PROAKTIV



Lun og koselig hytte med stor tomt

Idyllisk beliggenhet med nærhet til marka. Innlagt strøm. Peis

RØSTADBAKKEN 231



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

- **Lillestrøm**
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: Røstadbakken 231, 7057 JONSVATNET

Gnr./Bnr.: Gnr. 37, bnr. 101, i Trondheim kommune

Prisantydning: 1.000.000,-

Omkostninger: 26.090,-

Totalpris: 1.026.090,-

Kommunale avgifter: 2.666,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1935

Rom/soverom: 3/2

BRA: 29 m²

BRA-i: 29 m²

TBA: 21 m²

Garasje/Parkering: Parkering ca 15 minutters gange fra hytta.

Tomt: 2666.8 m²

Energimerke: Energiklasse: G.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

18 Boligen i bilder

32 Skilleside

34 Plantegninger

36 Kjerneinformasjon

41 Vedlegg

42 rapport roestadbakken 231

56 energiattest

62 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“En helt bekymringsfri prosess!”

“Takket være Mads, så ble salgsprosessen min helt bekymringsfri. Han tar seg alltid god tid, og tar deg gjennom hele prosessen fra A-Å. Veldig befriende som kunde å kunne overlate alt til Mads, og vite at det blir tatt hånd om på en god måte. Kommer aldri til å bruke en annen megler..

Jan Erik Sanden

“Uten tvil en av de beste fagpersonene du kan velge”

Mads loser meg trygt gjennom et salg som ba på mye utfordringer i dagens marked men han var utrolig dyktig og løsningsorientert.

Tina Hagen Haugen

“Proff megler !”

Jeg har vært veldig fornøyd med hele markedsføring og salgsprosessen, men spesielt med en enestående, engasjert og hyggelig megler Mads Kirkeslett.
Jeg hadde valgt han 10 av 10 ganger om jeg skal selge igjen!

Heike Brigitta Zeitlmann

“For en mann!”

"Mads er en meget hyggelig, kunnskapsrik og dyktig megler. For en mann! Han tar seg god til å kommunisere på både telefon og under møter. Han gjorde grundige undersøkelser og holdt meg godt informert under hele salgsprosessen. Jeg følte meg trygg og ivaretatt hele veien. Anbefaler han på det sterkeste og kommer definitivt til å bruke han igjen ved fremtidige salg"

Angelika Drabarek

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm!”

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm! Prosessen var effektiv, enkel og sømløs fra første møte til oppgjøret var inne på konto. Han var veldig opptatt av at vi skulle gjøre alt vi kunne for å oppnå best mulig resultat, noe vi absolutt gjorde. Jeg er veldig fornøyd med hele prosessen og bruker gjerne Mads neste gang jeg skal selge bolig”.

Ingrid Aasen

“Alt går på skinner!”

“Alt gikk på skinner og Mads var utrolig serviceinnstilt og lett å få tak i når det var noe jeg lurte på.”.

Anders Minken Cooper

“En fantastisk god opplevelse!”

"Vi hadde en fantastisk opplevelse med Mads og teamet i forbindelse med salget av huset vårt. Fra første møte følte vi oss godt ivaretatt, og hele prosessen var profesjonell og effektiv. Megleren var tilgjengelig, engasjert og tydelig på hva vi kunne forvente. Resultatet overgikk alle våre forventninger, og vi kan med glede anbefale dem videre til andre som vurderer å selge bolig. Tusen takk for en super opplevelse! "

Sile Stene Eriksen

“Mads gjorde et enorm godt inntrykk på oss”

“Det at vår megler virket oppriktig interessert og gira for å få solgt vår leilighet, gjorde veldig mye for opplevelsen av hele salgsprosessen. Han var alltid lett å få kontakt med, han var positiv og kom med gode innspill og vi koste oss gjennom hele prosessen. Vi følte oss trygge på at han gjorde det han kunne for at vi skulle få en god pris og tilrettela for potensielle kjøpere ved å ta seg god tid for å møte de på privatvisning. Et stort smil, et godt humør og det at han kunne svare på alle spørsmål vi hadde, gjorde et enormt godt inntrykk av dere som bedrift. Vi ønsker nesten av vi skulle selge litt oftere nå ;)

Erika Von Gegerfelt

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

Partner/Jurist/Megler: Mads Kirkeslett



Partner/Jurist/Megler
Mads Kirkeslett
Partner/Jurist/Megler
Mobil: 970 59 235
E-post: mk@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon: 73 55 22 99
Pacta Eiendom AS
Org. nummer: 983 374 654

ANSVARLIG MEGLER

Mads er utdannet jurist fra Universitetet i Oslo og har i tillegg
erfaring blant annet fra rekrutteringsbransjen. Han er også partner i selskapet og en av de mestomsettende meglerne de siste årene. Som eiendomsmegler er han opptatt av å ha full kontroll på alle steg i boligsalgsprosessen, for å sikre at sluttresultatet skal bli mest mulig for kundene sine.
Alle kjøpere og selgere er ulike. Det innebærer at det i hvert enkelt oppdrag er nødvendig å skreddersy en egen plan. Det gjør Mads, samtidig som han tett følger opp hvert eneste steg i prosessen. Hans kunder får en megler som setter sin ære i punktlighet, kundeoppfølging, markedsføring og full kontroll på
visning og i budrunden.

