

PROAKTIV

Sjarmerende
fritidseiendom med
flott helårs turterreng



SØVASSKJØLVEGEN 1105



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Søvasskjølvegen 1105, 7320 FANNREM

Gnr./Bnr.: Gnr. 198, bnr. 7, i Orkland kommune

Tomt: ca. 1450 m²

Prisantydning: 450.000,-

Omkostninger: 30.240,-

Totalpris: 480.240,-

Kommunale avgifter: 3.038,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1947

Rom/soverom: 3/2

BRA: 65 m²

BRA-i: 49 m²

Garasje/Parkering: Parkering på felles parkeringsplass på motsatt side av veien fra hytta. Hytteeierne er i fellesskap ansvarlige for å organisere brøyting og strøing. Årlig kostnad for brøyting utgjør per 18.08.2026 kr. 750 per hytteeier.

Energimerke: Energiklasse: RØD G.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	38	40	45
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
86			
Budskjema			

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmegler-virksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med 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.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinker mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



SØVASSKJØLEN

Kommune: Orkland / Område: SØVASSKJØLEN

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

Hytta har en idyllisk og fredelig beliggenhet på Søvasskjølen, omgitt av vakker natur og et variert skog og fjellandskap. Her kan man trekke seg tilbake fra en travel hverdag og nyte stillheten, den friske luften og den gode hyttefølelsen. De naturskjønne omgivelsene skaper en lun og avslappende atmosfære, samtidig som området byr på flotte naturopplevelser og et variert helårs turterreng.

I nærområdet finnes et bredt utvalg av turmuligheter, enten man foretrekker rolige spaserturer, lengre fjellturer, sykkelturer eller sanking av bær og sopp. Kjente turdestinasjoner som Omnfjellet, Fossfjellet, Gråfjellet og Ruten er lett tilgjengelige. Om vinteren legger området til rette for skiturer i vakre, snødekte omgivelser. Dette gjør hytta til et attraktivt utgangspunkt for både avslappende helger og aktive feriedager gjennom hele året.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Trondheim Værnes	1 t 18 min 🚗
✈ Ørland lufthavn	2 t 12 min 🚗
🚊 Bjørkøybekk Linje 470, 905	13 min 🚶 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Fannrem PostNord	18 min 🚗 19.8 km
Coop Mega Orkanger Post i butikk, PostNord	19 min 🚗 23.6 km

VARER/TJENESTER

📺 AMFI Orkanger	19 min 🚗
🏪 Apotek 1 Fannrem	18 min 🚗

SPORT

⚽ Kviknelykkja grasbane Fotball	13 min 🚗 16.1 km
⚽ Woldsminde balløkke Ballspill	17 min 🚗 19.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Svorka Best Fannrem	16 min 🚗
🚗 Varig Orkla Arena	16 min 🚗



Området byr også på gode sykkelmuligheter, med flere fine turmål i nærområdet. Blant annet er Steinbruddhytta et populært mål for en sykkeltur. På varme sommerdager finnes det gode fiske og bademuligheter, og ved Søvatnet ligger en flott strand som innbyr til hyggelige dager ved vannet. Like ved hytta ligger også Svorksjøan, som utgjør et stemningsfullt innslag i landskapet og forsterker følelsen av å være tett på naturen.



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



Selv om hytta ligger fredelig og tilbaketrukket til, er det overkommelig avstand til nødvendige servicetilbud. Ellingsgården grillrestaurant ligger rett i nærheten og er en koselig restaurant med god mat og behagelig atmosfære. På Fannrem, omtrent 18 minutters kjøring unna, finnes blant annet dagligvarebutikk, apotek og andre servicetilbud. Orkanger nås på rundt 22 minutter og tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige fasiliteter. Kjøretiden til Trondheim er cirka én time, noe som gjør hytta godt egnet som et lett tilgjengelig fristed for helger og ferier gjennom hele året.

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

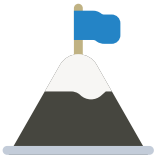


AVSTAND TIL BYER

Orkanger	22 min
Trondheim	59 min

HØYDE OVER HAVET

359 m



VINTERSPORT

- Alpin
- Knyken skisenter
 - Kjøretid: 17 min
 - Skitrek i anlegget: 2



AKTIVITETER

Hoston Friluftsområde	12 min
Knyken - Skiskyting og hoppbakke	18 min
Orklandbadet	19 min
Bowling 1 Orkla	20 min



VELKOMMEN TIL SØVASSKJØLVEGEN 1105

Vi starter utendørs – eiendommen har en naturpreget tomt omgitt av trær og froig vegetasjon.



Tomtestørrelse

Ca. 1450 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten har et beregnet areal på ca. 1450 kvm, basert på skylddelingsforretningen datert 29.08.1945.

Eiendommen har også en nausttomt ved Svorksjøen på ca. 40 kvm i henhold til skylddelingsforretningen. Skylddelingsforretningen følger vedlagt salgsoppgaven.

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass på motsatt side av veien fra hytta. Hytteeierne er i fellesskap ansvarlige for å organisere brøyting og strøing. Årlig kostnad for brøyting utgjør per 18.08.2026 kr. 750 per hytteeier.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i en etasje. Bygningen er oppført på gråsteinsmur og tilbygd del har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

Bygningssakskyndig

Tommy Sandersen (befaringsdato: Fredag, 14. august 2026)









VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Tore Resell har gleden av å presentere Søvasskjølvegen 1105, en sjarmerende fritidseiendom i naturskjønne omgivelser. Her får man en tradisjonell hytte med ekte hyttekarakter, flere sengeplasser, en hyggelig terrasse, anneks og en praktisk utvendig bod. Eiendommen passer ypperlig for den som ønsker et enkelt og avslappende hytteliv med naturen tett på.

Hytta har en lun og rustikk atmosfære med gjennomgående trepanel, tregulv, synlige bærebjelker og god takhøyde. Stuen og spisestuen ligger i en åpen løsning og har plass til både sofagruppe og et romslig spisebord. Den åpne peisen utgjør et naturlig midtpunkt i rommet og skaper en varm og stemningsfull ramme rundt kalde høst og vinterkvelder. Vinduene slipper inn godt med naturlig lys og gir fin kontakt med de grønne omgivelsene utenfor. Fra stuen er det tilgang til en hems som gir gode muligheter for oppbevaring eller ekstra sengeplasser.

Kjøkkenet har godt med skap og benkeplass og innredningen kombinerer hvite fronter med plassbygde elementer i tre, som harmonerer godt med hyttas tradisjonelle uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, kjøleskap og en enkel vaskekum. Det er ikke innlagt vann i hytta.

