

PROAKTIV

Drømmen om et hjem ved fjorden

Våkne til solen som glitrer i
sjøen og sovne til bølgeskvulp

SIGURD ULLSTRENGS VEG 13





VIGGJA

Oppusset enebolig med fantastisk sjøutsikt, hage med ulike soner, gode solforhold og garasje plass



Våre kontorer

- | | | |
|--|--|---|
| TRØNDELAG
<ul style="list-style-type: none"> • Trondheim
Bassengbakken 4,
7009 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheimsentrum@proaktiv.no • Heimdal
Selbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no • Moholt
Bresøveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no | VESTLAND
<ul style="list-style-type: none"> • Småstrandgt.
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no • Sandviken
Chr. Michelsengt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no • Voss
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no | AGDER
<ul style="list-style-type: none"> • Kristiansand
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 50 91 00
kristiansand@proaktiv.no |
| MØRE OG ROMSDAL
<ul style="list-style-type: none"> • Ålesund
Løvensvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no | ROGALAND
<ul style="list-style-type: none"> • Haugesund
Haratigata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 50 84 36 56
haugesund@proaktiv.no | OSLO
<ul style="list-style-type: none"> • Briskeby
Lørenskoggt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no |
| AKERSHUS
<ul style="list-style-type: none"> • Lørenskog
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no • Lillestrøm
Skorgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no | BUSKERUD
<ul style="list-style-type: none"> • Drammen, Lier & Holmestrand
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no | ØSTFOLD
<ul style="list-style-type: none"> • Sarpsborg
Prinsessegt. 14, 307 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no |
| TELEMARK
<ul style="list-style-type: none"> • Skien
Prinsessegt. 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no | JARLEN
<ul style="list-style-type: none"> • Jarlen
Torshøggen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no | |

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sigurd Ullstrengs veg 13, 7354 VIGGJA

Gnr./Bnr.: Gnr. 135, bnr. 5, i Skaun kommune

Prisantydning: 2.950.000,-

Omkostninger: 92.740,-

Totalpris: 3.042.740,-

Kommunale avgifter: 17160,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1934

Rom/soverom: 4/3

BRA: 75 m²

BRA-i: 75 m²

BRA-e: 16 m²

TBA: 50 m²

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser på eiendommen.
Garasje med elbillader

Tomt: 349 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje F.

INNHOOLD

2	Nøkkelinformasjon	5	Leder/megler	7	Kontorets side	8	Nærområdet
12	Intervju med selger	14	Informasjon om boligen	26	Boligen i bilder	48	Plantegninger
50	Kjerneinformasjon	54	Vedlegg	55	Tilstandsrapport	75	Egenerklærings-skjema
84	Energiattest	92	Budskjema				

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.”

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

Huseier: Adne Mehlum

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

“Fin opplevelse med vår første bolig. Imøtekomende 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 skyte av og anbefale videre.”

Huseier: Anders F Waadaland

“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: Elisabeth Selås

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

“Alt foregikk greit å ryddig så jeg kan trygt anbefale proaktiv og 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 generell 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.”

Elendomsmegler: **Andreas Eidsli Liland**



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

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

EN NY HVERDAG

Proaktiv v/ Andreas Eidsli Liland presenterer en fantastisk beliggende eiendom i naturskjønne omgivelser sentralt i Viggja.

Hier får nye eiere et innholdsrikt hjem og innrede etter egne behov og ønsker. Lettstelt hage med rom for avslapning og rekreasjon med utsikt til fjorden og med solrike uteplasser har vært flottig brukt og har vært et fint samlingssted for familie og venner. Et herlig utgangspunkt for store og små lek og sosiale aktiviteter. Som tidligere oppdrettsutøver er han strukturtett og målrettet.

Kvaliteter og fordeler:

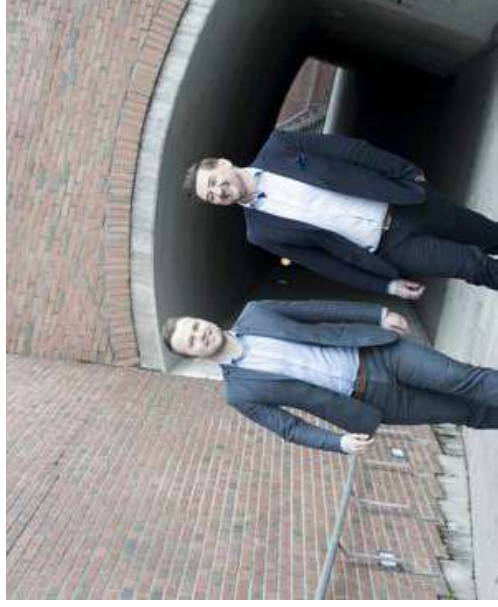
- Andre etasjen er løftet opp og lagt nytt tak for å få bedre plass - 2021
- De fleste vinduene er ny fra 2021 - 2022
- Romslig kjøkken fra 2023
- 3 soverom
- Garasje med elliblad
- Bussholderplass like utenfor med gode kollektivforbindelser
- Badebass like ved

Andreas Eidsli

Elendomsmegler **Andreas Eidsli Liland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Heimdal

Vi er syv engasjerte og erfarne medarbeidere som har ett felles, overordnet mål: Fornøye kunder. En vellykket bolighandel krever tid, kunnskap og engasjement.

Beliggenhet

Vårt kontorlokale ligger sentralt til i Heimdal sentrum. Gratis kundeparkering.

Heimdal

Søbstadvegen 1a, Heimdal

Tlf.: +47 72 59 92 40

E-post: heimdal@proa.no

Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne var med på å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vi i Proaktiv Eiendomsmegling på Heimdal stiller høye krav til hvordan vi presenterer din bolig. Vi benytter profesjonell bolifotograf. Fotografen kommer i etterkant av at du har hatt en

vederlagsfri rådgivningstime med vår dyktige bolgstylist. I tillegg får du hos oss en megler som aktivt gir råd og anbefalinger under salgsprosessen.

Vår markedsføring er svært omfattende og vi er stolte av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Så dersom du vurderer å selge bolig, vil det lønne seg å høre med oss.

Velkommen. Vi gleder oss til å høre fra deg.



VIGGJA

Kommune: Skaun / Område: Viggja

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

Beliggenhet

Proaktiv eiendomsmegling presenterer Sigurd Ullstrengs veg 13, en fantastisk beliggende eiendom. Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser sentralt i Viggja. Fra eiendommen finner du alt du trenger til hverdagen innenfor en kort kjøretur. Fra boligen bruker du ca. 5 min til Børse som byr på dagligvarebutikker, skoler, barnehager og idrettsmuligheter. Du kommer deg også enkelt til Orkanger med en kjøretur på ca. 12 min.

Her får nye eiere et innholdsrikt hjem og innrede etter egne behov og ønsker. Lettselt hage med rom for avslapning og rekreasjon med utsikt til fjorden og med solrike uteplasser har vært flittig brukt og har vært et fint samlingssted for familie og venner. Et herlig utgangspunkt for store og små selskaper så vel som til lek og avslapping.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚌 Viggja Linje 410, 4101	1 min ⚡ 0,1 km
🚇 Melhus skystasjon Linje R60, R70	24 min ⚡ 23,5 km
✈ Trondheim Værnes	54 min ⚡

DAGLIGVARE

Coop Extra Børse Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min ⚡ 5,7 km
Coop Extra Orkanger Søndagsåpent	9 min ⚡ 8,6 km

VARER/TJENESTER

👔 Oti-Sentret	12 min ⚡
🏠 Boots apotek Skaun	6 min ⚡

SPORT

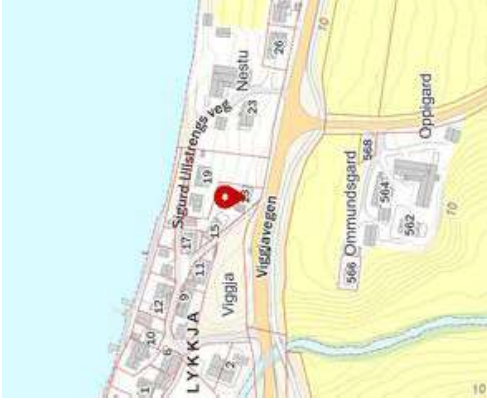
⚽ Viggja skole Aktivitetshall, ballspill	7 min ⚡ 0,5 km
⚽ Fredly folkehøgskole Aktivitetshall	3 min ⚡ 3,9 km
🏊 Fitnesspoint Børse	6 min ⚡
🏊 3T-Orkanger	12 min ⚡

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Boligen ble oppført i 1934 og er etter oppføring oppgradert og ivarettatt med årene de siste årene. Man opplever virkelig hvor godt ivarettatt hjemmet er og godt gjennomført stilmessig. Eiendommen nyter godt av de ulike sonene/terrassene man finner rundt på eiendommen hvor man kan nyte den formidabel utsikt over fjorden.