Jeg selger ikke boliger, men jeg selger min kompetanse og tid til deg som kunde. Jeg er opptatt av å bygge tillit fra start til slutt for at du skal få den beste kundeopplevelsen.

Jeg har jobbet som megler i over 10 år på vårt kontor på Solsiden og har de siste årene også vært partner i selskapet. Jeg er også utdannet jurist og sitter som medhjelper for tvangssalg i Trondheim kommune.

Siden starten på min meglerkarriere har jeg alltid vært opptatt av å bygge gode relasjoner til både selgere og kjøpere. Dette fører til at jeg gang etter gang blir anbefalt av mine kunder og kan stolt si at jeg er en av de mestomsettende meglerne i Proaktiv Trondheim.

Som kunde skal du føle deg trygg på at jeg yter maks i hele prosessen og gjør det jeg kan for å være en god rådgiver for deg, enten det er kjøp eller salg av bolig.

Mine tilbakemeldinger er at jeg er trygg, tillitsskapende og har en god dose humor på toppen av min fagkunnskap.

Mads Kirkeslett

Partner/Jurist/Megler **Mads Kirkeslett**

«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, konsert-scener, 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. Flinke 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



JONSVATNET

Kommune: *Trondheim* / ***Område:*** *JONSVATNET*

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

Fritidsboligen har en idyllisk og naturskjønn beliggenhet i Røstadbakken 231 ved Jonsvatnet, øst for Trondheim. Her bor man i rolige og landlige omgivelser, med skog, natur og flotte turområder i umiddelbar nærhet. Beliggenheten byr på gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv gjennom hele året, samtidig som man har Trondheim sentrum innen overkommelig kjøreavstand.

Området rundt Jonsvatnet er kjent for sin vakre natur, med store skogsområder, variert terreng og et omfattende nettverk av turstier. Her ligger forholdene godt til rette for både korte spaserturer og lengre turer i skog og mark. Om sommeren kan man utforske nærområdet til fots eller på sykkel, mens vinterhalvåret byr på gode muligheter for skiturer når snøforholdene tillater det. Der er det kun ca. 183 meter til nærmeste skiløype, og innenfor en radius på 15 kilometer finnes



OFFENTLIG TRANSPORT

Trondheim Værnes		32 min
Ranheim stasjon	12 min	
Linje R60, R70		6.4 km
Trondheim S	19 min	
Linje F6, F7, R60, R70, R71		13.2 km
Røstadbakken	12 min	
Linje 5380		1.2 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Vikåsen	7 min	
Post i butikk, PostNord		3.8 km
Rema 1000 Charlottenlund	9 min	
PostNord		5.1 km

VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	12 min
Apotek 1 Moholt	11 min

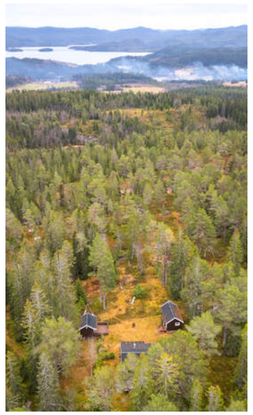
SPORT

Solbakken skole	5 min	
Aktivitetshall, ballspill, fotball		2.2 km
Sagplassvegen, balløkke	6 min	
Ballspill		3.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

NTNU Dragvoll	10 min
Recharge St1 Moholt	11 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



det hele 247 kilometer med preparerte skiløyper. For den som foretrekker alpint, ligger Gråkallen Skisenter ca. 28 minutters kjøring unna, med skitrekk og muligheter for utforkjøring.

Fra eiendommen er det nærhet til Estenstadmarka, som er et populært utfartsområde blant Trondheims innbyggere. Marka byr på et variert turterreng med både skogsstier, turveier og skiløyper. Her finnes turmuligheter for både store og små, enten man ønsker en rolig søndagstur eller en lengre

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

treningsøkt. Estenstadhytta er et populært turmål i området og et hyggelig stoppested på turen.

Jonsvatnet er et naturlig midtpunkt i området og bidrar til de flotte omgivelsene. Vannet er omgitt av skogkledde åser og et vakkert kulturlandskap som gir området en særegen karakter. De landlige omgivelsene legger til rette for rolige dager, med gode muligheter til å koble av fra en hektisk hverdag. Her kan man nyte stillheten, årstidenes skiftninger og nærheten til naturen.