Hytta har flere gode sengeplasser fordelt på to hyggelige rom i hytta, samt i annekset. Rommene er effektivt innredet med køyesenger og praktiske oppbevaringsmøbler, og passer godt for både familie og overnattingsgjester. Trepanelet og vinduene mot naturen viderefører den lune og autentiske hyttefølelsen.

Utvendig har eiendommen en romslig terrasse med god plass til utemøbler. Her kan man nyte rolige morgener og lange sommerdager i hyggelige omgivelser. Den naturpregede tomten er omgitt av trær og vegetasjon og fremstår som usjenert og harmonisk.

Eiendommen har i tillegg en praktisk utvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter for ved, ski og annet turutstyr. I boden er det også en utedo. Samlet sett er dette en innholdsrik og stemningsfull fritidseiendom som byr på de klassiske hyttekvalitetene mange søker, med peisvarme, naturnære omgivelser, gode overnattingsmuligheter og fine utearealer.





**AREAL****Hovedbygg**

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 20 kvm

Anneks

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

Utvendig bod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 11 kvm
Total BRA: 11 kvm

Rombenevnelse er i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger fra kommunen og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.



Standard

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det er registrert totalt (2) stk. TG3, (9) stk. TG2 og (0) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Fuktsikring og drenering: Manglende drenering/fuktsikring rundt grunnmur med krypkjeller.
- Kjøkken - trekk: Manglende avtrekk over stekesonen.

Boligen har fått følgende TG2:

- Grunnmur og fundament: Eldre gråsteinsmur samt registrerte sprekker i grunnmuren, med risiko for fuktinntrengning og frostsprengning.
- Krypkjeller: Krypkjeller uten adkomst. Krypkjelleren er en særlig fuktutsatt konstruksjon med risiko for skjulte konstruksjonsskader.
- Vinduer og dører: Alder og slitasje.
- Yttervegg og fasade: Manglende musetetting i nedkant av kledningen.

- Renner og nedløp: Alder og slitasje, med usikker tetthet i tiden som kommer.
- Takkonstruksjon og loft: Manglende eller begrenset lufting av takkonstruksjonen.
- Taktekking: Registrerte avvik samt at taktekking og beslag har passert over halvparten av forventet funksjonstid, med usikker tetthet i tiden som kommer.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres vesentlige skjevheter på etasjeskiller og skjevhetene overstiger standardens krav til godkjente måleavvik.
- Ildsted/skorstein innvendig i boligen: Alder på pipe, delvis innkledd teglsteinspipe og kort avstand fra røykrør til brennbart materiale.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.



Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring.

Strømforbruk

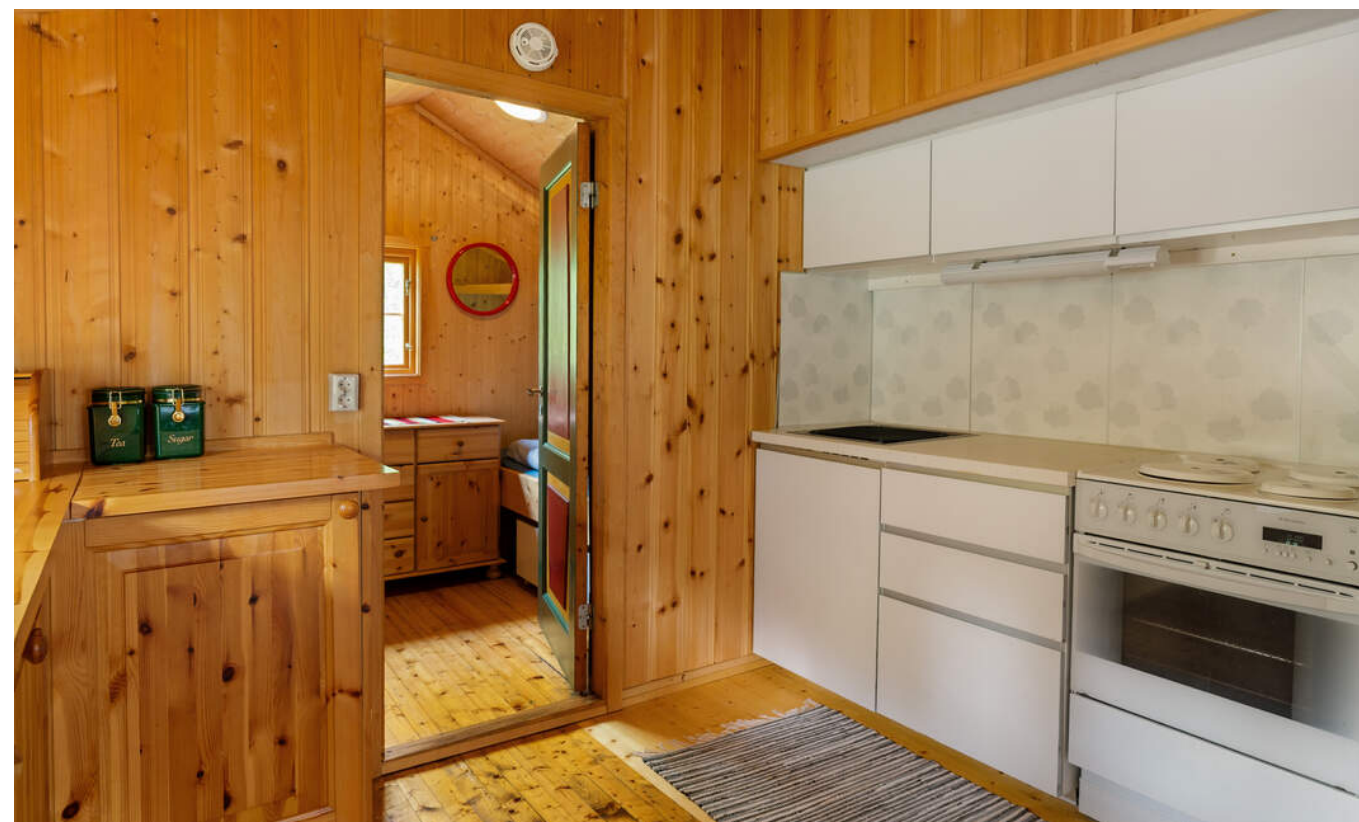
Selger opplyser at årlig strømforbruk er om lag 100 kWh i tillegg til vedfyring.