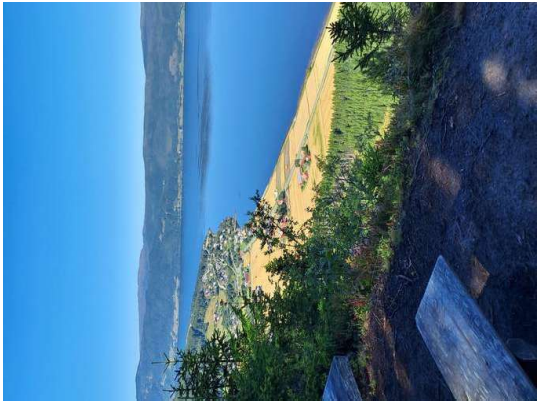
Her kan man virkelig forelske seg i et praktisk lite hjem som ikke bare er i godt ivarettatt, men også har en fantastisk

SKOLER

Viggja oppvekstsenter (1-7 kl.) 53 elever, 4 klasser	7 min	0,5 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 33 klasser	6 min	5,6 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	14 min	13,3 km
Skjetlein vidaregåande skole 270 elever, 25 klasser	21 min	22,1 km

BARNEHAGER

Fredly barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min	4 km
Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	6 min	5,7 km
Bekkefaret barnehage (1-5 år) 81 barn	9 min	8,5 km



trygg skolevei. I området har vi også flere barnehager blant annet Fredly, Lyngstua og Børsa barnehage.

Kollektivtilbud

Kollektiv nettværket Viggjanvegen. Her er det er kort veg til holdeplass like ved eiendommen hvor buss nr 410 går. Bussen går mellom Trondheim S og Fannrem Stasjon og går hver halvtime på morgenen og ettermiddagen. Se nærmere om bussavganger på www.atb.no.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området består i hovedsak av eneboliger og landbruksleiidommer

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen. Se for øvrig vedlagte kart/ GPS.

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

beliggenhet. Her sover du til bølgen som slår inn mot stranden, og våkner til solen som spiller seg i sjøen. La sjøduften, lyset, utsikten og nærheten til naturen gi deg hyttefølelsen hjemme i ditt eget hus. Her kan du virkelig dra hjem for å senke skuldrene, tømme tankene og finne tilbake til deg selv i en travelt hverdag.

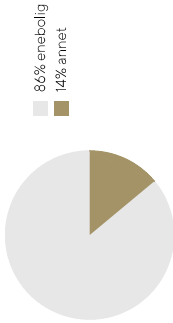
Fra tidlig vår til sen sommer kan man trygt si at boligen utvides mange ganger. Nærområdet, tonen og uteplassene innbyr virkelig til uteliv. Fra terrassen er det enkel adkomst de få meterne ned til sjøkanten. Kanskje frister det med en tur i kajakk eller en forfriskende svømmetur? Mulighetene er mange og innbydende.

Det sies at de beste beliggenhetene ved sjøen ikke kan kjøpes, så her får du den nest beste i andre rekke til sjøen. Velkommen til visning!

Service funksjoner

Boligen nyter godt av kort distanse til alt du trenger i hverdagen. I Børsa finner vi dagligvarebutikker, apotek, pizzeria/restaurant og bensinstasjon. Her finner vi også båt plasser, et rikt idrett/- og aktivitetstilbud og flere tur og rekreasjonsområder. Har du behov for mer har du en kort tur til Orkanger som byr på shopping senter, svømmehall,

BOLLIGMASSE



idrettspark, klarehall, hundepark, bygg handel, bilforhandler m.m.

Tur og rekreasjons muligheter

Sigurd Ullstrens veg 13 har gangavstand til marka. Her kan man oppsøke flotte områder for sanking av sopp, bær eller besøke ulike fiskevann i Skaun. Skaun kommune har for tur og friluft interresserte svært mye å by på. Fra Børsa og Viggja er mulighetene store med turløyper til Orkanger og Skaun med mange tilfrelagte stier og fantastiske skispor fra både Seljan og Lyngstua som strekker seg milevis og byr på fantastiske opplevelser. Idrettslaget på Viggja og i Børsa er ivrig og flinke til å folk ut med aktiviteter, fine turer og arrangement. Med kort spasertur ned til fjorden byr området på flotte fiskemuligheter og fantastiske båtturer.

Skoler og barnehager

Boligen sogner til Børsa barneskole med elever fra 1.-7-trinn og Skaun ungdomsskole. Barneskolen har tilknyttet SFO-ordning. Bussen stoppe like utenfor døren og barna har en

Livet på Viggja

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



”

"Det er vemodig å skulle selge hjemmet jeg har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Henriette

Når kjøpte du eiendommen?

Jeg kjøpte eiendommen på starten av året i 2020, og tok over helt i starten på mai samme år.

Hva var avgjørende for valget deres?

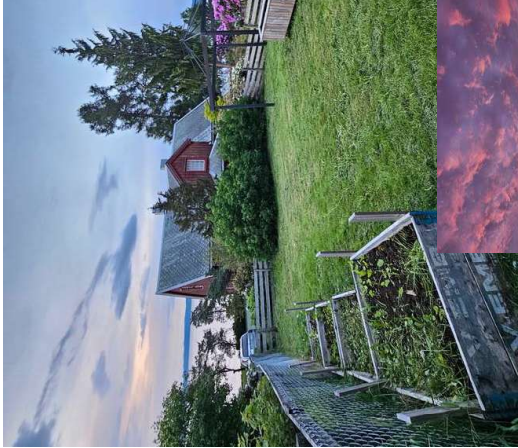
Prisen var en avgjørende faktor, da jeg som enslig skulle prøve å komme meg inn på boligmarkedet. I tillegg er dette bygda jeg har vokst opp i, med familie og venner rett i nærheten. Det var ett nett, lite hus, perfekt i størrelse, både med tanke på vedlikehold og areal. Passet for de aller fleste livsfaser. Beliggenheten var nydelig, huset lå i ett lite boligfelt rett ved sjøen, og det var gode bussforbindelser med bussholdeplass like utenfor døra.

Hvorfor skal dere flytte?

Det er på grunn av kjærligheten rett og slett, den har ført meg til fjellregionen, nærmere bestemt Os i Østerdalen. Jeg og min samboer kjøpte oss bolig sammen ifjor. I tillegg har jeg vært så heldig å få jobb hos Rørosmeieriet på Røros. Det er veldig vemodig å flytte herfra, men jeg er helt sikker på at de neste elerne blir å elske stedet like mye som meg.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Huset ligger rett ved veien, men takket være at det er høydeforskjell på huset og veien, og at eiendommen skrått ned mot sjøen, så merker du det ikke. Med en gang du setter deg på verandaen, på markplaten i hagen, ved skrivepulten i andre etasjen, tar oppvasken ved kjøkkenvasken, eller rett og slett når du står opp om morgenen, og bare ser ut mot sjøen, så er nærheten til



veien helt glemt. Den utsikten er magisk.

Hva har dere likt best med området?

Det må rett og slett være beliggenheten, den er fantastisk! Du har den fine sjøutsikten, og det er bare ett par meter ned til vannkanten. Dette er ett rolig område, med folk i alle aldre, og den nærmeste naboen har også en vakker hage som har en lang og fin blomstringssesong. På sensommeren arrangeres det ofte en egen gatefest for de som bor i nabolaget. Bussforbindelsene er og såppas gode at om du vil nyte en kveld i Trondheim, så kommer du deg enkelt til og fra.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Husene i dette området elsker å pynte med lys på vinteren, så vinteren føles aldri mørk og tung, men derimot lys og lett. Det er frodige hager på vår, sommer og høst. På sommeren er det ekstra fint, med sjøen rett ved om du føler for å ta ett bad, sole deg i hagen eller i fjæra, eller bare nyte lyden av bølgeskulp eller å se på solnedgangen. Du har sol fra morgen til kveld, og kan med de ulike sonene på eiendommen flytte deg etter sola.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Lyllisk, solrik og sentral.