Til tross for den tilbaketrukne beliggenheten er det forholdsvis kort vei til byens servicetilbud. Med bil er det enkel tilgang til dagligvarebutikker og øvrige fasiliteter i områdene rundt Ranheim, Charlottenlund og Jakobsli. Bunnpris Vikåsen ligger ca. 7 minutters kjøring unna, mens Rema 1000 Charlottenlund nås på omtrent 9 minutter. Trondheim sentrum ligger også innen overkommelig kjøreavstand, med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kulturtilbud og øvrige bymessige fasiliteter.

Beliggenheten kombinerer dermed det beste fra to verdener – fredelige og naturskjønne omgivelser med gode muligheter for friluftsliv, samtidig som avstanden til

AVSTAND TIL BYER

Trondheim	21 min



Trondheim gjør fritidsboligen lett tilgjengelig. Dette er et attraktivt utgangspunkt for deg som ønsker et eget fristed hvor du kan senke skuldrene, nyte naturen og tilbringe kvalitetstid med familie og venner gjennom hele året.

HØYDE OVER HAVET

316 m



VINTERSPORT

Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 183 m
- 247 km preparert løype innenfor 15 km



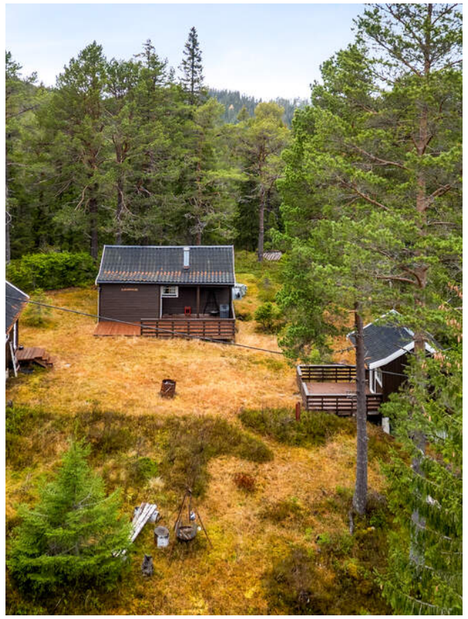
Alpin
- Gråkallen Skisenter
- Kjøretid: 28 min
- Skitrekk i anlegget: 1



AKTIVITETER

Høyt & Lavt Trondheim	14 min
Stall-C Ridesenter	13 min
Bratsberg ridesenter	16 min
Kristiansten Festning	19 min
Dora 1 Bowling & Biljard	17 min
Centrum Bowling	22 min
Pirbadet	19 min
Klæbu Golfklubb	19 min





Bebyggelse
Området består hovedsakelig av fritidsboliger.

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

VELKOMMEN TIL RØSTADBAKKEN 231

Vi starter utendørs – Tomten er på romslige ca 2,6 mål. Hytta ligger skjermet til av trær og vegetasjon på egen tomt.

Parkering
Parkering ca 15 minutters gange fra hytta.

Tomtestørrelse
2 666,80 m²

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Fritidsboligen er oppført i én etasje og er fundamentert på ringmur og punktfundamenter. Bygningen har en hovedkonstruksjon av tre og er utvendig kledd med liggende trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Bjelkelaget består av tre, og vinduene har koblet glass.

Bygningssakskyndig
Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Fredag, 6. november 2026)



FURUHAUGEN









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 v/Mads Kirkeslett ønsker velkommen til «Furuhaugen» – en lun og koselig hytte i Røstadbakken 231!

Eiendommen passer perfekt for deg som ønsker en hytte hvor du kan trekke deg tilbake i rolige omgivelser, samtidig som du har nærhet til sentrum. Tomten er på romslige 2,6 mål, og hytta ligger skjermet til blant trær og vegetasjon på egen tomt.

Foran inngangspartiet finner du en terrasse med god plass til ønsket utemøblement. Ved inngang til hytta blir du møtt av et koselig oppholdsrom på 20,5 m². Stuen har god plass til både sofa- og spisegruppe, og her ligger forholdene godt til rette for at familien kan samles til brettspill, avslapning og hyggelige stunder. Stuen er også utstyrt med peis som bidrar til ekstra hygge på kalde vinterkvelder.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er utstyrt med stekeovn og koketopp til matlaging.

Hytta byr på to soverom som måler henholdsvis 3,5 og 2,5 m². Begge rommene har plass til seng og oppbevaringsmøblement.

Badet måler 2 m² og er innredet med forbrenningstoalett. Her er det også god plass til oppbevaring.

På uteområdet finner du to frittstående anneks som måler henholdsvis 14 og 9 m². Disse gir muligheter for ekstra soveplasser og oppbevaring.

