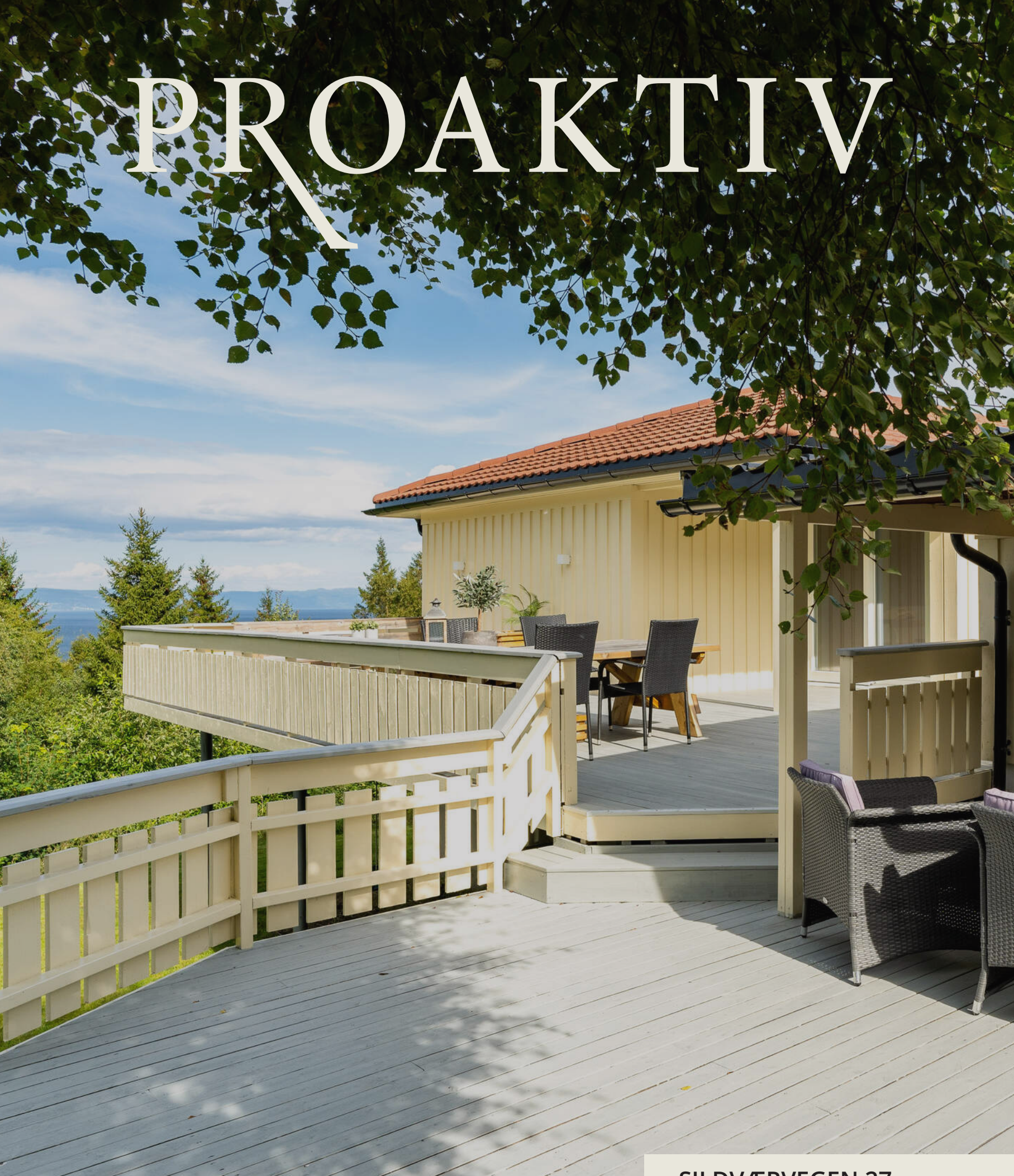


PROAKTIV



SILDVÆRVEGEN 27





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

NYTT KAPITEL I LIVET

Familiebolig med oppgraderte kvaliteter & utsikt over skipsleia til Trondheimsfjorden. To frittstående garasjer med lader.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sildværvegen 27, 7354 VIGGJA