Info energiklasse

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





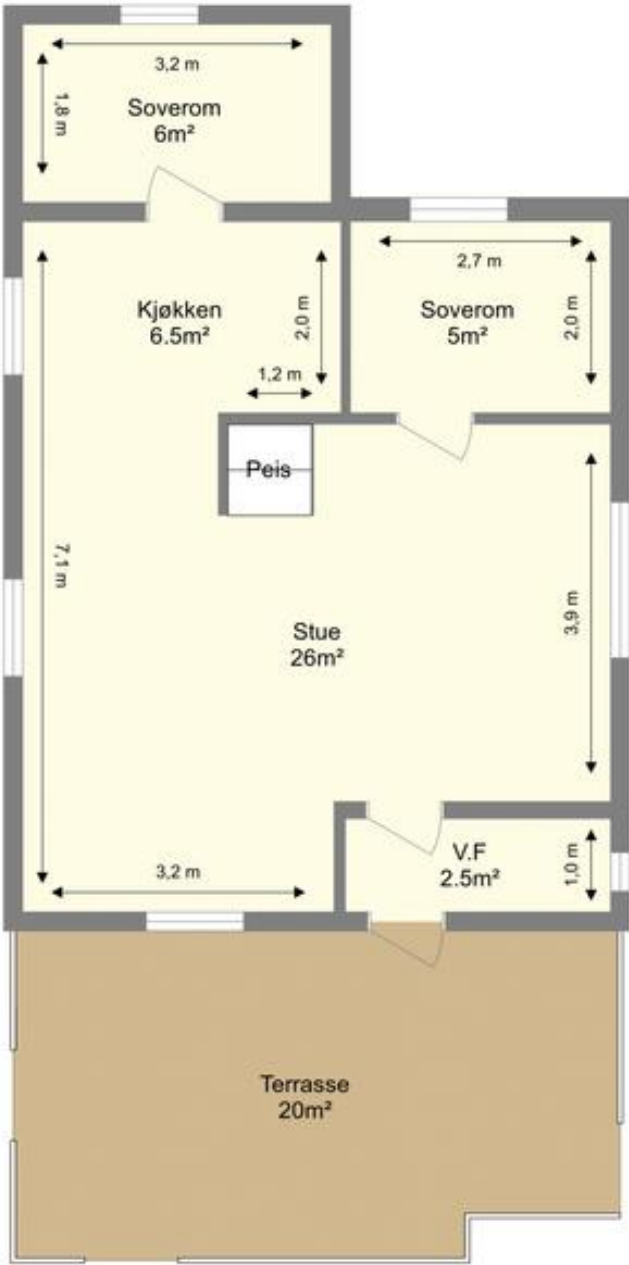






PLANSKISSER

Søvasskjølvegen 1105
1. Etasje



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

Ca. 1 450 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten har et beregnet areal på ca. 1 450 kvm, basert på skylddelingsforretningen datert 29.08.1945.

Eiendommen har også en nausttomt ved Svorksjøen på ca. 40 kvm i henhold til skylddelingsforretningen. Skylddelingsforretningen følger vedlagt salgsoppgaven.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Formuesverdi som primærbolig er kr. 106.448,- for 2024

Info formuesverdi

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

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

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

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

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er stipulert til ca. kr. 3 038,- per år. De kommunale avgiftene inkluderer renovasjons- og slamgebyr og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger og fritidsboliger i kommunen.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at hyttas byggeår er ukjent. Tomten ble opprettet ved skylddeling i 1945, og det antas at hytta ble oppført kort tid etter dette. Byggeåret er på denne bakgrunn skjønnsmessig anslått til 1947. Kommunen har ikke bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i sine arkiver.

Det gjøres oppmerksom på at det er registrert høydeforskjeller på over 50 cm uten rekkverk. Dette oppfyller ikke dagens krav til høyde, åpninger og utforming, og gir ikke tilstrekkelig sikring. Videre er det ikke montert snøfangere på takflater der det er fare for snø og isras mot inngangsparti, gangarealer eller andre oppholdsarealer.

Forsikring

Selger opplyser at årlig kostnad for bygningsforsikring og innboforsikring er kr. 3 441,-.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke byggesaksdokumentasjon eller godkjente tegninger i kommunens arkiv. Megler har derfor ikke hatt mulighet til å kontrollere om eiendommens bruk eller utforming er i samsvar med eventuelle godkjenninger. Det er til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår, og bærer selv risikoen for eventuelle avvik, manglende tillatelser eller krav fra kommunen. Det foreligger heller ikke ferdigattest eller brukstillatelse.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/198/7:
Dokumentnr: 906992 - Erklæring/avtale
DIVERSE SERVITUTTER. UFULLSTENDIG SPESIFISERT.
OVERFØRT
FRA HOVEDBØLET. KAN INNEHOLDE PENGEHEFTELSER
Overført fra: Knr:5059 Gnr:198 Bnr:1

14.08.1945 - Dokumentnr: 631 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5059 Gnr:198 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 102694 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1638 Gnr:198 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 1366666 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5024 Gnr:198 Bnr:7

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til nåværende spredt fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2022-2034. Det gjøres oppmerksom på at Orkland kommune for tiden arbeider med en revisjon av kommuneplanens arealdel. Besøk kommunen sine hjemmesider for mer informasjon. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har ikke adkomst via offentlig eller privat vei, og er kun tilgjengelig via sti. Det er ikke innlagt vann i hytta.

Radonmåling

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

Offentligrettslig pålegg

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

Kjerneinformasjon

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

450 000,00 (Prisantydning)

450 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
11 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

12 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
30 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

462 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
480 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

John Arve Kvarme
Bjørg Kvarme

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 45 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 12 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Salgsgaranti kr 0,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 50 440.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg fotograf kr 6 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 15 500,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 25 987.

Totale kostnader kr. 76 427.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS



Egenerklæring

Søvasskjølvegen 1105, 7320 FANNREM

12 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Søvasskjølvegen 1105

Søvasskjølvegen 1105

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1980

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Kvarme, John Arve

Selger

Kvarme, Bjørg

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

usikker

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet tak til stålplater (aluminiumsplater),byttet vinduer,isolert og byttet ytterkledning. ,byttet ytterdor.