De romslige uteområdene gir god plass til bålpanne og sittegrupper, noe som legger til rette for grilling og hyggelige samlinger året rundt. Fritidsboligen byr på naturskjønne og fredelige omgivelser, med skogen tett på og flotte muligheter for rekreasjon og friluftsliv både sommer og vinter.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 29 kvm
Total BRA: 29 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 21 kvm

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

Ikke målbare arealer
Det er i tillegg oppført to tilleggsbygninger på eiendommen som var avstengt og ikke tilgjengelige for innvendig oppmåling på befaringsdagen. Bygningene er målt utvendig til henholdsvis ca. 14 m² og 9 m². Arealene er å betrakte som omtrentlige.

Standard
Det er utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik.



I rapporten fremkommer det at boligen har fått følgende tilstandsgrader:
TG-0: 0 punkt
TG-1: 7 punkter
TG-2: 6 punkter
TG-3: 1 punkt
TGIU: 2 punkter

Takstmann har vurdert følgende punkter til TG-2:
-Grunnmur og fundament: Det er registrert enkelte skjevheter og ikke tilstrekkelig telesikring.
-Taktekking: Både alder og utførelse er ukjent.
-Renner og nedløp: Manglende nedløpsrør.
-Skorstein over tak: Usikkerhet knyttet til tettheten rundt gjennomføringen i taket.
-Toalettrom-ventilasjon: Utover viften i biotoalettet så er det ikke etablert ventelering av rommet.
-Etasjeskille og gulv på grunn: Total høydeforskjell over 30mm.

-Takstmann har vurdert følgende punkter til TG-3:
-Krypkjeller: Terrenget faller inn mot grunnmuren og det er fritt vann i krypkjelleren.

Bygningsdeler med TGIU:
-Takkonstruksjon og loft: Settes med bakgrunn i at konstruksjonen er lukket og oppbygningsmetoden er ukjent.
-Kjøkken-avtrekk: Det var ikke strøm på befaringsdagen, og avtrekkets funksjon er derfor ikke testet.
For videre omtale av tilstanden henvises det til de respektive punkter i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt.

Oppvarming
-Ved

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.











PRAKTISK KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i åpen løsning. Her har man stekeovn og koketopp til matlaging.





HYTTA BYR PÅ TO SOVEROM. ROMMENE MÅLER HHV 3,5 OG 2,5 KVM.

BAD

Badet måler 2 kvm og er innredet med forbrenningstoalett. Her har man også plass til oppbevaring.



TO FRITTSTÅENDE ANNEKS

Hytta har to frittstående anneks. Anneksene måler hhv ca 14 og 9 kvm.
Perfekt for ekstra soveplasser/oppbevaring.



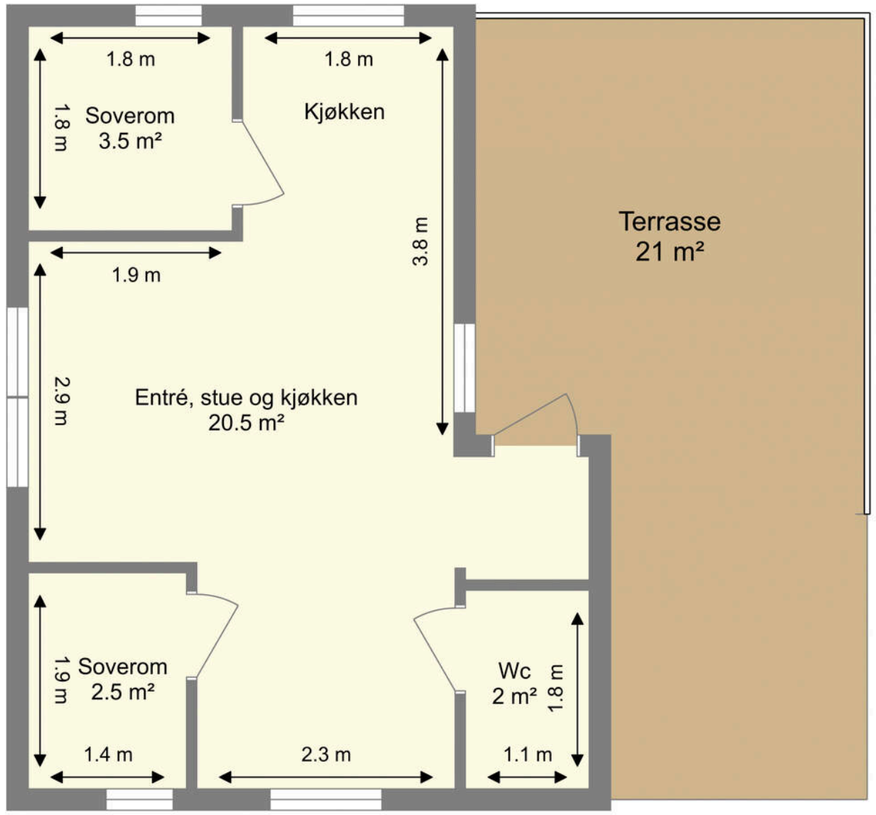


PLANTEGNINGER

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Røstadbakken 231

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
2 666,80 m²

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
107.250,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
2.666,- for 2026

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

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

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

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

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

Diverse
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.

