fuktverdier. Dette tyder på at dreneringen ikke virker som tiltenkt eller at det er andre forhold som fører til fukt i konstruksjonen.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av målt fukt i utforet vegg under terreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Før større arbeider igangsettes bør det gjøres ytterlige undersøkelser for å avdekke omfang og eksakt årsak til at det er fukt i konstruksjonen.	
For øvrige informasjon se punktet "Rom under terreng".	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det registreres en åpning i murpuss og isolasjon på hjørnet mot carporten. Dette er en overgang etter at det er utført arbeider med drenering og ny isolering på utsiden av grunnmuren.	
Det registreres ingen tegn til sprekker i grunnmuren.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på det ene soverommet på 11 m². Ved en enkel fuktmåling inne i konstruksjonen måles det en luftfuktighet mellom grunnmur og panel på ca 64% RF ved 18 grader. Målt luftfuktighet er i grenseland for det som er normalt. Det anbefales at forholdet hodes under jevnlig tilsyn for eventuell negativ utvikling.	
Ved et enkelt fuktsøk mot fritt tilgjengelige murflater indikeres det fukt i murgulv og nedre del av grunnmuren.	
Forhøyede fuktindikasjoner ved fuktsøk mot gulv og overgang gulv vegg antas å skyldes kapillærsug fra grunn (små hulrom i betongen som suger opp vann). Det antas at det ikke er etablert fuktsikring i kjellergulvet som skal hindre dette eller at fuktsperren ikke er tett.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av indikert fukt i gulv og nedre del av grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at det sikres tilfredsstillende ventilering av kjelleren.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Terrasse fremstår uten synlige tegn til avvik.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-og 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinder på loftet er skiftet i 2014.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer i første etasje og kjeller har harde og uttørkede tettelist/pakninger og har følgelig redusert tettefunksjon og energieffektivitet i forhold til dagens standard.	
Punkterte glass kan være vanskelig å påvise og det registreres tegn til at enkelte glass kan være punktert.	
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av punkterte glass, harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffektivitet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje på karmer vil det være påregnelig med noe ekstra vedlikehold og enkelte utskiftninger i tiden som kommer.	
Punkterte glass bør skiftes.	

6.6 Yttervegg og fasade

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegg og fasade	TG-1
Utvendig kledning fremstår uten vesentlige tegn til skader.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er skiftet takrenne på carporten i 2026.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres lekkasjer på takrenne over terrassen. Det er utettheter i skjøt og endestykke på takrennen.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av punktvis lekkasjer i overganger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at utettheter i overganger utbedres.	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av renner for å sikre god avrenning.	

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1
Skorstein over tak er inspisert fra bakkenivå. Pilen er kledd med heldekkende beslag.	
Det registreres ingen tegn til avvik ved inspeksjonen.	

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller kondensproblemer ved befaringen.	

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Det registreres ingen tegn til skader, men taktekingen har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og det vil være større risiko for lekkasjer i tiden som kommer.	
Taket er vasket og impregnert i 2026.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at taket har oppnådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Generelt anbefales det at taktekking holdes fri for mose.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning fra med slette fronter og benkeplate i stein og heltre. Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et kjølehjørne.	
Kjøkkeninnredningen fremstår uten tegn til skader foruten normal slitasje ut i fra alder.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	
Selger opplyser at avtrekksviften skal skiftes før boligen selges.	

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Ferdigattest vedrørende støy gjerde datert 16.08.1996 er fremvist.	
Det foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest for boligen i oversendte dokumenter fra kommunen.	
Det er fremlagt en godkjenning av bruksendring av kjeller datert 10.07.2026.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er ikke etablert håndløper på veggen i trappeløpet.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsrør er fra byggeår og har nådd en høy alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av anlegget har nådd over halvparten av forventet brukstid.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed økt risiko for at det kan oppstå lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.	

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av innvendige vannrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør, men med tanke på alder har vannrør oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og derav økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Selger opplyser at det er foretatt et el tilsyn i 2023 og at avvik ble utbedret.	

6.18 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er foretatt jevnlig vedlikehold og utbedringer av enkelte komponenter.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
TG-2	
Anlegget har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.	
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder på deler av anlegget.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	
Det registreres ingen tegn til utilstrekkelig luftutskiftinger ved befaringen.	