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Et rom,som tidligere ble brukt som spiskammer før vi fikk innlagt strøm. På vinter/vår er d vann i bakken her

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

46

SØVASSKJØLVEGEN 1105

PROAKTIV.NO

47



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 29881374

Søvasskjølvegen 1105

7320 FANNREM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Fritidsbolig

Byggeår:

1947

Hovedbygg BRA:

49 m²

Hovedbygg BRA-i:

49 m²

Sum alle bygg BRA:

65 m²

Sum alle bygg BRA-i:

49 m²

Rapportdato:

14.8.2026 (Gyldig til 14.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

9

TG-3

2

TG-IU

0

Supertakst

GNR: 198 BNR: 7

Tommy Sandersen
Takst-Forum Trøndelag AS

ts@tft.no
45228072

Søvasskjølvegen 1105
7320 Fannrem

PROAKTIV.NO

51

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025. Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrappen	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.
Metode for aldersvurdering	Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår. Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført utbedring eller få gjennomført kontroll av fagkyndig for å avklare status og eventuelt utbedre avvikene.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i manglende drenering/fuktsikring rundt grunnmur med krypkjeller.
Kjøkken - Trekk	Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i manglende avtrekk over stekesonen.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i eldre gråsteinsmur, samt registrerte sprekker i grunnmur med risiko for fuktinntrenging og frostsprengning området.
Krypkjeller	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i krypkjeller uten adkomst, krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med risiko for skjulte konstruksjonsskader.
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.
Yttervegg og fasade	- manglende musetetting i nedkant av kledningen
Renner og nedløp	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder/slitasje med usikker tetthet i tiden som kommer.
Takkonstruksjon og loft	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende eller begrenset lufting av takkonstruksjonen.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte avvik i tillegg til at taktekking og beslag som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i registrering av vesentlige skjevheter på etasjeskiller, og standardens krav til godkjente måleavvik.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på pipe, teglsteinspipen som er delvis innkledd og kort avstand fra røykrør til brennbart materiale.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Det registreres høyder over 50cm uten rekkverk. Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.
Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger
Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.
Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.
Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig. En vurdering av snøfangere må sees i sammenheng med snølast og bæreevne på takkonstruksjonen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.8.2026	14.8.2026

Hjemmelshavere

Navn:	John Arve Kvarme	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring er signert 12.08.26.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Tommy Sandersen	Telefon:	45228072
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	ts@tft.no
Tittel:		Adresse:	Industriveien 21, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring		



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og byggmester

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Søvasskjølvegen 1105, 7320 Fannrem				
Kommunenr:	5059	Gårdsnr:	198	Bruksnr:	7
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Festenr:	
Byggeår:	1947 - Selgers opplysninger.				
Boligtype:	Fritidsbolig				

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i en etasje. Bygningen er oppført på gråsteinsmur og tilbygd del har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
80-tallet	Selger opplyser at fritidsboligen er tilbyd før 80-tallet en gang. Tilbygge er oppført på søylefundamentering.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2688-919.html>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	49	49	0	0	20
Anneks	5	0	5	0	0
Utvendig bod	11	0	11	0	0
Totalt m²	65	49	16	0	20

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	49	49 Romfordeling: Vindfang, 2 soverom, kjøkken og stue.	0	0	20
Totalt m²	49	49	0	0	20

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5 Romfordeling: Anneks.	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innlasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	11	0	11 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	11	0	11	0	0

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-3

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollert
Krypkjeller uten adkomst, det er ikke mulig å kontrollere tilstand.	
Oppsummering	TG-3
Fritidsboligen framstår uten drenering og fuktsikring, dette er spesielt ugunstig med tanke på økt fuktbelastning mot krypkjeller og risiko for fuktskader.	
Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i manglende drenering/fuktsikring rundt grunnmur med krypkjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales ytterligere undersøkelser for tiltak eventuelle utbedringer av drenering/fuktsikring rundt fritidsboligen, tiltak vurderes deretter.	
Kostnadsestimat	20 000 – 100 000
Utbedringskostnad er kun for ytterligere undersøkelser og lokale tiltak/utbedringer. Er det eventuelt behov for etablering av drenering så vil kostnadsbildet endres vesentlig.	

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2



Eksempel på riss/sprekk i grunnmur.

Type Fundament/grunnmur	Ringmur, Søyle/pilarer
Opprinnelig del av fritidsboligen er oppført på grunnmur av gråsteinsmur og tilbyd del er oppført på søylefundamentering.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Ja
Observerte avvik: Omfattende riss og markerte sprekkdannelser	
Oppsummering	TG-2
Grunnmuren er en gråsteinsmur med utvendig støpt betong/murpuss, det er vanskelig å registrere eventuelle bevegelser (sprekker og skader) i grunnmur med gråsteinsmur. Årsak til sprekker i grunnmur er ukjent, det er heller ikke mulig å kontrollere for innvendige sprekker da det ikke er etablert adkomst til krypkjeller uten mulighet for innvendig kontroll av grunnmur for riss/sprekker. Uten tiltak er det risiko for fuktinntrenging og frostsprengning.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i eldre gråsteinsmur, samt registrerte sprekker i grunnmur med risiko for fuktinntrenging og frostsprengning området.	



Eksempel på riss/sprekk i grunnmur.



Eksempel på riss/sprekk i grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak til riss sprekker i grummur er ukjent, og om det har en sammenheng med registrerte retningsavvik på etasjeskiller er ukjent. Det anbefales ytterligere undersøkelser vedrørende årsak til registrerte riss/sprekker og om det kan ha en sammenheng med registrerte skjevheter på etasjeskiller. Tiltak vurderes deretter.

Lokal utbedring av murpuss og eksisterende sprekker bør vurderes for å hindre fuktinntrengning og frostsprengning, som over tid kan føre til videre sprekkutvikling i grunnmuren. Utbedring vil også kunne redusere fuktbelastningen mot krypkjelleren og dermed begrense risikoen for fuktrelaterte skader.

6.3 Krypkjeller

TG-2

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering	TG-2
Krypkjelleren kunne ikke inspiseres på grunn av manglende adkomst , og tilstanden er derfor ikke vurdert. Krypkjellere er generelt skadeutsatte konstruksjoner, og uten inspeksjon kan ikke fukt-, råte-, sopp- eller konstruksjonsskader utelukkes. Dette øker usikkerhet og risiko for skjulte feil og fremtidige utbedringskostnader.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i krypkjeller uten adkomst, krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med risiko for skjulte konstruksjonsskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krypkjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende adkomst. Det er derfor knyttet usikkerhet til tilstanden. Det anbefales å etablere adkomst til krypkjeller for en kontroll og vurdering av tilstanden. Tiltak vurderes deretter.	

6.4 Terrengforhold

TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Nei
Fritidsboligen ligger i skrående terren. Det er derfor ikke mulig å etablere fall ut fra bygningen. Det er etablert fall langs veggten til lavereliggende terreng slik at fritidsboligen er vurdert og ikke være særlig utsatt for overflatevann.	