OFFENTLIGE FORHOLD

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
Følgende heftelser er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

18.11.1975 - Dokumentnr: 17722 - Jordskifte.
Bestemmelsen gjelder en grensegangssak hvor eiendomsgrensene mellom gnr. 37 bnr. 101 og tilgrensende eiendom, gnr. 36 bnr. 1, ble fastlagt og merket i terrenget av jordskifteretten.

13.08.1935 - Dokumentnr: 900172 - Registrering av grunn.
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5001 GNR: 37 BNR: 1

07.03.1936 - Dokumentnr: 300550 - Bestemmelse om veg og bestemmelse om vannrett.
Eier av gnr: 37, bnr: 1 gir eier av gnr: 37 bnr: 101 rett til vei til tomten, samt rett til vann. Kjøper har i sommerstiden rett til å ta kvist og avfall i utmarken til brensel.

18.11.1975 - Dokumentnr: 17722 - Jordskifte
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 36 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 37 BNR: 1
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2012–2024 avsatt til LNFR-formål (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag).

Eiendommen omfattes videre av hensynssone for friluftsliv (Markagrensa), område med innsigelse og nedslagsfelt for drikkevann. Det gjelder særskilte bestemmelser og restriksjoner for området, blant annet knyttet til bygge- og utviklingstiltak og beskyttelse av drikkevannskilden Jonsvatnet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos 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.

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

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

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

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
1 000 000,00 (Prisantydning)

————————————————
1 000 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

25 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
26 090,00 (Omkostninger totalt)

————————————————
1 026 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

————————————————

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

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

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

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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
Det er begjært tvangssalg av eiendommen og gjennomføring reguleres således av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 kapittel 11.

Overtagelse
Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen (3 måneder etter foreleggelse av bud overfor tingretten), såfremt:
- budet er stadfestet (behøver ikke være rettskraftig) og
- kjøpesummen er innbetalt i sin helhet og
- kommunens og sameieres forkjøpsrett er avklart.

Medhjelper vil om ønskelig delta ved overtagelsen av eiendommen.

Dersom selgeren og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse.

Kjøpekontrakt
Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg.
Stadfestelseskjennelsen er bekreftelse på at handel er kommet i stand.

Skjøtet/Hjemmelsdok.
Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Feil og mangler
Ifølge tvangsfullbyrdelsesloven §11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas som hovedregel i den stand den befinner seg. Det bemerkes at lov om avhending av fast eigedom ikke får anvendelse ved tvangssalg.
I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:
(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller

(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Rydding og rengjøring
Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle selger og kjøper avtaler at selger skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra selgers side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag / erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.
Nøkler
Overlevering kan skje med mangelfullt nøkkelsett. På generelt grunnlag anmodes kjøper til å skifte lås og eventuelt supplere med flere nøkler for egen regning.

Undersøkelse
Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Eiendommen overtas og gjøres opp av kjøper tre mnd. etter medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Normalt vil eiendommen bli levert ryddet, tømt og rengjort, men dersom dette ikke blir gjort av dagens eier må kjøper selv gjøre dette. Dersom eiendommen ved overtakelse ikke er fraflyttet, må kjøper selv begjære eiendommen fraveket og bære omkostningene knyttet til dette. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Budgivning
For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i vedlagte budskjema inkl. "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.
For å legge inn bud på boliger som er begjært tvangssolgt kan man bruke budskjema i salgsoppgaven eller få tilsendt egen link fra ansvarlig megler. Ved å benytte elektronisk budgivning bekrefter budgiver å være informert om reglene rundt tvangssalg.

Boligselgerforsikring
Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring
Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

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
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 - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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.

Dato salgsoppgave
10.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Røstadbakken 231
7057 JONSVATNET

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 1935

BRA: 29 m^2
BRA-i: 29 m^2

Rapportdato: 9.11.2026 (Gyldig til 9.11.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	6	1	2