Gnr./Bnr.: Gnr. 131, bnr. 25, i VIGGJA
kommune

Prisantydning: 4.250.000,-

Omkostninger: 125.240,-

Totalpris: 4.375.240,-

Kommunale avgifter: 27.362,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1983

Rom/soverom: 5/4

BRA: 218 m²

BRA-i: 168 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Eiendommen har to
frittstående garasjer med elbillader i
begge.

Tomt: 1032.8 m²

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	32	67
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
70	74	75	98
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklærings- skjema
107	121		
Energiattest	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.»

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

Huseier: Ådne Mehlum

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

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

Huseier: Gina Arnesen

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

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

Huseier: Anders F Waadeland

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

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

Huseier: Elisabet Selås

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

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

Huseier: Kurt Roger Tindvik

“Er veldig fornøyd med Proaktiv og Andreas Eidsli.”

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

Huseier: Marit Muhle Martinsen

“Andreas var alltid blid og positiv.”

“Kjempefornøyd med gjennomføring av salg og kan anbefales”.

Huseier: Agnes Oline Engen

“Profesjonell, kunnskapsrik, tillitsvekkende og effektiv.”

Huseier: Are Sand

“Vel gjennomført oppdrag.”

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

Huseier: Fredrik Gaustad

“Svært seriøst selskap!”

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

Huseier: Lena Anette Pedersen

”

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

Eiendomsmegler : **Andreas Eidsli Liland**



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

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

EN NY HVERDAG

Andreas Eidsli er et arbeidsjern av en eiendomsmegler. Han er født og oppvokst i Skaun og er vant til å ta i et tak. Selv har han god erfaring fra tidligere jobb i blant annet byggebransjen som har gitt en god plattform for eiendomsmeglingen. Nå er han en del av drømmelaget i Proaktiv Heimdal med høye ambisjoner.

På Viggja finner du mye du trenger til hverdagen innenfor en kort kjøretur. Fra boligen bruker du ca. 10 min til Børsa som byr på dagligvarebutikker, skoler, barnehager og idrettsmuligheter. Du kommer deg også enkelt til Orkanger på ca. 15 min.

Boligen fremstår innholdsrik med sine 4 soverom, stor stue og stor terrasse. Her har det vært god plass til besøk av venner og familie opp gjennom årene. Her får nye eiere et innholdsrikt hjem og innrede etter egne behov og ønsker. Fantastisk naturtomt og solrike uteplasser har vært flittig brukt og har vært et fint samlingssted for familie og venner. Eiendommen nyter ellers godt av åpent landskap, fantastisk utsikt og gode solforhold. Her kan man glede seg til fantastiske soloppganger fra tidlig morgen til sene kvelder.

Eiendomsmegler MNEF **Andreas Eidsli Liland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Heimdal

Beliggenhet

Vårt kontorlokale ligger sentralt til i Heimdal sentrum.

Proaktiv Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Trondheim
Tlf.: 72 59 92 40
E-post: heimdal@proaktiv.no

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

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

Vi i Proaktiv Eiendomsmegling på Heimdal stiller høye krav til hvordan vi presenterer din bolig. Vi benytter profesjonell boligfotograf. Fotografen kommer i etterkant av at du har hatt en rådgivningstime med vår dyktige boligstylist.

I tillegg får du hos oss en megler som proaktivt gir råd og anbefalinger under salgsprosessen.

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

Vi skal være en investering, ikke en kostnad.

Velkommen. Vi ser frem til å høre fra deg.