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei
Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er fall på terreng og det er etablert vannutkaster på takrenner.	
Oppsummering	TG-1
Fritidsboligen ligger i skrående terreng, og det er derfor ikke mulig å etablere fall ut fra bygningen. Det er imidlertid etablert fall langs veggten til lavereliggende terreng, slik at boligen vurderes å ikke være særlig utsatt for tilsig av overflatevann.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Terrasse
Terrasse opphengt i vegg og opplagret på frontdrager med søylefundamenter.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	
Ukjent	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	
Nei	
Er balkong / terrassen tekkt?	
Nei	
Oppsummering	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.6 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Vinduer med koblet glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	
Ja	
Vinduer er opplyst og være skiftet en gang på 90-tallet.	
Er det påvist punkterte glass?	
Nei	
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	
Ja	
Observerte avvik: - Wærslette karmen med behov for vedlikehold - Uttørkede kittfalsen og malingsavskalling	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	
Nei	
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	
Nei	

Oppsummering	TG-2
Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større behov for vedlikehold i tiden som kommer.	
Eldre vinduer har gjerne redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens og fuktpåvirkningman, det må regnes med økende vedlikeholdsbehov fremover.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
De gamle vinduene med koblet glass bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig. Pga alder vil det være påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.	

6.7 Yttervegg og fasade

TG-2

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Observerte avvik: Manglende musetetting i nedkant av kledningen	
Oppsummering	TG-2
Det registrert manglende musetetting i nedkant av kledningen, noe som kan gi risiko for inntrengning av skadedyr.	
Det ble utover dette ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i manglende musetetting bak kledning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere musetetting der det mangler.	

6.8 Renner og nedløp

TG-2

	Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Ja
	Observerte avvik: - Rust eller korrosjon - Nedbøy i takrenner - Frost og isbelastning i renner / nedløp	
	Oppsummering	TG-2
Det er registrert rustdannelse/slitasje og nedbøy på takrenner og nedløp. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.		
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder/slitasje med usikker tetthet i tiden som kommer.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Dersom avvikene ikke utbedres, er det risiko for at vann ikke ledes bort som forutsatt, noe som over tid kan medføre fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales en framtidig utskifting som bør sees i sammenheng med en framtidig utskifting av taktekking.		

6.9 Skorstein over tak

TG-1

Inspisert fra:	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Nei
Oppsummering	TG-1
Ingen avvik er registrert.	

6.10 Takkonstruksjon og loft

TG-2

Type konstruksjon	Annet
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Vurderingen bygger på visuell kontroll av tilgjengelige innvendige og utvendige flater. Oppbygging, isolasjon, dampspørre og skjulte deler av konstruksjonen har ikke kunnet kontrolleres.	
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	Ja
Observerte avvik: Usikker lufting av konstruksjon Beskrivelse: Det er registrert begrenset lufting av takkonstruksjonen. Mangelfull ventilering vurderes å kunne medføre økt risiko for kondens, oppfukting og skadeutvikling i konstruksjonen over tid.	
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Oppsummering	TG-2
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	
Det er imidlertid registrert begrenset lufting av takkonstruksjonen. Mangelfull ventilering vurderes å kunne medføre økt risiko for kondens, oppfukting og skadeutvikling i konstruksjonen over tid dersom forholdet ikke utbedres.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende eller begrenset lufting av takkonstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere lufting av takkonstruksjonen ved en framtidig oppgradering av taktekkingen.	

6:11 Taktekking	TG-2																												
	<table><tr><td>Takform</td><td>Saltak</td></tr><tr><td>Type takking</td><td>Lakkerte stålplater</td></tr><tr><td>Inspisert fra</td><td>Via stige</td></tr><tr><td>Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?</td><td>Ja</td></tr><tr><td>Tak er opplyst å være skiftet en gang på 90-tallet.</td><td></td></tr><tr><td>Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?</td><td>Nei</td></tr><tr><td>Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?</td><td>Ja</td></tr><tr><td>Observerte avvik: - Rustdannelse - Bulker - Lokal rust rundt innfesting - Slitt overflate </td><td></td></tr><tr><td>Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?</td><td>Nei</td></tr><tr><td>Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?</td><td>Ja</td></tr><tr><td>Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.</td><td></td></tr><tr><td>Oppsummering</td><td>TG-2</td></tr><tr><td colspan="2">Det er registrert aldringsmessig slitasje, rust og skader/deformasjoner på taktekkingen. Tekkingen med undertak har nådd en alder som gir økt risiko for fremtidige lekkasjer.</td></tr><tr><td colspan="2">Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte avvik i tillegg til at taktekking og beslag som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer.</td></tr></table>	Takform	Saltak	Type takking	Lakkerte stålplater	Inspisert fra	Via stige	Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja	Tak er opplyst å være skiftet en gang på 90-tallet.		Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei	Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja	Observerte avvik: - Rustdannelse - Bulker - Lokal rust rundt innfesting - Slitt overflate		Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei	Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Ja	Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.		Oppsummering	TG-2	Det er registrert aldringsmessig slitasje, rust og skader/deformasjoner på taktekkingen. Tekkingen med undertak har nådd en alder som gir økt risiko for fremtidige lekkasjer.		Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte avvik i tillegg til at taktekking og beslag som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer.	
Takform	Saltak																												
Type takking	Lakkerte stålplater																												
Inspisert fra	Via stige																												
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja																												
Tak er opplyst å være skiftet en gang på 90-tallet.																													
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei																												
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja																												
Observerte avvik: - Rustdannelse - Bulker - Lokal rust rundt innfesting - Slitt overflate																													
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei																												
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Ja																												
Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.																													
Oppsummering	TG-2																												
Det er registrert aldringsmessig slitasje, rust og skader/deformasjoner på taktekkingen. Tekkingen med undertak har nådd en alder som gir økt risiko for fremtidige lekkasjer.																													
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte avvik i tillegg til at taktekking og beslag som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer.																													
																													
Rustdannelse og stedvis nedbøy/bulker i takplater.																													

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales planlegging for framtidige utbedringer eller utskifting av tekkingen som følge av alder og slitasje.

6:12 Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Type	Trebjelkelag
Resultat skjevhetsmåling	
Ved kontroll så er det målt skjevheter på over 10cm.	
Oppsummering	TG-2
Det er registrert vesentlige skjevheter i ved måling på etasjeskiller, skjevheter er målt til over 10cm, men det er ikke avdekket synlige tegn til konstruksjonssvikt på befaringstidspunktet. Det er observert enkelte riss og sprekker i grunnmuren. Disse vurderes imidlertid ikke å være i samsvar med de registrerte skjevhetene, og det er heller ikke registrert oppsprekking i innvendige eller utvendige veggflater som normalt kan forventes ved pågående setningsskader.	
Forholdet vurderes å kunne skyldes tidligere setninger over tid og/eller forhold knyttet til utførelse i byggeperioden. På bakgrunn av de registrerte observasjonene kan det ikke fastslås om eventuelle setninger er pågående.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i registrering av vesentlige skjevheter på etasjeskiller, og standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Dersom det er mistanke om fortsatt bevegelse i konstruksjonen, anbefales forholdet overvåket over tid gjennom periodiske kontrollmålinger og observasjoner for å avdekke eventuell videre utvikling. Tiltak vurderes deretter.	
Med tanke på registrerte skjevheter anbefales generelt etablering av adkomst til krypkjeller for en kontroll av bjelkelag/etasjeskiller.	
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6:13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG-2
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Type pipe	Teglsteinspipe
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	Ja
Pipe er innkledd mot kjøkken.	
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Ja
Observerte avvik: Kort avstand fra røykrør til brennbart materiale.	
Beskrivelse: Kort avstand fra røykrør til brennbart materiale, er karv er minimum 30 cm, er målt til ca 28cm.	