Supertakst
GNR: 37 BNR: 101

Gjermund Vist Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

Ge@tft.no
47294356

Røstadbakken 231
7057 Jonsvatnet

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

Kunden/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 «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Krypkjeller	- terrenget faller inn mot grunnmuren (TG 3) - fritt vann i krypkjelleren (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	- det er registrert enkelte skjevheter og ikke tilstrekkelig telesikring. (TG 2)
Taktekking	- både alder og utførelse er ukjent. (TG 2)
Renner og nedløp	- manglende nedløpsrør. (TG 2)
Skorstein over tak	- usikkerhet knyttet til tettheten rundt gjennomføringen i taket. (TG 2)
Toalettrom - Ventilasjon	- utover viften i biotoalettet så er det ikke etablert ventilering av rommet. (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	- total høydeforskjell over 30 mm (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Takkonstruksjon og loft	- tG-IU settes med bakgrunn i at konstruksjonen er lukket og oppbygningsmetoden er ukjent. (TG IU)
Kjøkken - Avtrekk	- det var ikke strøm på befaringsdagen, og avtrekkets funksjon er derfor ikke testet. (TG IU)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	**6.11.2026**	Rapportdato:	**9.11.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Sigbjørn Eriksen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Gjermund Vist Ekren**	Telefon:	**47294356**
Firma:	**Takst-forum Trøndelag AS**	Epost:	**Ge@tft.no**
Tittel:		Adresse:	**Industriveien 21, 7080 Heimdal**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende forsikring.**



Takst-forum Trøndelag AS, v/ Gjermund Vist Ekren
9.11.2026

Informasjon om boligen

Adresse:	**Røstadbakken 231, 7057 Jonsvatnet**		
Kommunenr: **5001**	Gårdsnr: **37**	Bruksnr: **101**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **1935** - Eksakt byggeår er ukjent. Årstallet er hentet fra første registrering i matrikkel.
Boligtype:	**Fritidsbolig**		

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsboligen er oppført i én etasje og er fundamentert på ringmur og punktfundamenter. Bygningen har en hovedkonstruksjon av tre og er utvendig kledd med liggende trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Bjelkelaget består av tre, og vinduene har koblet glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**29**	**29** Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og toalettrom.	**0**	**-**	**21**
Totalt m²	**29**	**29**	**0**	**0**	**21**

Kommentar til arealberegning

Det er i tillegg oppført to tilleggsbygninger på eiendommen som var avstengt og ikke tilgjengelige for innvendig oppmåling på befaringsdagen. Bygningene er målt utvendig til henholdsvis ca. 14 m² og 9 m². Arealene er å betrakte som omtrentlige.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Det foreligger ikke tegninger i dokumenter som er forevist fra det kommunale arkivet. Rombenevnelse i rapporten er derfor basert på bruk av rom slik det fremstod ved befaring.	
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?	**Ja**
Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**
Tak med glatt overflate har krav til snøfangere uansett takvinkel.	
Er det krav til stige for adkomst for feier?	**Ja**
Er det påvist mangler ved adkomst for feier på taket?	**Ja**
Det er ikke etablert stige/plattform for feier.	

6.2 Grunnmur og fundament

Beskrivelse
Fritidsboligen er fundamentert på ringmur av naturstein og punktfundamenter.
Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)
• det er registrert enkelte skjevheter og ikke tilstrekkelig telesikring.

Oppsummering	**TG-2**
Mangelfull telesikring kan medføre bevegelser i fundamenteringen som følge av telehiv og setninger i grunnen. Dette kan føre til økte skjevheter og skader på konstruksjonen over tid. Det anbefales jevnlig tilsyn for å følge med på eventuell negativ utvikling. Ved økende skjevheter eller andre tegn til bevegelser bør forholdet undersøkes nærmere av fagpersonell med nødvendig kompetanse. Utbedring av fundamenteringen kan bli nødvendig dersom det oppstår vesentlige bevegelser eller skader.	

6.3 Krypkjeller

Type krypkjeller	**Krypkjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**
Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)	
• Terrenget faller inn mot grunnmuren • Fritt vann i krypkjelleren	
Oppsummering	**TG-3**
Fritidsboligen ligger i utmark, og terrengforholdene rundt bygningen er utformet deretter. Grunnmuren består av naturstein, og krypkjelleren fremstår som godt ventilert. Det er registrert noe terrengfall inn mot boligen. Ved inspeksjon av krypkjelleren ble det registrert at deler av fundamenteringen står på steiner og berg. Terreng- og bergformasjonene er utformet slik at vann ledes inn mot et område omtrent midt under boligen, hvor det har samlet seg vann. Høy fuktbelastning i en krypkjeller kan gi små marginer mot utvikling av fuktskader. Det må derfor påregnes tiltak for å lede vann bort fra krypkjelleren og, om mulig, lede overflatevann bort fra grunnmuren.	
Kostnadsestimat	**Under 20 000**
Kostnadsestimatet gjelder graving av en drenerende grøft fra krypkjelleren og ut fra bygningen for å lede vann bort fra krypkjelleren. Dersom fuktproblemene vedvarer, anbefales ytterligere undersøkelser av fagpersonell, og det må i så fall påregnes ytterligere kostnader.	