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 egenekklæringer forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens 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

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

VELKOMMEN TIL SIGURD ULLSTRENGS VEG 13

Vi starter utendørs

BYGGEMÅTE

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt, hvor overnevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

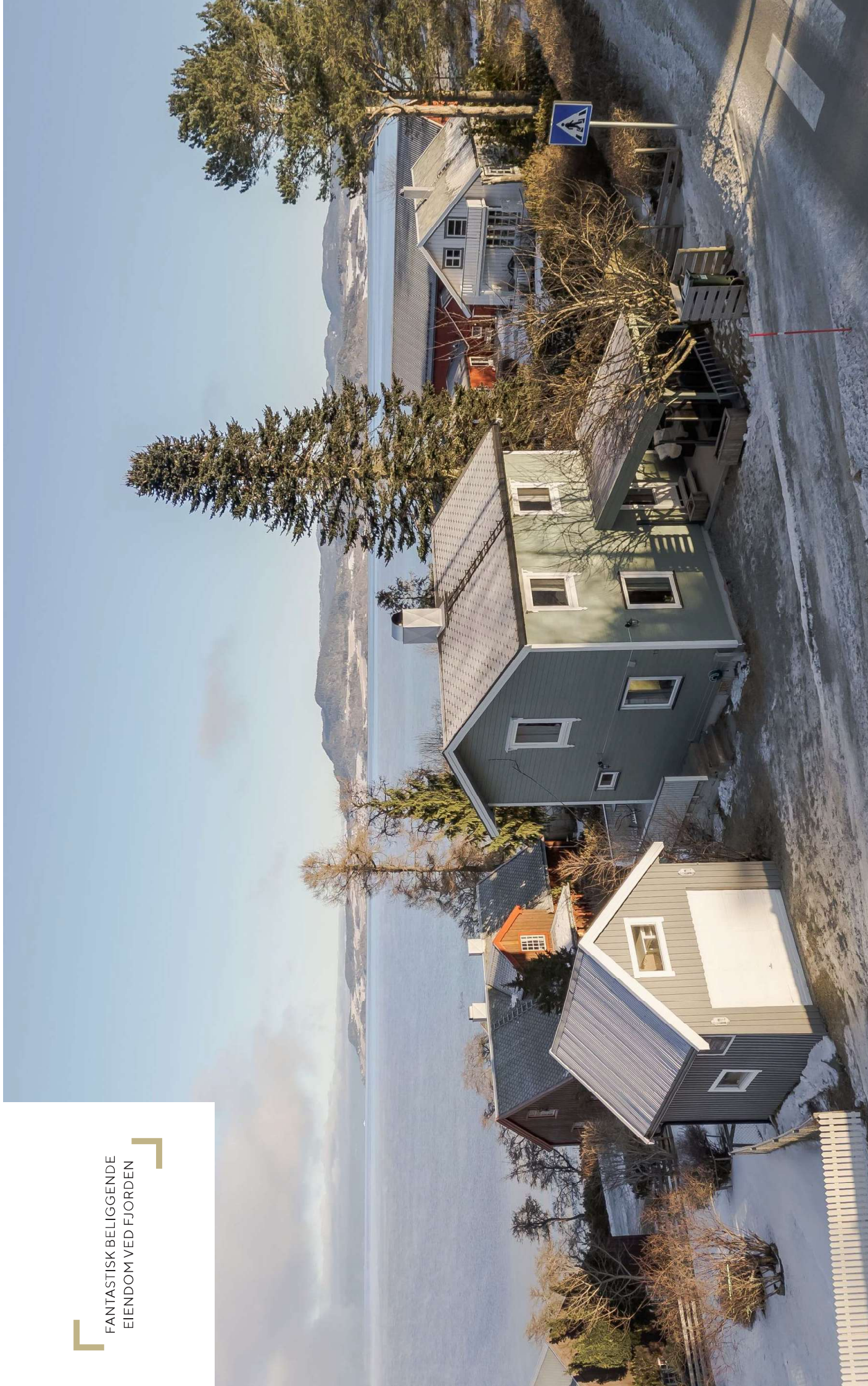
Biloppstillingsplasser på eiendommen.
Garasje med elbillader



Her kan man nyte den fantastiske tomten med innbydende grøntarealer, liten garasje med elbillader og en oppusset bolig



FANTASTISK BELIGGENDE
EIENDOM VED FJORDEN

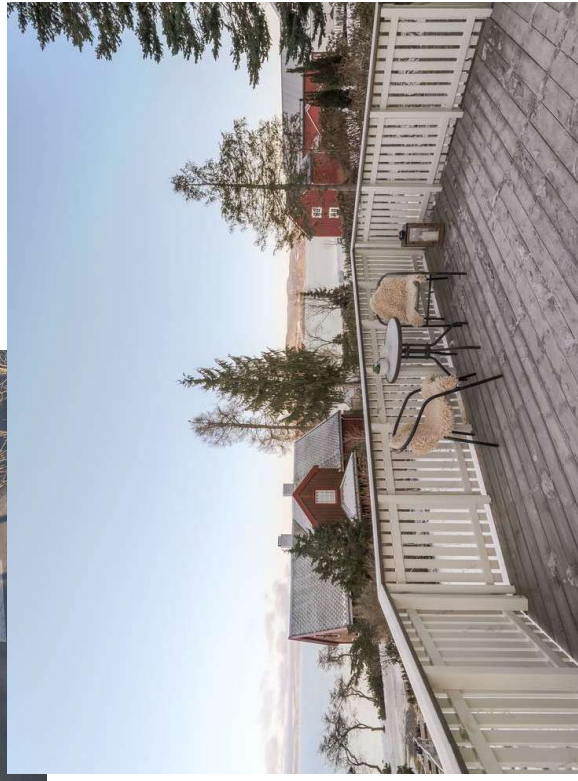




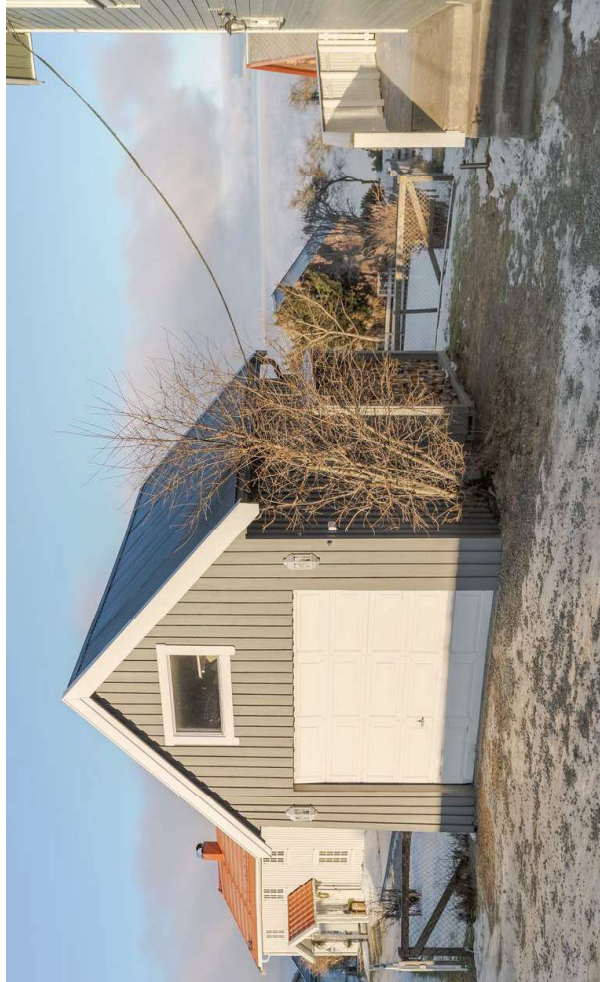


NYTT TAK FRA 2021

Hage som strekker seg mot fjorden og med solrike uteplasser rundt boligen er noe nye eiere kan se frem mot



PLATTING PÅ CA. 20 KVM



VELKOMMEN INN!

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

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 75 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 16 kvm
- Totalt BRA: 91 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 50 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

- Første etasje:
- Totalt BRA: 38 m²
 - BRA-i: 38 m²

Andre etasje:

- Totalt BRA: 37 m²
- BRA-i: 37 m²

Kjeller har ikke et målbart areal pga lav takhøyde, men gulvareal (GUA) utgjør 36 m² og areal med lav takhøyde (ALH) 11

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:
TG 2.

Grunnmur og fundament:

Tg-2 er satt pga. riss/sprekker i grunnmur.

Yttenvegger:

Tg-2 er satt pga. manglende mustetting.

Etasseskille og gulv på grunn:

Tg-2 settes på høydeavvik på bjelkelag i 1. etasje.

Avløpsrør og vannledninger:

Tg-2 er satt pga.

Varmtvannsbereider:

Tg-2 settes pga. at bereder ikke er lekkasjesikret og registrerte drypplekkasje.

Bad – Overflater:

Tg-2 settes pga. fallforhold ikke er iht. krav, ikke fremvist dokumentasjon på oppbrett av membran ved dør og bom i fliser.

Bad – Membran, tettesjikt og sluk:

Tg-2 settes pga. manglende tilkomst til sluk og rengjennomføringer i gulv ikke er iht. krav.

TG 3:

Drenering:

Tg-3 er satt pga. synlige fuktskader i kjeller.

Rom under terreng:

Tg-3 er satt pga. synlig fukt på overflater.



KJØKKEN

Satt inn 2 nye vinduer i 2022 på kjøkkenet. Bytte av kjøkkeninnredning 2023.



Vinduer og dører i kjeller.
Tg-3 er satt pga. knust vindu.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.

Utdrag selgers egenerklæringskjøp:

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

Ja, 2 etasje 2021: Arbeid ble utført av faglært og ufaglært. Snekker har stått for reisverk og alt av takkonstruksjon, og innsettning av vinduer.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Lars Ivar Lefstad. Arbeidet er dokumentert.

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte:

Isolering og innvendig arbeid. Bordkleining på utsiden.

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

Ja, fuktig pga. eldre drenering. Kjellerlukt.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, nytt arbeid fra 2021, utført av faglært. Installasjon av

2 etasje, renovering av sikringskåp, og opplegg til elbil-lader i garasjen. Utført av Gundersen Elektro og arbeid er dokumentert.