Kort avstand fra sotrør til brennbart materiale.

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei
Oppsummering	TG-2
Det registreres kort avstand fra røykrør til brennbart material, kravet er 30 cm, det er målt til ca. 28 cm. kort avstand gir økt risiko for varmpåvirkning og antennelse av brennbart materiale. Pipe/ilsted er tildekt utover det som er tillatt, vegg mot kjøkken er kledd mot pipe/ildsted. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på pipe, teglsteinspipen som er delvis innkledd og kort avstand fra røykrør til brennbart materiale.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. På generelt grunnlag anbefales en kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	
Det anbefales å etablere tilfredsstillende avstand til brennbart materiale iht. gjeldende krav.	
Det anbefales å fjerne innkledning eller tildekking slik at pipevanger blir tilgjengelige for inspeksjon.	

6.14 Kjøkken

TG-3

Beskrivelse	
Kjøkkenet har en enkel kjøkkeninnredning med skap og benkeplate i laminat. Det er løse hvitevarer som komfyr.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Innredning framstår med normal tilstand i forhold til alder.	
Type avtrekk	Ingen
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Observerte avvik: Ingen avtrekk	
Oppsummering avtrekk	TG-3
Det er ikke registrert noe avtrekk på kjøkkenet. Manglende avtrekk over komfyr medfører at fukt, os og matlukt ikke fjernes tilfredsstillende, noe som over tid kan gi kondens og økt fuktbelastning i rommet. Etablering av mekanisk avtrekk anbefales.	
Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i manglende avtrekk over stekesonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere avtrekk over koketopp, fortrinnsvis med avtrekk til det fri eller via godkjent ventilasjonsløsning.	

Kostnadsestimat	Under 20 000
Kostnadsestimat er for etablering av avtrekk over stekesonen.	

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det foreligger ingen byggetegninger uten mulighet for vurdering av hva som er byggesøkt og godkjent. Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det foreligger ingen byggetegninger eller ferdigattest på fritidsboligen.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det registreres høyder over 50cm uten rekkverk. Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.	
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.	
Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.	
Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.	
Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig. En vurdering av snøfangere må sees i sammenheng med snølast og bæreevne på takkonstruksjonen.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

6.16 Elektrisk

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er installert nytt i ca. 2016. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i vindfang.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Det foreligger ingen dokumentasjon/samsvarserklæring på anlegget og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført utbedring eller få gjennomført kontroll av fagkyndig for å avklare status og eventuelt utbedre avvikene.	

6.17 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventil, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.	

6.18 Anneks

Oppsummering	TG-1
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i boligen, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk.	

Beskrivelse
Anneks er oppført med åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag.
Anneks framstår med normal tilstand i forhold til alder. Tilleggsbygginger er ikke tilstandsvurdert.

6.19 Utvendig bod

Beskrivelse
Utvendig bod er oppført med åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag.
Utvendig bod framstår med normal tilstand i forhold til alder. Tilleggsbygginger er ikke tilstandsvurdert.

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Forstøtningsmur
- Rom under terreng
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Oljetank
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder
- Våtrom

Skylddelingsforretning

Lørdag den 4. august 1945 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Bakk g.nr. 198 br.nr. 1 av skyld mark 4,93 i Orkdal herred. Forretningen er forlangt av Ola Bakk som har solgt ei hytte tomt m/ nausttomt til Harald Melby og som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾ Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn Alle tri. Ved forretningen møtte³⁾ Ola Bakk og Harald Melby.

Mennene valgte til formann Edv. Sommervold. Over de deler av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.⁴⁾ A. Hovedbruket er ei firkanta hyttetomt på Søvasslikjølen. Første merkesten ble nedsatt i parsellens hjørne i sør ved Hemnevegen. Herfra går så grenselina mot nord-vest 73 m til neste merkesten, nedsatt i hjørnet mot vest, så mot nord-aust 20,60 m til tredje sten i hjørnet mot nord, videre 74 m mot sør-aust til siste sten, nedsatt i hjørnet mot aust, og fra denne langs Hemnevegen mot sør-vest 19,30 m til utgangspunktet. B. Som underbruk ble rekna tomt til båtnaust ved Svork-

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing medmindre rekvi-
renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skyldde-
lingslovens § 1).
²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før
forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med
skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann sam-
vittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»
³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opp-
lyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet
unødvendig å varsele dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).
⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere
ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i
marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige
herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen
skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

sjøen. Tomta har rektangelform og sidene er 5 og 8 m lange.
Strandlina er 5 m. Merkestener ble nedsatt i de 4 hjørner.
Selgeren er eneste motstøtende eier både når det
gjelder A og B.

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? Ja.
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? Nei.
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja.
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Nei.
- Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:
5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Trengs ikke.
6. Eller finner skylddelingsmennene det godt gjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? Hyttetomt.
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? Nei.

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av-utmarken~~

~~kan benyttes i fellesskap av idet vi har funnet videregående deling utjenlig.)~~

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte deler blev bestemt til mark 0,03.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør mark 4,90.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn¹⁾ Kilstad

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:²⁾

1) Det som ikke passer strykes over.

2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov. av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

3) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innnta bestemmelse om, hvordaledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at formannen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Eiv. Sommerfeldt, Ligningsforvalter, Arvid B. H. H.

Antatt til tinglysing 14. august 1945

Eystein Kraam
dfm.