6.20 Våtrom: Bad loft

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på gulvet og fliser på veggene. I taket er det malt panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2017 av Berge Bygg og Skade.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-1	
Det måles tilfredsstillende fall mot sluk.	
Det registreres ingen tegn til skader på overflatene.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-1	
Det var ikke mulig å kontrollere utførelsen av membranen i sluket ved befaringen på grunn av plassering av badekar.	
Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert et badekar, servantskap med servant og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres en svelle skade nederst på servantskapet mot badekaret. Dette skyldes fra badekar ved bruk.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av svelle skade på servantskap.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av innredning på tilstøtende vegg.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.21 Våtrom: Bad første etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på gulvet og fliser på veggene. I taket er det malt overflate med downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2017 av Berge Bygg og Skade.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Ved en enkel nivellering måles det at gulvet er tilnærmet flatt. Ved spyling i dusjen blir vann liggende gulvet. Det er etablert en oppkant under døren på ca 40 mm som gjør at lekkasjesikringen av rommet er ivaretatt.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av flatt gulv selv om lekkasjesikringen er ivaretatt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er etablert 3 sluk på badet.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er ikke mulig å kontrollere membran/mansjett i slukene på grunn av slukets utforming.	
Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en dusjenisje med en fast glassvegg, servantskap med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt da dusjsonen er etablert på yttervegg.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.22 Våtrom: Bad kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er belegg på gulvet og baderomsplater på veggene. I taket er det malte takplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er skiftet innredning og lagt nytt gulvbelegg i 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Det måles tilfredsstillende fall mot sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Gulvbelegget er ikke klemt under klemringen i sluket. Det er tettet med fugemasse mellom klemring og gulvbelegg. Dette er en usikker tetting i overgang gulv sluk. Gulvbelegget er skiftet i senere tid uten at plater på vegg er skiftet og belegget er lagt mot plater på vegg og tettet med fugemasse.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av usikker tetting i overgang gulv/sluk og gulv/vegg.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	
Fritt vann på overflater bør begrenses på grunn av usikker tetthet i overganger.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert et dusjkabinett, servantskap med nedfelt servant og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Avtrekksvifte er fuktstyrt og startet ikke ved befaringen, slik at avtrekket er ikke vurdert med tanke på tilstandsgrad.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales en kontroll av avtrekksviften om denne starter ved forhøyet luftfuktighet.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom uten at det registreres fukt eller skader inne i konstruksjonen.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei



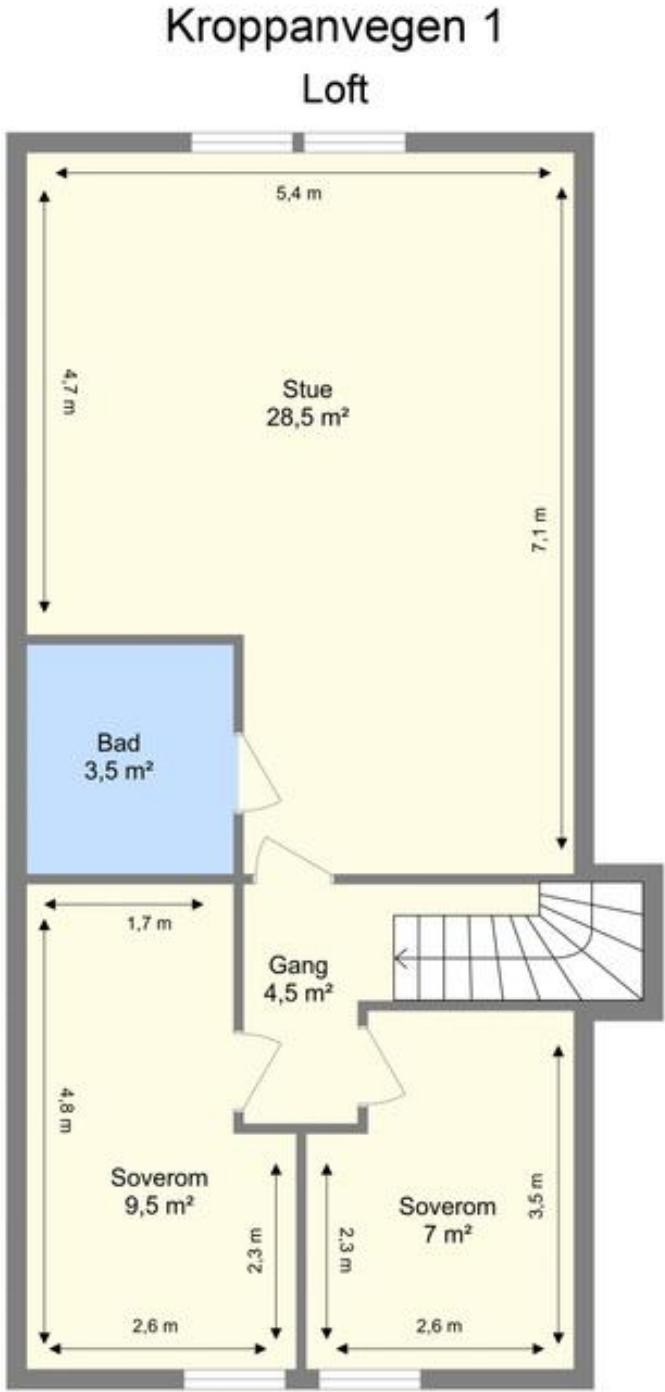
6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Oljetank
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider



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.



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.



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.

EINARSEN TAKFORNYING AS
· Org.nr: 925160288
Prosjekt: 654683 | Kroppanvegen 1

Sjekkliste
Sjekkliste Tak

KATEGORIVALG

Type Taktekking

OK = Godkjent, IR = Ikke relevant, Avvik = Registrert avvik

Listepunkt:	Kommentarer:	OK IR	Avvik Vedl. nr.:
Tegninger			
Stemmer tegninger med taket?	Kontrollert av: Kevin-Marcus Einarsen 14.08.26 00:42	☐ OK ☒ IR	☐ Avvik
Kontroll på byggeplass			
Tilgjengelighet for kran, transport, stillaser, lagringsplass	Kontrollert av: Kevin-Marcus Einarsen 14.08.26 00:42	☐ OK ☒ IR	☐ Avvik
Tilstand/forrige aktivitet			
Kontrollmåling av tak	Kontrollert av: Kevin-Marcus Einarsen 14.08.26 00:42	☒ OK ☐ IR	☐ Avvik
Varemottak			
Kontroll av type, mengder og kvalitet	Kontrollert av: Kevin-Marcus Einarsen 14.08.26 00:42	☐ OK ☒ IR	☐ Avvik
Hjelpemidler			
Alle hjelpemidler er på plass	Kontrollert av: Kevin-Marcus Einarsen 14.08.26 00:42	☐ OK ☒ IR	☐ Avvik
Tekkeutførelse			
		☐ OK ☐ IR	☐ Avvik
Festemidler ihht vindlastberegning			
	Kontrollert av: Kevin-Marcus Einarsen 14.08.26 00:43	☐ OK ☒ IR	☐ Avvik
Diffusjonssperre			
		☒ OK ☐ IR	☐ Avvik
	Kontrollert av: Kevin-Marcus Einarsen 14.08.26 00:45		1 , 2 , 3 , 4 , 5
Isolasjon(trykkfasthet, type og mengder)			
	Kontrollert av: Kevin-Marcus Einarsen 14.08.26 00:45	☐ OK ☒ IR	☐ Avvik
Avrenning			
Fall	Kontrollert av: Kevin-Marcus Einarsen 14.08.26 00:45	☒ OK ☐ IR	☐ Avvik
Beslag underlag			
(jevn parapet, både horisontalt, vertikalt), mulighet for innfestning?		☐ OK ☒ IR	☐ Avvik
Utlufting?	Kontrollert av: Kevin-Marcus Einarsen 14.08.26 00:45		
Beslag			
Mengde, farge, utførelse, innfestning, korrekt mål?		☒ OK ☐ IR	☐ Avvik
	Kontrollert av: Kevin-Marcus Einarsen 14.08.26 00:46		6 , 7 , 8 , 9 , 10 , 11 , 12
Tekkedetaljer			
Oppkanter, hjørner, gjennomføringer.	Kontrollert av: Kevin-Marcus Einarsen 14.08.26 00:45	☒ OK ☐ IR	☐ Avvik
Opprydding			

EINARSEN TAKFORNYING AS
· Org.nr: 925160288
Prosjekt: 654683 | Kroppanvegen 1

Alt av materiell og utstyr er ryddet bort etter utført jobb.	Kontrollert av: Kevin-Marcus Einarsen 14.08.26 00:45	☐ OK ☒ IR	☐ Avvik
Spesialavfall			
	Kontrollert av: Kevin-Marcus Einarsen 14.08.26 00:45	☐ OK ☒ IR	☐ Avvik