Nytt arbeid i 2023 utført av faglært. Bytte av stikkontakter på stue og kjøkken. Gundersen elektro. Arbeid dokumentert.

Nytt arbeid i 2026 utført av faglært. Ny kurs til komfyr og mikro, bytte av dimmebryter på stua, montering av komfyrvakt, montering av ueløys. Montering av ny plateopp. Børse Elektro AS. Arbeid dokumentert.

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

Ja. Nytt arbeid fra 2022 utført av ufaglært. Flytting av vask og tilhørende rør på kjøkkenet.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller

ventilasjonanlegg?

Ja. Nytt arbeid 2022 utført av faglært. Innstallering av varmepumpe. Grønn Energi Midt-Norge AS. Arbeid dokumentert.

Ja. Nytt arbeid 2021, faglært. Innstallering av rentbrennende ovn, pussing av murpipa, og innsettning av stålrør i pipa. AN Murservice. Arbeid dokumentert. Nytt arbeid i 2025 faglært. Periodisk kontroll/totalrens varmepumpe. Utført av



Grønn Energi Midt-Norge AS. Arbeid dokumentert.

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i foreksempel grunnmur eller fliser?
Ja, Noen synlige sprekker i muren i kjelleren. Noen skader i muren til utvendig trapp. Ikke utført tiltak.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ldsted eller pipe?
Ja, Bytte av ldsted, installering av rentbrennende ovn, innsetting av stålør i pipe, montert pipebeslag.

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

2 etasje + tak 2021:
Hele 2 etasje + tak er nytt. Det er lagt selvberende takkonstruksjon med taksperrer, og den er dimensjonert for takstein. Endret takvinkel som gir bedre takhøyde innvendig. Montert takstige.

Etasje skillet er isolert og rettet opp, og nytt gulv er lagt. Endret planløsning fra 2 til 3 soverom. Nye 3-lagsvindu på langs dene.

Kjøkken:

Satt inn 2 nye vinduer i 2022. Bytte av kjøkkeninnredning 2023. Lagt nytt gulv i 2020. Lagt inn ekstra kurs til komfy 2026. Malt vegger. Ny plateopp januar 2026.

Stue:

Lagt nytt gulv i 2020. Satt inn ny rentbrennende peisovn i juli 2021. Installering av varmepumpe i mars 2022. Byttet

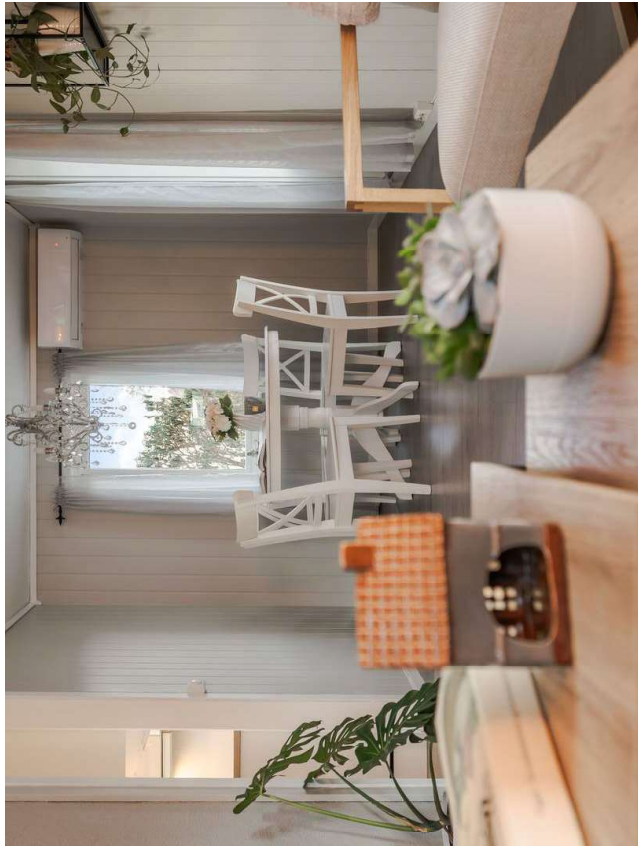


KJØKKENINNREDNING I
U-FORM ER PRAKTISK OG
GIR KORT VEI MELLOM DE
ULIKE ARBEIDSSONENE.



STUE PÅ CA. 19,5 KVM

Lagt nytt gulv og nye veggplater i 2020



Energimerking

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

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i
strømstøtteordningen Norgespris.





PEISKOS PÅ KJØRLIGE VINTERDAGER

Ny rentbrennende ovn fra 2021, sam: stålrør
i pipe fra samme år



LUFT TIL LUFT
VARMEPUMPE FRA 2022
ER MED PÅ OG HOLDE EN
JEVN OG GOD
GRUNNVARME I BOLIGEN



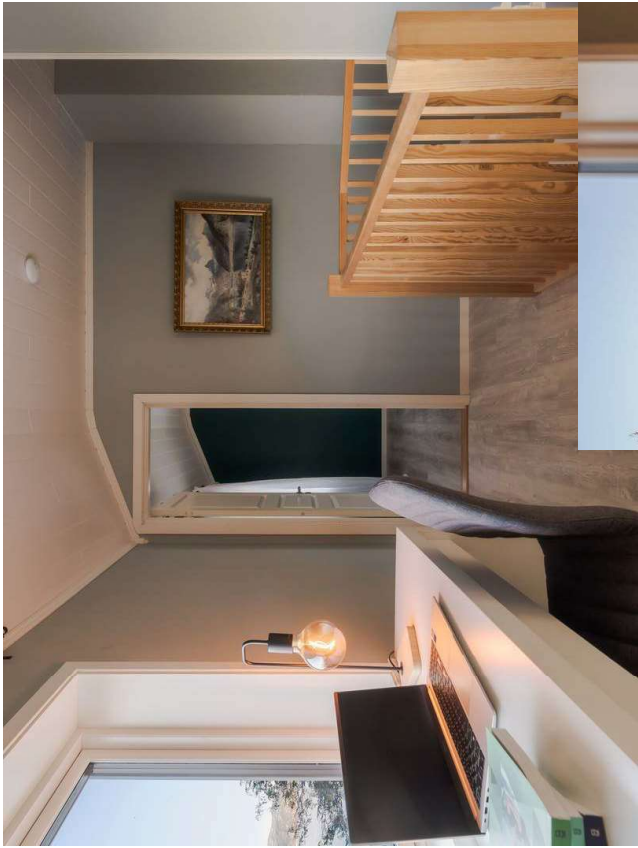
FLISLAGT BAD FRA 2013



FLISLAGT BAD PÅ CA. 4,5 KVM



Påfølgende sider fra andre etasje



ROMSLIG GANG MED
PLASS FOR ET
HJEMMEKONTOR MED
FANTASTISK UTSIKT







SOVEROM 2 PÅ CA. 9 KVM

Ypperlig barnerom



SOVEROM 3 PÅ CA. 8 KVM

Her har man alle tre soverom samlet i samme etasje

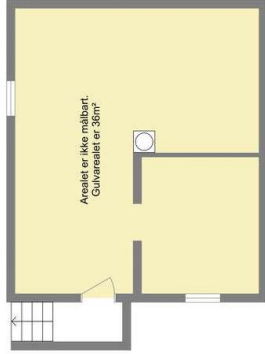


PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Sigurd Ullstrøms veg 13
Kjeller



Rekultivert tidligere murteide vegger og et stort areal som er utrustet med vann- og elektrisitet. Planløsningen er en fylling over vannledningen, og er ikke målbar. Måte area kan variere.



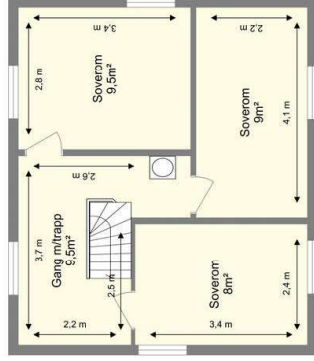
Sigurd Ullstrøms veg 13
1. Etasje



Rekultivert tidligere murteide vegger og et stort areal som er utrustet med vann- og elektrisitet. Planløsningen er en fylling over vannledningen, og er ikke målbar. Måte area kan variere.



Sigurd Ullstrøms veg 13
2. Etasje



Rekultivert tidligere murteide vegger og et stort areal som er utrustet med vann- og elektrisitet. Planløsningen er en fylling over vannledningen, og er ikke målbar. Måte area kan variere.

Iht. kommuneplankart ligger eiendommen/området innenfor angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø

Bygningen er en del av et bevaringsverdig kulturmiljø. Dette betyr at bygningene i området er sjelden på én eller flere måter. Det er i vurderingen tatt hensyn til miljøskapende betydning i bystrøk, omgavnstrøk og bygdemiljø samt bygges karakter og byggeår. Dette kan medføre restriksjoner på tiltak som vil være tillatt å utføre på bygget.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 135 Bnr. 51 Skaun kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har ikke vannmåler.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

2 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

- 73 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 950 000,-))
- 545,- (Tingl.gebyr panedokument)
- 545,- (Tingl.gebyr skjøte)
- 17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
- 92 740,- (Omkostninger totalt)
- 3 042 740,- (Totalpris inkl omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetstilsetelse

Alle eiendomsnedsjningsforetak har lovplågt forskikng av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tillegggsforskikng ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke ugiftene forbundet med dette.