For tinglysingen kr. 5-

Port inn i dagboken ved Orkdal-sorenskriverembete

Tinglyst ved som. nr. 631 den 14/8 1945

Port inn i nb. 29/8 1945

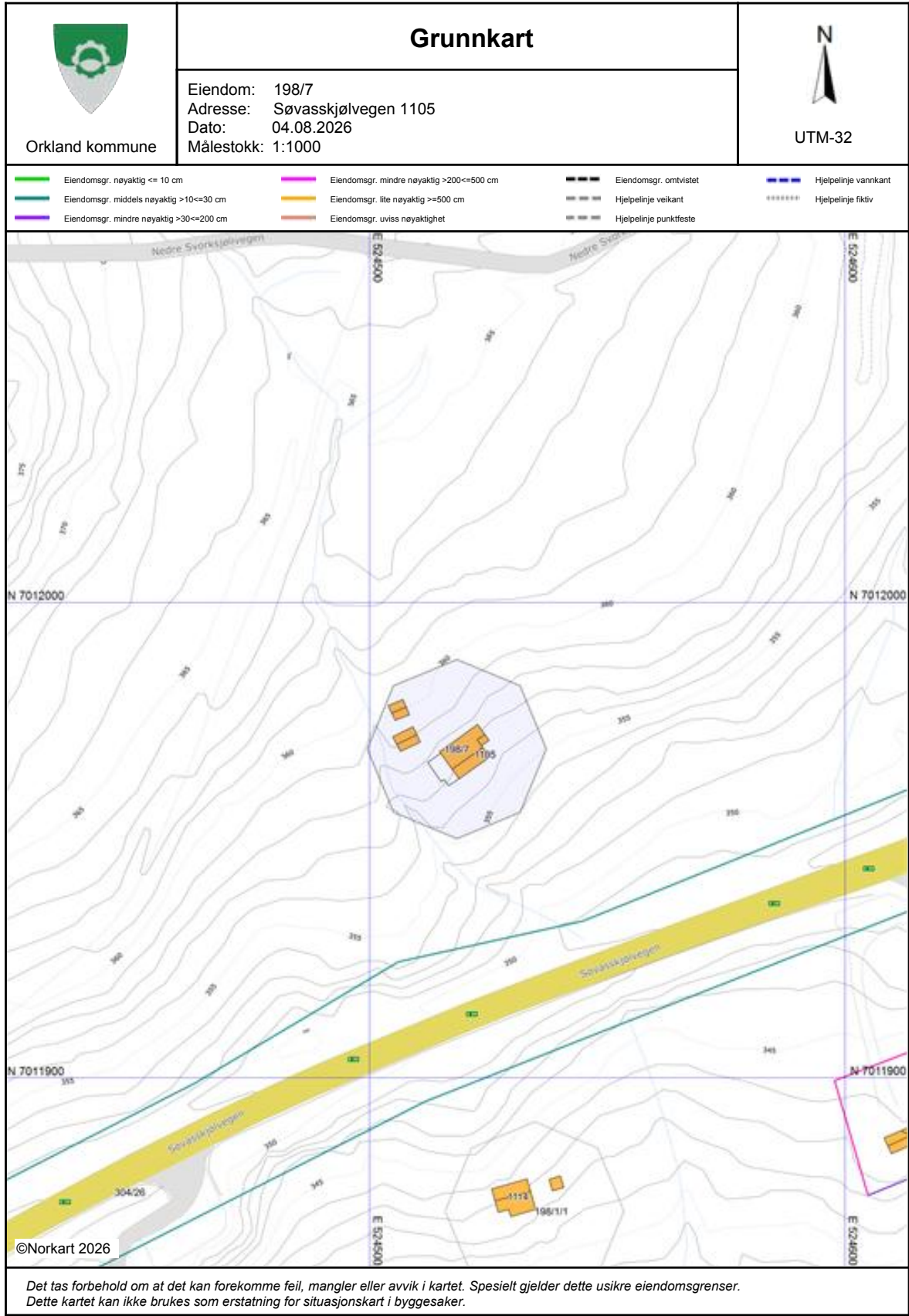
Personregisteret

Reklamer innføres mot kr. 2-

De fraskilte del har fått gnr. 118 br.nr. 1

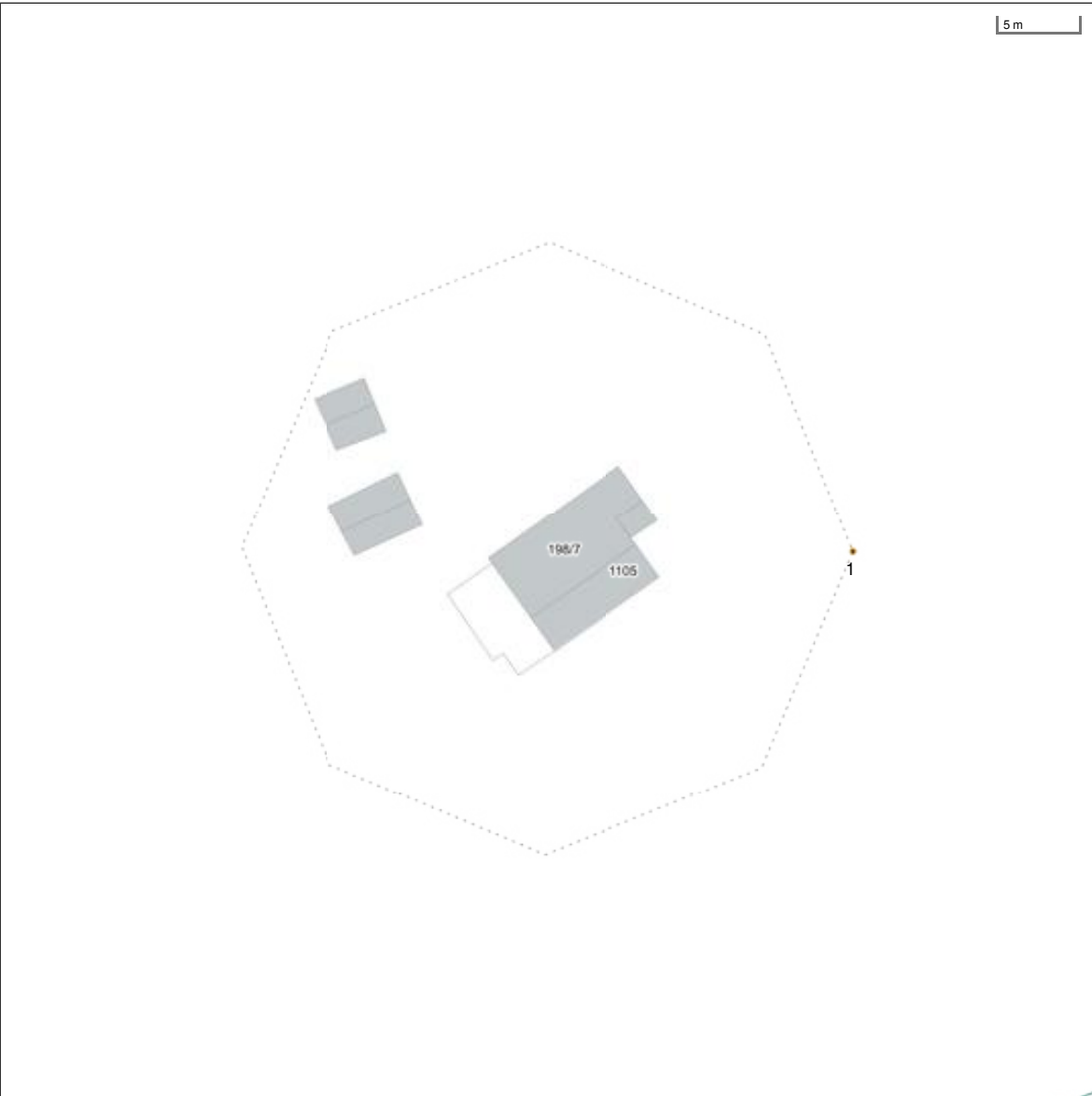
Eystein Kraam
mt.