6.4 Yttervegg og fasade

Type fasade/kledning	**Liggende kledning**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Oppsummering	**TG-1**
Fritidsboligens utvendige kledning fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjonen, og kontrollen av ytterveggene er derfor begrenset til visuell besiktigelse av innvendige og utvendige overflater. Det ble ikke registrert synlige tegn til konstruksjonsmessig svikt på befaringsdagen.	

6.5 Vinduer og dører

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det er montert malte trevinduer med koblet glass og ytterdør med innfelt glass.

Oppsummering **TG-1**

Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	**Terrasse**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering **TG-1**

Terrassen fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Det er til opplysning registrert enkelte terrassebord med sprekkdannelser, men forholdet vurderes som et mindre avvik slik det fremstod på befaringsdagen. Dersom nødvendig vedlikehold uteblir, vil risikoen for videre slitasje og skadeutvikling øke.

6.7 Takkonstruksjon og loft

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- TG-IU settes med bakgrunn i at konstruksjonen er lukket og oppbygningsmetoden er ukjent.

Oppsummering **TG-IU**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, og kontrollen er derfor begrenset til visuell inspeksjon av innvendige og utvendige takflater. Det ble ikke registrert synlige tegn til nedsatt funksjon eller konstruksjonsmessig svikt på befaringsdagen.

TG-IU settes med bakgrunn i at konstruksjonen er lukket og oppbygningsmetoden er ukjent. Det er derfor ikke mulig å foreta en tilstrekkelig vurdering av konstruksjonens tilstand.

For ytterligere informasjon se punkt - taktekking.

6.8 Taktekking

Type tekking	**Metallplater**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Årstall for utskiftning av taktekking er ukjent.**

Beskrivelse

Årstall for utskiftning av taktekking er ukjent.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- både alder og utførelse er ukjent.

Oppsummering **TG-2**

Når både alder og utførelse er ukjent, er det usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og gjenværende brukstid. Det er også ukjent om luftingen av konstruksjonen er ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om konstruksjonens oppbygning og utførelse. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

6.9 Renner og nedløp

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Årstall for utskiftning av renner og nedløp er ukjent.**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- manglende nedløpsrør.

Oppsummering **TG-2**

Takrenner og nedløp fremstår uten vesentlige tegn til skader på befaringsdagen.

Manglende nedløpsrør kan medføre unødvendig økt fuktbelastning på bygningen. Det anbefales derfor å montere nedløpsrør med utkast og sørge for tilfredsstillende bortledning av takvann fra bygningen.

6.10 Skorstein over tak

Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- usikkerhet knyttet til tettheten rundt gjennomføringen i taket.

Oppsummering **TG-2**

Ved innvendig inspeksjon ble det ikke registrert tegn til lekkasjer. På bakgrunn av den utvendige visuelle kontrollen er det imidlertid usikkerhet knyttet til tettheten rundt gjennomføringen i taket. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av fagpersonell for å avklare forholdet og eventuelt behov for tiltak.

6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	**Stålpipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering **TG-1**

Innvendig pipe og ildsted fremstår uten vesentlige avvik.

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Årstallet for utskiftning er ukjent.**

Beskrivelse

Enkel kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er integrert kjøleskap og stekeovn.

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet fremstår uten vesentlige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Det var ikke strøm på befaringsdagen, og avtrekkets funksjon er derfor ikke testet.

Oppsummering avtrekk **TG-IU**

Det er montert mekanisk avtrekk over stekesonen. Det var ikke strøm på befaringsdagen, og avtrekkets funksjon er derfor ikke testet.

6.13 Toalettrom

Toalettrom/innredning

Beskrivelse

Det er etablert et toalettrom med biotoalett og servatskap.

Oppsummering toalettrom/innredning **TG-1**

Rommet fremstod på befaringsdag uten vesentlige avvik.

Ventilasjon

Type ventilering	**Ingen ventilasjon**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- utover viften i biotoalettet så er det ikke etablert ventilering av rommet.

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Utover viften i biotoalettet så er det ikke etablert ventilering av rommet.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Trebjelkelag**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Det er synlig ved inspeksjon i krypkjeller at det har foregått arbeid med forsterking av bjelkelaget, men årstallet er ukjent.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Total høydeforskjell over 30 mm

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert skjevheter i gulvet spesielt på den delen av gulvet hvor fritidsboligen er plassert på punktfundamenter. Disse er ikke tilstrekkelig sikret mot frost og det vil være påregnelig at forholdet ikke blir forbedret før det er gjort utbedringer på fundamentet. Se punkt - grunnmur og fundament.

6.15 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ikke kontrollerbart**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Ja**

Kursfortegnelse ble ikke lokalisert.

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, 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?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Når det mangler dokumentasjon på det elektriske anlegget, og det heller ikke foreligger dokumentasjon fra tidligere kontroller, anbefales det å gjennomføre en utvidet kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofagpersonell. Dersom kontrollen gjennomføres av ny eier, kan det ikke utelukkes at det avdekkes feil eller mangler som medfører behov for tiltak og tilhørende kostnader.