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 kjøper 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.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Reguleringsmessige forhold

Deler av eiendommen er avsatt til bolig.

Eiendommen ligger også i faresone/ras-/skredfare og innenfor støyzone/gul i kommuneplanens arealdel fra 2024-2036. Eiendommen ligger også innenfor 100 metersbelte. Dette kan medføre restriksjoner på tiltak som vil være tillatt å utføre på bygget.

Deler av eiendommen ligger i et område uten egen reguleringsplan. Den vises i kommuneplanens areal del som LNF-areal, spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse. Vi gjør oppmerksom på at det gjelder særlige regler for omsøking av LNF-areal, kontakt oppdragsansvarlig ved spørsmål til dette.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 349 kvm, Eierform: Eiet tomt

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 504 613 per 31.12.24

Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 018 450 per 31.12.24

Offentlige/kommunale avgifter

- Kr. 17 160 pr. år
- Vannabonnement kr. 4 451,-
- Vann variabel stipulert del kr. 2 223,-
- Kloakkabonnement kr. 4 371,-
- Kloakk stipulert del kr. 2 317,-
- Felling hvert 4. år kr. 643,-
- Eiendomsskatt kr. 3 155,-
- De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme varasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader

- Antatte løpende kostnader for denne bolig pr. år kr. 55 830,-
- Kostnadene er fordelt som følger
- Strømforkbrukl 2025: 8520,254 kWh kr: 10 681,-
- Kommunale avgifter ca. kr. 17160,-
- Renovasjon: kr. 5 563,-
- Forsikring: kr. 8176,-
- Internett: kr. 11 250,-
- Fiber via Svorka 500 Mbit/s (Teleor kan også tilby fiber)
- Brøyting og størring privat vei ca. kr. 3 000,-

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

I følge kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra byggeår for eiendommen. Hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Megler har forespurrt Skaun kommune hvilken praksis kommunen har på eiendommer hvor det hverken foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kommunen skriver følgende i epost til megler: Ifølge flyfoto er boligene oppført før det ble krav om sknad om tiltak (Plan- og bygningsloven, 1965). Derfor heller ingen krav om ferdigattest.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak som det er søkt om før 1. januar 1998 (Pbl § 21-10, §1edd og SAM10 § 8-1, veiledning til 6. ledd).

Det foreligger ferdigattest påbygg datert 13.01.2026.

Ferdigattesten omhandler riving og påbygg i andre etasje og romfordeling.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Etter avtale med selger. Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som torbehold i evt. bud.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt, til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsregleringslovens § 3-7 (3), er mulighetene for å få lettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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 igjennede i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering 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 forsinkelser etter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på e- eller telefonnett. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen i 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 rett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1. januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for boliger:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en brukenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsere og tilbehør

Listen over løsere og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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 inngivelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avvise fra kjøper kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avvise fra eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anser kjønt med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) Fravikes, og hvorvidt en innenders arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anser som forbruker. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Henriette Gundersen Præder

Finansiering

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.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,- i tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.900,-, kredittkostnad kr. 3.000,-, visninger kr. 2.950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2.000,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalt utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 18.294,-. Utleggene omfatter grunnbokskritter, tinglysnings skriftsbolagsinng, innhenting av tinglyste erklæringer og boliglogotag. I tillegg kommer andre utgifter som tilstandsrapport og boligselgerforsikring på kr. 35.744,-. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er inkl. mva i tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eiendomsforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

Tinglysing av hjemmel

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.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundlig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsformidlingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internet- 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 landet eiendommen ligger.

Meglerselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.

Informasjon om meglerforetaket

Trondheim Syd Eiendom AS

Org.nr. 989 716 816

Ansvarlig megler: Andreas Eidsli Liland

Dato salgsoppgave

30.1.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

—Edmund Burke

Sigurd Ullstrengs veg 13 7354 VIGGJA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:
Byggeår: 1934

Hovedbygg BRA: 75 m²
Hovedbygg BRA-i: 75 m²

Sum alle bygg BRA: 91 m²
Sum alle bygg BRA-i: 75 m²

Rapportdato: 22.12.2026 (Gyldig til 22.12.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	8	3	1

Supertakst

GNR: 135 BNR: 5

Stig Rune Gjønnes
Takst-Forum Trøndelag AS

srg@tft.no
46965086

Sigurd Ullstrengs veg 13
7354 Viggja

1. Tilstandsgradene

Tilstandsgrad 0: Ingen avvika

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

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straksstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mander.

Tilstandsgrad 2: Bvningssdelen 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 vurdere om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

Tilstandsgrad 3: 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

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

2. Om rapporten

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 bodelgens 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 eterskinge.

Rapporten erstatter ikke **solgers** oplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningedeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eiерskifte. **Tilbehøret** eller uiktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av bygningens **tilhøer**, som hvelvarer, brunevater og annet inventar. Dette gjelder også om tilhøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningseien. 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 bygningseier.

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

Hvis et rum eller en bygningssedel 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 rum eller bygningssedler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappporten

Kunden/ekvirenten 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.

Supertask AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg boligmarked og et bærekraftig boligkøp. For å kunne gjøre dette benyttes det lands- 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://saamttykke.vendu.no/39/35>

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 bygningsakkyndige 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 rum eller en bygningsdel skal undersøges med målinger, at det skal børes hull, at det skal søkkes i treverk eller annet, skal den bygningsaktyndige basere sine anvisninger på det som er synlig. Den bygningsaktyndige 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 **ikke** for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til mistanke at flytting vil kunne ødelegge vesentlige forskall.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad T02, T03 eller T04 (ikke undersøkt) er oppsummet nedenfor, eller Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er merket som et forenklet sammendrag. Opplysene vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med T03	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tg-3 er satt pga synlige fuktskader i kjeller.
Rom under terreng	Tg-3 er satt pga synlig fukt på overflater.
Vinduer og dører: Kjeller	Tg-3 er satt pga knust vindu.

Bygningsdeler med T02	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Tg-2 er satt pga ris/sprekker i grunnmur.
Yttervegger	Tg-2 er satt pga manglende musestetting.
Etageskille og gulv på grunn	Tg-2 settes på høydeavvik på bjelkeleg i 1. etasje.
Avløpsrør	Tg-2 er satt pga alder på avløpsrør.
Vandledninger	Tg-2 er satt pga alder på vannrør.
Varmtvannsbereider	Tg-2 settes pga at bæreder ikke er lekkasjesikret og registrerte dryp/lekkasje.
Våtrom: Bad - Overfluter	Tg-2 settes pga fallforhdd ikke er iht krav, ikke fremvist dokumentasjon på oppbrett av membran ved dør og bom i fliser.
Våtrom: Bad - Membran, tettestjkt og sluk	Tg-2 settes pga manglende tilkomst til sluk og rengjennomføringer i gulv ikke er iht krav.

Bygningsdeler med T0-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	Tg-IU er satt pga manglende mulighet til hulltaking.

4. Informasjon om oppdraget

Befringsdato	201.10.2026
Reportdato	22.1.2026

Hjemmelshavere	
Navn:	Henriette Gundersen Ræder
	Tilsette ved inspeksjon: Nei
	Representant/vforlaring: Ragnhild (Mor)

Er selgers egeneksklerring fremkjet og gjennomkjrt av bygningsakkynidg? Nei

Informasjon om bygningsakkynidg

Navn:	Stig Rune Gjennes	Telefon:	46965086
Firma:	TakstForum Trenderag AS	Epost:	sr@ttf.no
Titell:		Adresse:	Industriveien 21, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på ubodrigktskader for alle TG 3 i rapporten. Ubodrigktskaderne er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert uvik og angitte tilkkt i rapporten. Anslaget er gitt på generell grunnlag og må ikke forveksles med et prtilbud fra en håndverker. Det kan foreligge uvik og tilsk som ikke kommer frem av rapporten. Endelig Kostnad avirnges i løst ansett av salg av standard, og materialpris på materialer og gjenstander.

Tilleggsbygs akk som garasje er ikke tilstandsurdert, sett om det er utført anslutlling.