Dr. 5- luf.
Thinn

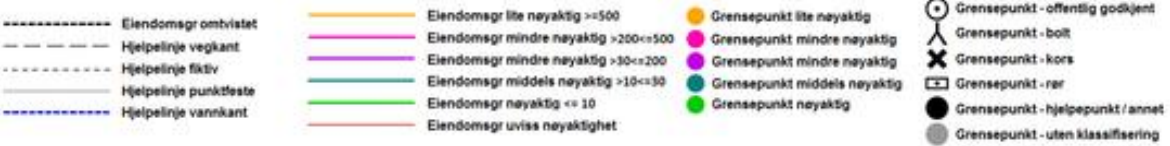


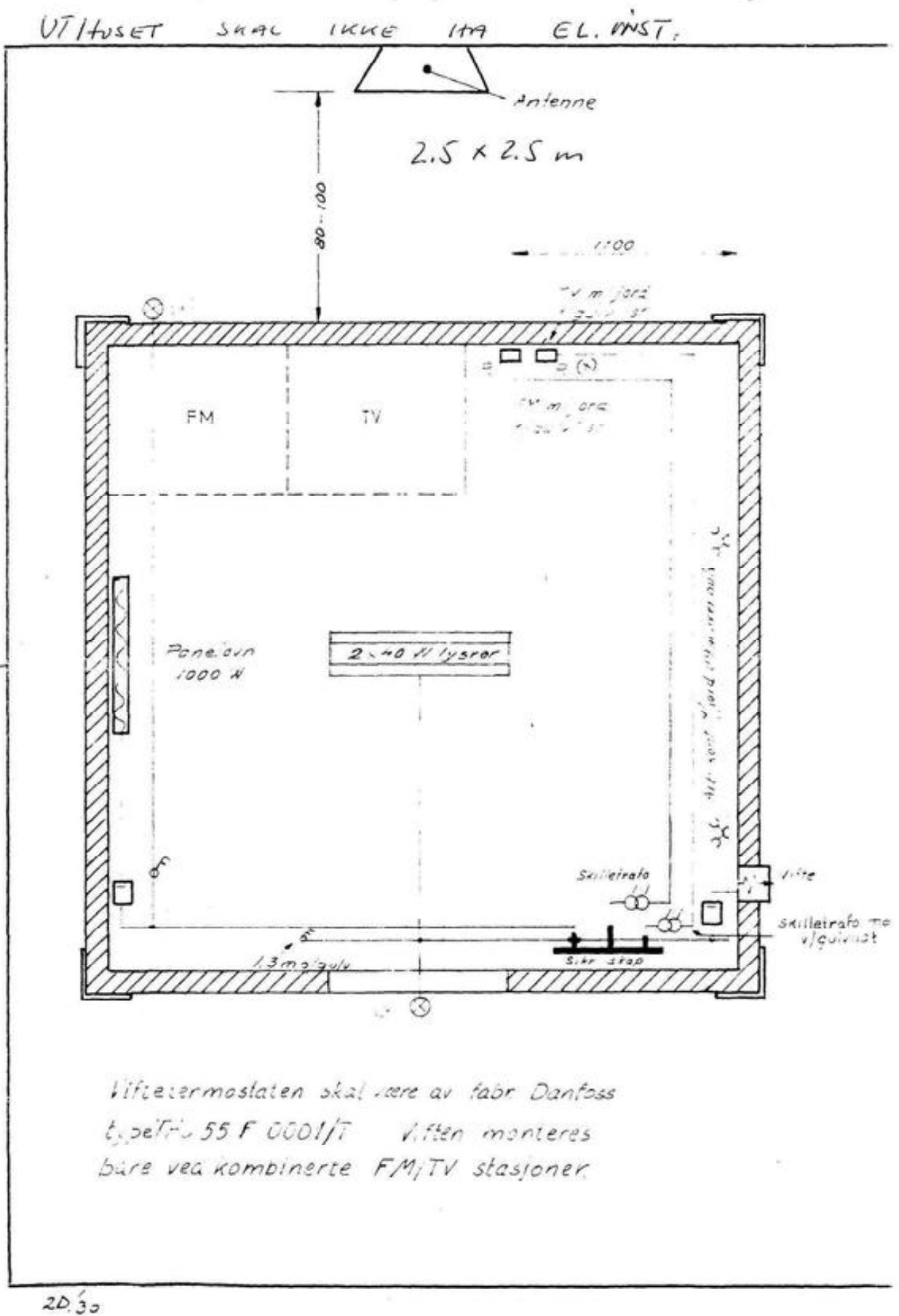
Eiendomskart for eiendom 5059 - 198/7//

Utskriftsdato: 04.08.2026



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Energiattest



Adresse Søvasskjølvegen 1105, 7320 FANNREM	
Dato for energimerking 17.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-333865
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 184013509
Gårdsnummer 198	Bruksnummer 7
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1947	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 49,0 m²	Oppvarmet bruksareal 49,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 636,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 751,73 kWh/m²	Totalt levert pr. år 36 835 kWh
---------------------------------	------------------------------------



Søvasskjølvegen 1105, 7320 FANNREM

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



Søvasskjølvegen 1105, 7320 FANNREM

Tiltak
Brukertiltak
Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.
Tiltak 2: Slå el.apparater helt av Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.
Tiltak 3: Fyr riktig med ved Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.
Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.
Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.
Tiltak 7: 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 8: Vask med fulle maskiner Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

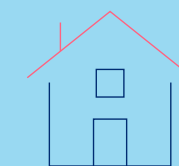
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Søvasskjølvegen 1105, 7320 FANNREM. Gnr. 198, bnr. 7, i Orkland kommune, oppdragsnr.: 1300260351
Megler: Tore Resell, mobil: 97059222, e-post: tore@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Tore Resell

Daglig leder/Eiendomsmegler
MNEF
970 59 222
tore@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no