Kevin Einarsen
14.08.2026

EINARSEN TAKFORNYING AS
- Org.nr: 925160288
Prosjekt: 654683 | Kroppanvegen 1



1 (IMG_5817.jpeg) (Kart)
Sjekkliste: Sjekkliste Tak
Listepunkt:
Lastet opp av: Kevin-Marcus Einarsen, 14.08.2026 00:45
Tatt: 08.07.2026 15:38



2 (IMG_5821.jpeg) (Kart)
Sjekkliste: Sjekkliste Tak
Listepunkt:
Lastet opp av: Kevin-Marcus Einarsen, 14.08.2026 00:45
Tatt: 08.07.2026 16:59



3 (IMG_5819.jpeg) (Kart)
Sjekkliste: Sjekkliste Tak
Listepunkt:
Lastet opp av: Kevin-Marcus Einarsen, 14.08.2026 00:45
Tatt: 08.07.2026 16:59



EINARSEN TAKFORNYING AS
- Org.nr: 925160288
Prosjekt: 654683 | Kroppanvegen 1



4 (IMG_5818.jpeg) (Kart)
Sjekkliste: Sjekkliste Tak
Listepunkt:
Lastet opp av: Kevin-Marcus Einarsen, 14.08.2026 00:45
Tatt: 08.07.2026 15:41



5 (IMG_5816.jpeg) (Kart)
Sjekkliste: Sjekkliste Tak
Listepunkt:
Lastet opp av: Kevin-Marcus Einarsen, 14.08.2026 00:45
Tatt: 08.07.2026 15:04



6 (IMG_6220.jpeg) (Kart)
Sjekkliste: Sjekkliste Tak
Listepunkt: Mengde, farge, utførelse, innfestning, korrekt mål?
Lastet opp av: Kevin-Marcus Einarsen, 14.08.2026 00:45
Tatt: 07.08.2026 11:52



EINARSEN TAKFORNYING AS
· Org.nr: 925160288
Prosjekt: 654683 | Kroppanvegen 1



7 (IMG_6221.jpeg) ([Kart](#))

Sjekkliste: Sjekkliste Tak
Listepunkt: Mengde, farge, utførelse, innfestning, korrekt mål?

Lastet opp av: Kevin-Marcus Einarsen, 14.08.2026 00:45
Tatt: 07.08.2026 11:52



8 (IMG_6257.jpeg) ([Kart](#))

Sjekkliste: Sjekkliste Tak
Listepunkt: Mengde, farge, utførelse, innfestning, korrekt mål?

Lastet opp av: Kevin-Marcus Einarsen, 14.08.2026 00:46
Tatt: 11.08.2026 13:51



9 (IMG_6217.jpeg) ([Kart](#))

Sjekkliste: Sjekkliste Tak
Listepunkt: Mengde, farge, utførelse, innfestning, korrekt mål?

Lastet opp av: Kevin-Marcus Einarsen, 14.08.2026 00:46
Tatt: 07.08.2026 11:48



EINARSEN TAKFORNYING AS
· Org.nr: 925160288
Prosjekt: 654683 | Kroppanvegen 1



10 (IMG_6218.jpeg) ([Kart](#))

Sjekkliste: Sjekkliste Tak
Listepunkt: Mengde, farge, utførelse, innfestning, korrekt mål?

Lastet opp av: Kevin-Marcus Einarsen, 14.08.2026 00:46
Tatt: 07.08.2026 11:48



11 (IMG_6216.jpeg) ([Kart](#))

Sjekkliste: Sjekkliste Tak
Listepunkt: Mengde, farge, utførelse, innfestning, korrekt mål?

Lastet opp av: Kevin-Marcus Einarsen, 14.08.2026 00:46
Tatt: 07.08.2026 11:19



12 (IMG_6215.jpeg) ([Kart](#))

Sjekkliste: Sjekkliste Tak
Listepunkt: Mengde, farge, utførelse, innfestning, korrekt mål?

Lastet opp av: Kevin-Marcus Einarsen, 14.08.2026 00:46
Tatt: 07.08.2026 11:18



Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Kroppanvegen 1, 7075 TILLER

10 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Kroppanvegen 1

Kroppanvegen 1

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?

2004

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.