Informasjon om boligen

Adresse:	Sigurd Ullstrengs veg 13, 7354 Viggja		
Kommune:	6029	Guldsor:	135
Seksjonnr.:		Andelen:	
Byggelr:	1934 - Opplysninger fra selger.		
Boligtype:	Bolig		
		Bruknr:	5
		Lettighetsnr:	
		Festetnr:	

Generell beskrivelse av boligen:

Enestlig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er flekk med liggende panel. Taket er et saltak og er belstet med silersten og papp. Etageskille er et trebjelkeleg. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Tilnk etter byggelr:

Ar	Beskrivelse	Er det fremkjet dokumentasjon fra håndverker?
1996	Produksjonar i terrasseder.	Nei
2013	Bad renover.	Nei
2009	2010, 2019, 2020, 2022. Produksjonar i vinduer.	Nei
2021	-Renovering av 2. etasje. Nye fuktstoler, takselking, renner og nedlep, uverendig klodning og innvendig er det ny pladeflerring -Nytt flisetd og nytt reyster. -Div el-arbeider. - Flating i hagen.	Nei
2022/23	Terrasse og plating med takoverbygg.	Nei
2023	-Nytt kjøkken -Div el-arbeider.	Nei
2026	Div el-arbeider.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealinngien er basert på Norsk standard 3940:2023. Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være mulfverdlge selv om bruken er i strid med byggeteennisk forskrift	
Arealet beskriver boligen brukareal i tre definerde kategorier:	
Internt brukareal	BRA-i (internt brukareal)
Ekstern brukareal	BRA-e (ekstern brukareal)
Inngjaset balkong	BRA-b (inngjaset balkong)
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligen brukareal.	
Kke mlfverdlge arealer som skytte skytte eller lav hmlngshyde (ALH) kan opplyses som tilleggslngformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres allene, men skal allid opplyses sammen med korrekt mlf BRA, BRA-e og ALH kan summeret, og utgør boligen gulvareal (GUA).	
For mer informasjon se her: http://sentrone.no/nyheter/ulstren-arealinnng-artle2588-519.html	

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt brukareal)	BRA-e (ekstern brukareal)	BRA-b (Inngjaset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	75	75	0	0	50
Garasje	16	0	16	0	0
Totalt m²	91	75	16	0	50

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt brukareal)	BRA-e (ekstern brukareal)	BRA-b (Inngjaset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	0	0	0	0
1. etasje	38	38	0	0	50
2. etasje	37	37	0	0	0
Totalt m²	75	75	0	0	50

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (mlbart areal)	ALH (arealer med lav hmlngshyde)
Kjeller	38	0	38
Totalt m²	38	0	38

Bygning: Garasje

Supertakst

Hovedareal				
Etasje	BRA	BRA-i (internt brukareal)	BRA-e (ekstern brukareal)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	16	0	16	0
Totalt m²	16	0	16	0

Kommentar til arealberegning

Areal i kjeller er ikke mlfbart pga takshyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav hmlngshyde) summeret med eventuelt mlfbart brukareal som gr GUA (gulvareal)

Supertakst

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/mgmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggesk?	Ukjent
Er det mangelfulle fuktteking i form av grunnmuringskilt på grunnmur, eller er det et fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller fuktsskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedstøtt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tlig av overfløsvøm (bermingfall inn mot bolgen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedlep ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Med balgrunn i bygget er det ikke etablert grunnmurekilt tils løst tatt i bruk på 70-tallet.	
Det er synlige fuktsskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer.	
Takkvannet ledes bort fra bygningen via utkast på bakken. Løsningen fungerer ved normal nedbør, men kan medføre fare for vannansamling inni grunnmur ved kraftig regn eller dårlig fall på terrenget. Det anbefales å vurdere forbedret bortledning, for eksempel via nedlep til drenssystem eller forlengelse av utkast.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fga synlig øvkt mål drenering/utvendig fuktteking oppgraderes.	
Videre undersøkelser anbefales for åp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsatte kostnader.	
Kostnadsestimert	100 000 - 200 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggeg grunn	Ukjent byggeg grunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påkjet sprækker/riser eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres riss/ sprækker i grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Videre undersøkelser anbefales for åp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsatte kostnader.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påkjet fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det er synlige fukt på overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.	
Kostnadsestimert	Under 20 000

6.4 Balkong, terrasse, plating

Type	Terrasse, plating
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggesk?	Ja
Det opplyses at terrasser og plating er etablert i 2021, 2022 og 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på topp/fallskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plating	TG-4
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normal vedlikehold.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Vinduer med 3-lags glass.	
Ytterdør i malt utfrelse.	
Terrassdør med glass.	
Er det gjennomført arbeid etter opprinnelig byggår?	Ja
Det registreres vinduer med produksjonsår fra 1996, 2009, 2010, 2019, 2020 og 2021.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist vannlekkasje, fukttskader eller råte?	Nei
Er det ved sikkerhetsregistering avvik ved åpning/lukkemechanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved ubendig setling som belegg, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.6 Vinduer og dører: Kjeller

Beskrivelse	
Kjellervindu med koblet glass.	
Ytterdør i malt utfrelse.	
Er det gjennomført arbeid etter opprinnelig byggår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist vannlekkasje, fukttskader eller råte?	Ja
Er det ved sikkerhetsregistering avvik ved åpning/lukkemechanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved ubendig setling som belegg, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det blir påvist knust glass i kjellervindu. Kammer er vannlekkasje. Ytterdør tar i kam/terskel og har behov for justering.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utforsking av vinduer med skade må påregnes.
Kostnadsestimert
Under 20 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeid etter opprinnelig byggår?	Ja
Døkr av kledning er skiftet på bolgen. Kledningen i 2. etasje skiftet ifm. renovering av 2. etasje i 2021.	
Er det påvist skjevhet/riss/opphever/senninger?	Nei
Er det påvist fukttskade/sopp/råte eller algt overflus?	Nei
Er det lutt eller ingen lutt av kledningen?	Nei
Er det manglende muissetting i nedkant av kledning/platen?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er ikke registrert bruk av muissetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere muissetting bak kledning.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Mettal
Er det utført arbeid på anlegget etter byggår?	Ja
Det er opplyst at renner og nedløp er fra 2021.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra	Via stige
Totalvurdering av skorstein over tak	
Ingen avvik registreres.	

6.10 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltakk
Type loft	Kaldloft
Utenvidg inspisasjon	Via stige
Er det registrert symptom på sveikelser/vesentlige skjevheter/ubøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller ufullstendig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til luft fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til soppvåte eller spor etter breskadenmsøkt?	Nei
Er det tegn på ufullstendig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	
Det opplyses at alle takkonstruksjonen er byttet i 2021.	

6.11 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltakk
Type tetteking	Pappattføring
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført atskider etter opprinnelig byggverk?	Ja
Det opplyses at taktekkningen er fra 2021.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkningen?	Nei
Er det synlige avvik på ballag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei

Har takkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følge skader?	Nei
Oppsummering av taktekking	
Ingen avvik registreres.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Tresjehelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Med bruk av nivåeringsglasser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, tillegg til lokale skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. beslag av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Tilstandsgrad 2 gir med bakgrunn i standardens krav til godkjente målaavvik.	

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Stål
Det er etablert nytt senest i 2021.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/endeuse/utløke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	
Ingen avvik registreres.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskasin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal allsage?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning		TG-1
Kjøkkeninnredningen opplyses oppgradert i 2023 og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.		
Avtrekk		
Type avtrekk	Mekanisk	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei	
Oppsummering av avtrekk		TG-1
Avtrekket fungerte etter en enkel test.		

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Kjøl kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ubiligheter er dermed ikke vurdert.	
Har badetjen åpnebare ubiligheter (F.eks. ubilagte brukaendringer)?	Nei
Er det addekt forholds som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigstaset / midlertidig brukaillatelse?	Kjøl kontrollert
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukaillatelse eller ferdigstaset. Badetjen er byggeseddelt og sett for i januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigstaset. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig bruk.	
Er det avvik på krav til renning, dagligforholds eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, handsker eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens brukstkrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk i bakom/terasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingautstyr og røykvarer i badetjen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingautstyr, røykvarer eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til anefanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.16 Avløpsrør	
Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på avløpsrør etter byggesår?	Ja
Det er uklart når det er utført arbeider på avløpsrør. Deter av avløpsrør antas å være fra renovering av bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det en avveining fra tappested?	Nei
Mangler det statemuligheter på avløpsanlegg?	Nei
Har avløpsrør rådd en alder som gir økt risiko for skader eller rørgesker?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	
Anlegget vurderes å fungere som tenkt, men deler har oppradd over halparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader påsædlig oppstå på anlegg av eldre alder.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggesår?	Ja
Det er uklart når det er utført arbeider på vannrør. Deler av vannrør antas å være fra renovering av bad.	
Har vannrør rådd en alder som gir økt risiko for skader eller rørgesker?	Ja
Er det manglende ledning 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 venttrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tiggingspøpshet i stoppekran?	Nei
Er det tilfelig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vurderinger

TG-2

Arbeidet vurderes å være som forventet, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader på installasjon oppstå på arbeid av eldre årgang.

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-løp eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Har eller opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggesak?

Ja

Det er fremvist samsvarende føringer fra 2013, 2021, 2023 og 2026.

Er det manglende samsvarende føringer på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelser?

Nei

Er det manglende samsvarende mellom kursfortegnelser og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på værgang (fenniske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er skjøpp (støpsel) på berederen brunnvidd?

Nei

Er kabler utstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn på kabelledninger og hull i inntak og skringelskap ikke er tette?

Nei

Sjekkliste til elier. Leses skringene ofte ut?

Nei

Sjekkliste til elier. Har det vært brann, brannslåp eller værgang i tillegg?

Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhengig av (triggere bolghandling) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-løp) eller registrert elektriker/elektroniker og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et arbeid kan ha felles og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre vedledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektriker/elektroniker.

6.19 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeid på anlegget etter byggesak?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent

Totalvurdering av varmesentral

TG-4

Det opplyses at anlegget fungerer som forventet.

6.20 Varmtvannsbereider

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Arceall

200 liter

Sterilis

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er det tegn på lekkasje fra bereder?

Ja

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereider

TG-2

Bereider er ikke lekkasjesikret med anvenning til utløp.

Det registreres drypplekkasje fra bereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsbereider må repareres og det bør etableres anvenning til utløp.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TC-1
Det registreres ingen avtrek.	

6.22 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Felagt gulv og vegg	
Er det gjennomført arbeid etter opprinnelig byggeskilt?	Ja
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at bad er renovert i 2013.	
Er det påvist avvik i krav om høyde/skjell på tettsjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasje/enn fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller der plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for flassing i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kaldt rom?	Ja
Er det registrert ris, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kaldt rom?	Nei
Er det registrert ris, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på asopp/råseskader/fuktskader på overflater eller skidsedy?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke felagt gulv)
Oppsummering av overflater	TC-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	
Stedvis bom i flis (mangelnde heft i underlaget) med risiko for at flis kan løsne.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fitt vann på gulv og vegger.	
Ved "bom" i flis vil flisen(e) være utsatt for skade. Det er en risiko for at flis kan sprekke ved en evt. allskekade.	

Supertakst

Sigurd Ullstrengh veg 13, 7354 Veggja

18 av 20

Membran, tettsjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på urenheter (eks. rundt røringer eller andre overgangar)?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettsjikt med fare for fuktsskade?	Nei
Har membran/tettsjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettsjikt og sluk	TC-2
Sluket er plassert under et dusjabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tåler at det kan forekomme allsaje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.	
Røringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.	
Anbefalte tiltak membran, tettsjikt og sluk	
Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.	
Løsningen/tilstanden rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med et dusjabinett, badromsinnredning med servant, klesst, opplegg for vaskemaskin og rommet har mekanisk avtrek.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innbygd slaktere til klesst?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TC-1
Ingen tegn til skader med behov for tiltak.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TC-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hullboring fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktstak/fuktmåling?	Nei

Supertakst

Sigurd Ullstrengh veg 13, 7354 Veggja

19 av 20

Oppsummering av fukt

TG-IU

På grunn av bygningsspesifikke hindringer er det ikke mulig å foreta fullstendig i vegg bak våtstene. Det er foretatt fuktmåling / fukttest i overflaten fra tilstøtende rom mot våtstene på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon	Nei
Fremlagt dokumentasjon	
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kjøpiskjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

Egenerklæring

Sigurd Ullstrengs veg 13, 7354 VIGGJA

21 Jan 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Sigurd Ullstrengs veg 13	Sigurd Ullstrengs veg 13	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

02.05.2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har du bodd i boligen? Hvis det er langere perioder derem ikke har bodd i boligen er det fin om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eienskapen.

Har bodd i boligen siden jeg overtok i mai 2020, og frem til jeg flyttet til Os-Ruoms nye jobb februar/mars 2025.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtid Forsikring AS-70, 22266408

Informasjon om selger	
Solger	
Røder, Henriette Gundersen	

Forbehold

Solger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjøpmået.

Boligsjoper anes å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjøpmået. Disse forholdene kan ikke gjøre gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligsjoper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært fyll på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg bjemmer til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg bjemmer til



7

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke om jeg bjemmer til

Beskriv omfanget

Fuktig pga eldre drenering Kjellerlekk

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg bjemmer til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg bjemmer til

4

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke om jeg bjemmer til

4.1.1

Navn på arbeid
2. etasje

4.1.2

Årstall
2021

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4

Først kort hva som ble gjort av faglærte
Snadder har gått for reisevekt og alt av sakkommutasjon, og innsetting av
vindu.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Lars Ivar Lefstad

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.1.7

Først kort hva som ble gjort av ufaglærte
Isolering og innvendig arbeid. Bordkleddning på utsiden.

Kjeller

5

Har rannet eller boretslaget hatt problemer med fukt, vann eller overvannsmasse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9

Har det vært fyll på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg bjemmer til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke om jeg bjemmer til

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2021

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Først kort hva som ble gjort av faglærte
Installasjon av 2 etasje, reisevekt og opplegg til etbilader i garasjen.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Gundersen Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2

Årstall
2023

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Først kort hva som ble gjort av faglærte
Bytte av stikkontakter på are og kjøkken

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Gundersen Elektro

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.3.2 **Årsrull**
2020

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Fagligt ☐ Ufagligt

10.3.4 Forall lort hva som ble gjort av fullførte
Noe kurs, til kurs og/eller andre, i forbindelse med gjennomføringen av kursplanene?

10.3.5 Bruker firma utføre jobben?
Børst Elektro AS

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Ror	
11	Har deendommen privat vanføryng (ikke tilknyttet det offentlige vandsæt), septik, pumpekam, broun, afløpskørn eller likasøde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjønner til
12	Har det vært føll på urvendelig eller invendelig avløpsør eller vannør? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjønner til
13	Er det utført arbeid på urvendelig eller invendelig avløpsør eller vannør? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjønner til
13.1.1	Navn på arbeid
	Nytt arbeid
13.1.2	Arntall
	2022
13.1.3	Hvordan ble arbeidet utført?
	☐ Følgert ☒ Ufølgert
13.1.7	Førtell kort hva som ble gjort av ufølgerte
	Føring av vask og tilhørende rør på kjøkkenet.

Ventilation og opvarmning	
14	Er det eller har det været tildraget ojetank på eldønnen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til
15	Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til
16	Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonanlegg? ☒ Ja ☐ Nei, ikke om jeg kjenner til
16.1.1	Navn på arbeid

16.1.2	Nytt arbeid	2022	Årsvall
16.1.3	16.1.3	16.1.3	16.1.3
16.1.4	16.1.4	16.1.4	16.1.4
16.1.5	16.1.5	16.1.5	16.1.5
16.1.6	16.1.6	16.1.6	16.1.6
16.2.1	16.2.1	16.2.1	16.2.1
16.2.2	16.2.2	16.2.2	16.2.2
16.2.3	16.2.3	16.2.3	16.2.3
16.2.4	16.2.4	16.2.4	16.2.4
16.2.5	16.2.5	16.2.5	16.2.5
16.2.6	16.2.6	16.2.6	16.2.6
16.3.1	16.3.1	16.3.1	16.3.1
16.3.2	16.3.2	16.3.2	16.3.2
16.3.3	16.3.3	16.3.3	16.3.3
16.3.4	16.3.4	16.3.4	16.3.4
16.3.5	16.3.5	16.3.5	16.3.5
16.3.6	16.3.6	16.3.6	16.3.6

17 Er det tegn på settingskider eller sprækker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke om jeg bemærker til



Beskriv felan og omfattning, samt hvilke tiltak som er gjort

Neon syltuge spekket i rammen i kjelleren. Neon skader i rammen til utvendig trapp, ikke utført tiltak.

18

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke om jeg kjemmer til

Beskriv felan eller endringen

Bytte av lideset, innstallering av rennerbunnde oven, innsettning av skiken i pipe, montert pipebeslag.

Sopp og skadedyr

- 19

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjemmer til
- 20

Har det vært skadedyr i folleskorridorene til samset eller borettsetage?

Ikke relevant for denne boligen.
- 21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjemmer til
- 22

Har det vært mugg, sopp eller riste i samset eller borettsetage?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godtgjenninger

- 23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjemmer til
- 24

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

☐ Ja ☒ Nei
- 25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei
- 27

Er det utført radomslutning?

☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjemmer til
- 28

Er det andre forhold av betydning eller sjvansne for eiendommen eller nærområder?

☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjemmer til
- 29

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

Ikke relevant for denne boligen.
- 30

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



Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke om jeg kjemmer til

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

Fylling av vask og tilhørende rør på lykketent.
- 32

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke om jeg kjemmer til

Skriv opplysningene her:

2 etasje = tak 2021.

Høle 2 etasje = tak er nytt. Det er lagt selvberende takkonstruksjon med takpenger, og den er dimensjonert for taksten. Tildet takvinkel som gir 100% av vannet som faller ned på taket.

Etasjekillet er isolert og er et opp, og nytt gulv er lagt.

Endrer planløsning fra 2 til 3 soverom.

Nye 2-lagsvindu på laugadane.

Satt inn 2 nye vinduer i 2021. Bytte av kjøkkeninnredning 2023. Lagt nytt gulv i 2020. Lagt inn ekstra kurs til boufy, 2026. Malt vegger. Ny plateopp januar 2026.

Sne.

Lagt nytt gulv i 2020. Satt inn ny rennerbunnde persovn i juli 2021. Innstallering av varmepumpe i mars 2022. Bytte verandadek. Lagt veggplater og nytt innvendig lys.

Veranda 2023.

Bytte dekke, laget nytt rekkverk og ny trapp.

Lagt nytt innvendig lys.