Vurderingen i denne rapporten er basert på en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en fullverdig kontroll utført av kvalifisert elektrofagpersonell. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å gjennomføre en slik kontroll. Det elektriske anlegget kan derfor ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom den forenklede kontrollen.

6.16 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering **TG-1**

Fritidsboligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. På befaringsdagen ble det ikke registrert forhold som tilsier at ventilasjonen ikke fungerer tilfredsstillende, dagens bruk av boligen tatt i betraktning.

Det gjøres likevel oppmerksom på at ventilasjonsbehovet kan endre seg ved vesentlig endret bruk, eksempelvis dersom boligen benyttes av flere personer, eller ved hyppigere bruk av kjøkken og tørking av klær innendørs. I slike tilfeller kan det være behov for økt ventilasjon for å opprettholde et godt inneklima og redusere risikoen for fuktproblemer. Det anbefales derfor å følge forholdet over tid og vurdere tiltak dersom behovet endrer seg.

6.17 Tilleggsbygninger

Beskrivelse

Det er oppført to frittliggende bygninger på eiendommen. Begge bygningene har en hovedkonstruksjon av tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Takene har saltaksform og er tekket med metallplater.

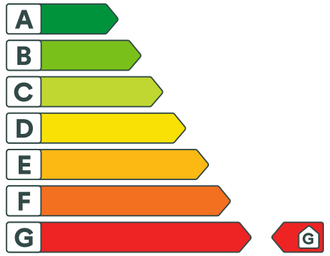
Bygningene fremstår med normalt vedlikeholdsbehov, men er utover denne beskrivelsen ikke nærmere tilstandsvurdert i rapporten.

Bygningene var ikke tilgjengelige for innvendig inspeksjon på befaringsdagen, og det foreligger derfor ingen vurdering av innvendige forhold eller konstruksjonenes tilstand for øvrig.

enova

Energiattest

Adresse	**Røstadbakken 231, 7057 JONSVATNET**
Dato for energimerking	**09.11.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-381901**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**182107506**
Gårdsnummer	**37**
Bruksnummer	**101**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1935	**Fritidsbolig**
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
29,0 m²	**29,0 m²**
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
1	**Tre**
Oppvarming	
Ved	
Ventilasjon	
Periodisk avtrekk	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
733,19

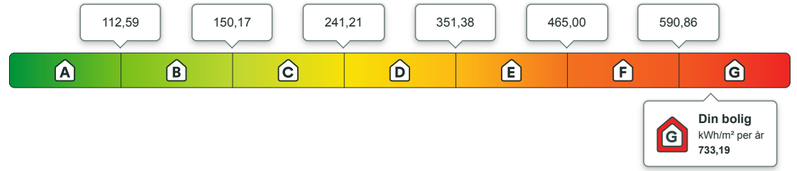
Røstadbakken 231, 7057 JONSVATNET

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
22 227,15	**766,45**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Røstadbakken 231, 7057 JONSVATNET

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Røstadbakken 231, 7057 JONSVATNET

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: 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.

Budskjema tvangssalg

Oppdragsnr.: 1300260367

Megler: Mads Kirkeslett

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og besiktigelse.

Adresse: Røstadbakken 231, 7057 Jonsvatnet
Matrikkel: gnr. 37, bnr. 101 i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: **Beløp med bokstaver:**

+ offentlige avgifter og gebyrer, inkludert evt. konsesjonsgebyr, samt øvrige omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave

Budet er gyldig til (dato og klokkeslett): **Ønsket overtakelse** (dato):

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Mads Kirkeslett til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i	v/	tlf	kr
Lån i	v/	tlf	kr
Egenkapital i	v/	tlf	kr
Finansiering kr	Bekreftet av		Dato/kl.

Egenkapital består av ☐ salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom ☐ disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet, gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss. Se vedlagte «Forbrukerinformasjon om budgivning»

Vedlegg

Budskjema tvangssalg

Oppdragsnr.: 1300260367

Megler: Mads Kirkeslett

Budgivere

Navn:	Navn:
Personnr.:	Personnr.:
Adresse:	Adresse:
Tlf:	Tlf:
E-post:	E-post:
Sted, dato:	Sted, dato:
Signatur:	Signatur:
Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)	Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Pacta Eiendom AS, Bassengbakken 4, 7042 Trondheim, tlf. 73 99 22 55, fax: 73 99 22 55

INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysinger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører.
Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom og andeler i borettslag jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller borett til husrom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6).
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Budet og tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser erstatter kjøpekontrakten.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen ligger.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing.
Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

proaktiv.no



Mads Kirkeslett
Partner /Jurist / Megler
970 59 235
mads@proaktiv.no

PROAKTIV

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