22 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 89503393

Informasjon om selger

Selger

Skaug, Eli Anne Emblem

Selger

Skaug, Thomas Renhult

Forbehold

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

Side 1

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil begått av rørlegger under renovering av bad, noe som førte til vannlekkasjer. Da det ble oppdaget - ble det utbedret med ny renovering av bad. Forsikringssak gjennom Gjensidige skadenr 81010580.6, skaderapport ved Ragnar Lund 17.03.2017

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2017

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Baderom i hovedetasje og i 2.etasje ble først renovert av faglært firma "Eu bygg og prosjekt" i 2011 deretter renovert på nytt da vi oppdaget at dette ikke var godt nok arbeid, i 2017 -da også av faglært. renovering dekket av forsikring gjennom Gjensidige, Gjensidige skadenr 81010580.6 skaderapport ved Ragnar Lund 17.03.2017

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Berge Bygg og Skadeservice (2017)

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2024

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Kjellerbad- lagt nytt gulvbelegg rett på betonggulv, og satt inn ny baderomsinnredning og nytt dusjkabinett

Side 2

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

102

KROPPANVEGEN 1

PROAKTIV.NO

103



4

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2014

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye vinduer satt inn i andre-etasje, arbeid utført av faglært tømrer.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2026

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Blikkenslagerarbeid på flat del av carporttak (mellom carport ogg hus). Og nye takrenner langs baksiden av carporttaket.

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Dahle Blikk

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall

2026

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

4.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny isola takpapp på carporttak (flatt tak mellom hus og carport)

4.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2

Årstall

2026

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fjerning av mose tak, samt impregnering av tak. Nye takrenner bakside hus, pluss ny pipe med ny pipehatt.



4.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Einarsen tak

4.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Hendelse med lekkasje 2005 fra fjernvarmerør som eies av TEV. lekkasje inn i kjellerbod der fjernvarmerørene kommer inn, utbedret. Hendelse helg i mars 2013 med lekkasje av vann inn i kjellerom, som viste seg å skyldes feil i måten huset opprinnelig hadde blitt isolert på. Huset, som de andre husene i gatene her som ble satt opp av samme firma ble isolert ved at glava ble lagt utenpå mur, og deretter ble det lagt murpuss utenpå glavaen. Over tid medførte dette at glavaen trakk vann. Dette nådde et metningspunkt og vann trakk da inn i huset. Takstmann fra gjenstidige vurderte skade, skadenr 81010580.1. Skadedato 02.03.2013. Dette ble utbedret samme år med renovering av isolering av hus, og ny drenering. ved BN entreprenør. Begge langsider av huset, og kortside mot øst fikk fjernet all glava, og ble isolert på nytt, samt ny drenering. Husside mot vest har fremdeles lag med glava, da det ble teknisk for vanskelig å få renovert kortside mot vest (inn mot carport, så denne siden er dekket av carporttak, og ikke utsatt for regn og vær på samme måte som de andre sidene av huset)

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2013

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Huset ble som beskrevet i punkt over drenert på nytt, og isolert på nytt av BN entreprenør.

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

BN entreprenør

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

PROAKTIV.NO

105

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2017

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

IFB med renovering av bad 2017

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Berge Bygg og skadeservice

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei



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?

☐ 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

Skriv opplysningene her:

Varmekabler i kjellerstuer-om virker ikke, flere elektrikere har forsøkt å finne feilen, uten å at de har greidd det. Det samme gjelder ene lyset på baderomsspeilet hovedetasjen. Dette er også forsøkt reparert flere ganger uten hell.

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 35864486

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Thomas Renhult Skaug	2026-08-10	Eli Anne Skaug	2026-08-10
Identification		Identification	
 Thomas Renhult Skaug		 Eli Anne Skaug	



Energiattest



Adresse Kroppanvegen 1, 7075 TILLER	
Dato for energimerking 07.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-292336
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 10484103
Gårdsnummer 319	Bruksnummer 103
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 1987	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 282,0 m²	Oppvarmet bruksareal 232,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 129,12 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 132,94 kWh/m²	Totalt levert pr. år 56 678 kWh
--	---