Laget kjøp i laugut(2021) og på oversiden(2022), og laget pergola(2023) på den på oversiden.

Fasade 2021.

Nye takrenner-nedlop. Ny utvendig klodning på 2 etasje. Fasade malt.

Sovrom 2020.

Sovromm. Forsterket vinduerne. Bytte bledding. Bytte port og vindu. Laget bens for oppbevaring. Montert takrenner og nedlop. Malt utvendig. Installert ebbi-lader(2021). Pakket opp gulv.

Diverse.

Til leverandere har lagt inn fiber, Telefon og Svovla.

Sjenerende vannmålde-ferret fra tomta, og innert innstet.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gar 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 26362981

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ræder, Henriette Gundersen	2026-01-21

Identification

 Ræder, Henriette Gundersen

Egenerklæringsskjema

Signed by:	21/01-2026	BANKID
Ræder, Henriette Gundersen	09:56:48	

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



Energiattest

Adresse Sigurd Ullstrengs veg 13, 7354 VIGGJA	
Dato for energimerking 22.01.2026	Måleenhet Energiattest-2026-246592
Bygningstypologi Småhus	Bygningnummer 1585769
Gleddenummer 135	Brukstallnummer 3
Seksjonsnummer —	Brukstallnummer 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	Bygningstype
1934	Enebolig
Bruksareal	Oppvarmet brutsareal
75,0 m²	75,0 m²
Oppvarmet etasje	Bygningmateriale
2	Tre
Oppvarming	Elektrifisert, Varmepumpe, Ved
Ventilasjon	
Periodisk avtrekk	

Beregnet valdet levert energi i normalt klima er et omdrekk for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) veides ulikt.

Beregnet valdet levert energi i normalt klima

Pr. KVM pr. år

409,61 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokal klima

Pr. KVM pr. år

457,43 kWh/m²

Totalt levert pr. år

38 173 kWh



Sigurd Ullstrengs veg 13, 7354 VIGGJA



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Der som 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 av/h, av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blærespjeld på kjøkkenventilator

Der som kjøkkenventilator ikke har blærespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukeriltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Memseker er også varmeledere, jo flere gjenster – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter festingslister rundt trekkulde vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiralrøyk 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

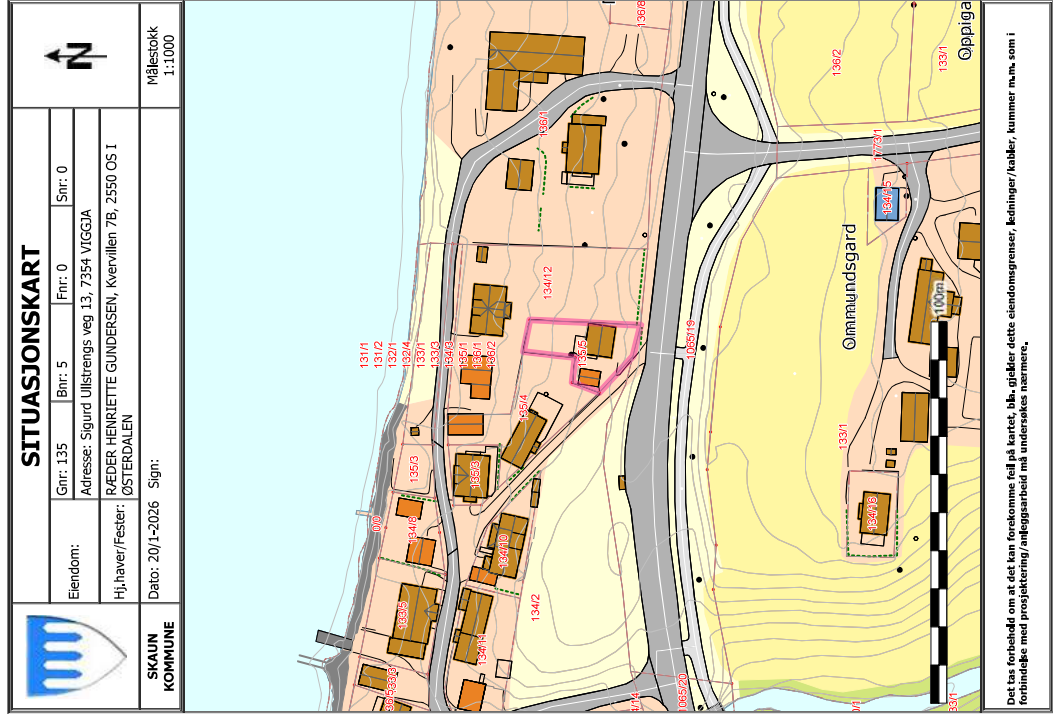
Bruk tenn ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spillet lukket når ovenpeisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter utrykker (doldsluss) på motorvarmen slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparevarer. Sparevarer på 5, 7, 11, 15, og 20 W låser duldslampen 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 duldslampen. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter døgnlys/natt. Eller det kan monteres bevegelsesensor slik at lyset kun går på ved bevegelse, og slik av automatisk etter forhandsinnstilt tid. For snesmedebelysning som kun er manuelt styrt av/på eller ift, lufttemperatur kan det installeres automatisk slik at snesmedebelysningen både er temperatur- og nedbørsstyrt, dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

- Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet**
- Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler med **plan bunn** som passer til **platen**, bruk bakk, 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 energieffektivt enn i kjøleskapet. Kjøl - og frys skål avrimes ved behov for å hindre uønsket energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjølefilteret og kompressor på baksiden. **Slå** av kaffetraker når kaffen er ferdig trasket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vasker - og skylerprosesser foregår i lett temperatur.
- Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig**
- Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskedette. nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Stilt påkoking på dryppende kraner. Den som varmtvannsbereiden har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.
- Tiltak 11: Vask med fulle maskiner**
- Fyll opp vasker- og oppvaskmaskinen for bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.
- Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen**
- Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.
- Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer**
- Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Unnýt daglyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er **fukte** eller bare **dekke** oppvarmet.
- Tiltak utendørs**
- Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**
- Det monteres urbryter (kollingsaur) på motorvarmen slik at den ikke står på mer enn nødvendig.
- Tiltak 15: Termostat- og nedbørssyring av snøsmelteanlegg**
- Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk **slik** at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøfaller i boksen, med temperatur - og fuktighet 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 kan erstatte glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper.
- Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning**
- Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dag/nytt/mørket. Eller det kan monteres bevegelsesensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og **slås** av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.
- Bygningsmessige tiltak**
- Tiltak 18: Montering teingslister**
- Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og dører/bå kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.
- Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

- Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere**
- Kaldtrekk i randsonen av trebalkeløp kan utbedres ved å isolere **balkeløpet** i randsonen. Uønsket kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.
- Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving**
- Bygnings lufttettethet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge luftelek og lekkasjepunkter. Metoden krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av **fagfolk**.
- Tiltak 22: Eterisolering av yttervegg**
- Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindlekkasje av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.
- Tiltak på elektriske anlegg**
- Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- Ev. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatsregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Deresom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.
- Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- For ev. eldre gulvvarmekabler uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Deresom mange **alke** 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.
- Tiltak på sanitæranlegg**
- Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør**
- Uisolererte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



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 prioritertingene 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 nabolrådet

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 medler 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 høy 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 eiendomsnett, 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 imånedet til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(Eierskifteforsikring) og boligselgerforsikring
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. Boligselgerforsikring dekker mot, dekker 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, advokatbistand og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligselgerforsikring.

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 forsikringselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

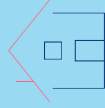
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

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 nettannonse. 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 i/r megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

FOR EIENDOMMEN:
Sigurd Ullstrengs veg 13, 7354 VIGGJA. Gnr. 135, bnr. 5, i Skaun kommune, oppdragsnr.: 78260004
Mægler: Andreas Eidst Liland, mobil: 97 94 99 32, e-post: ae@proaktiv.no

Kjøpesum kr. _____

Betrag med bokstaver/kr: _____

+ omkostninger og evt. andet tilføjelsjeld iht. oplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Dersom anmet ikke er angitt gelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte vinning. I forbukenforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 14:00 første virkedag etter siste annonserte vinning likevel bli videreført til salget.

Eventuelle forbehold: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl. _____.

Dersom anmet 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 videreførdet til salger.

[illegible]

Budet baseres på oplysninger og salgsvilkår som fremkommer af salgsoppgave dateret:

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

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

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

LEGITIMASJON

[illegible]

1. På forespørgsliste medfører oplysning om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forhold.
2. Alle bud skal indgives skriftligt til meglere, som formidler disse videre til opdragsgiver. Kravet til skriftlighed gælder også budformaliseret og muntligt, aksept eller afdrag fra selger, før formidling af bud til opdragsgiver skal medføre indtænte gyldig legitimisation og signatur fra budgiver. Kravet til legitimisation og signatur er gyldigt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger. Om e-post og SMS har informationerne i disse et tilgængeligt angår for eftertiden.

Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

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

Husk at også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmedlingsforskriften.



proaktiv.no



Andreas Eidsli Liland

Eiendomsmegler

97 94 99 32

ae@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Syd

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