Kroppanvegen 1, 7075 TILLER



Detaljering

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



Kroppanvegen 1, 7075 TILLER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



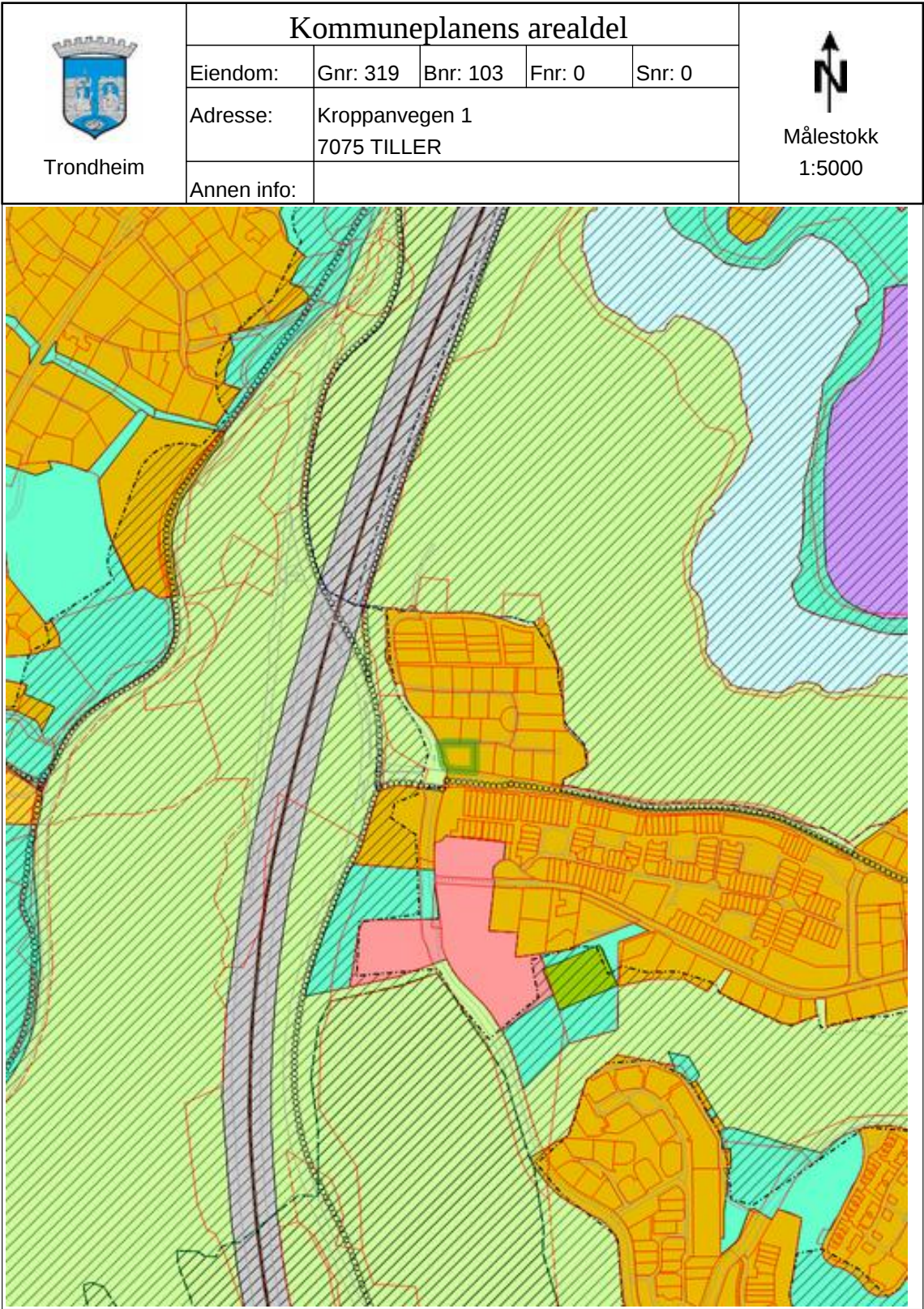
Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>





Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn bevaring naturmiljø		Forbudsgrense vassdrag
	Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag		Kollektivtrase
	Fjernveg		Fjernveg bru		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 3		Byggesone 4		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Næringsbebyggelse		Idrettsanlegg		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Blå/grønnstruktur		LNFR		Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

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 henvedelse. 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.



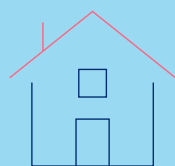
Hva koster forsikringen?

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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Kroppanvegen 1, 7075 TILLER. Gnr. 319, bnr. 103, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260170
Megler: Andreas Eidsli Liland, mobil: 97949932, e-post: ae@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
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

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

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

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

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 budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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.

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.

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



Andreas Eidsli Liland

Eiendomsmegler
979 49 932
ae@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

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