Kommune: Skaun / Område: Viggja

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

Beliggenhet

Proaktiv eiendomsmegling presenterer Sildvævegen 27. Eiendommen har en flott beliggenhet med idyllisk sjøutsikt. På Viggja finner du mye du trenger til hverdagen innenfor en kort kjøretur. Fra boligen bruker du ca. 10 min til Børsa som byr på dagligvarebutikker, skoler, barnehager og idrettsmuligheter. Du kommer deg også enkelt til Orkanger med en kjøretur på ca. 15 min.

I og med at boligen er innholdsrik har det vært god plass til besøk av venner og familie opp gjennom årene. Her får nye eiere et innholdsrikt hjem og innrede etter egne behov og ønsker. Den store hagen og de solrike uteplassene har vært flittig brukt og har vært et fint samlingssted for familie og venner. Eiendommen nyter ellers godt av det lune landskap, flott utsikt og gode solforhold.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Sildværet Linje 410, 4101	5 min 🚶 0,4 km
🚗 Melhus skystasjon Linje R60, R70	25 min 🚗 24,6 km
✈️ Trondheim Værnes	55 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Extra Børsa Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 🚗 6,7 km
Coop Extra Orkanger Søndagsåpent	9 min 🚗 8 km

VARER/TJENESTER

📺 Oti-Sentret	11 min 🚗
📺 Boots apotek Skaun	7 min 🚗

SPORT

⚽ Viggja skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 🚶 1 km
⚽ Fredly folkehøgskole Aktivitetshall	5 min 🚗 5 km
🏊 Fitnesspoint Børsa	7 min 🚗
🏊 3T-Orkanger	11 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Service funksjoner
Boligen nyter godt av kort distanse til alt du trenger i hverdagen. I Børsa finner vi dagligvarebutikker, apotek og bensinstasjoner. Her finner vi også båtplasser, strand, idrettsmuligheter og flere tur og rekreasjons muligheter. Har du behov for mer har du en kort tur til Orkanger som byr på shopping senter, svømmehall, idrettspark, klatrehall, hundepark, bygg handel, bilforhandler m.m.



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

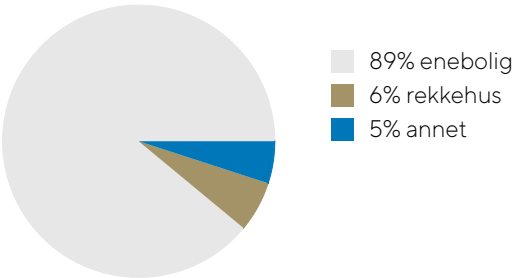


Tur og rekreasjons muligheter
Sildvæervegen 27 har for tur og frilufts interesserte svært mye å by på. Fra eiendommen er mulighetene store med turløyper til Orkanger og Skaun med mange tilrettelagte stier og fantastiske skispor fra Seljan som strekker seg milevis og byr på fantastiske opplevelser Idrettslaget på Viggja er ivrig og flinke til å folk ut med aktiviteter, fine turer samt at de nylig har bygd en flott og innbydende skihytte. Med kort vei ned til fjorden byr området på flotte fiskemuligheter og fantastiske båtturer.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Børsa barneskole med elever fra 1.-7.-trinn og skaun ungdomsskole. Nabobygden Børsa kan by på flere barnehager som blant annet Fredly, Børsa sentrum og Lyngstua barnehage.

Kollektivtilbud
Kort vei til holdeplass. Med cirka 5 min å gå hvor buss nr. 410 går. Bussen går mellom Trondheim S og Fannrem Stasjon og går hver halvtime på morgenen og ettermiddagen. Se nærmere om bussavganger på www.atb.no.

BOLIGMASSE



Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i hovedsakelig bestående av eneboliger.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

SKOLER

Viggja oppvekstsenter (1-7 kl.) 53 elever, 4 klasser	12 min 1 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 33 klasser	7 min 6.7 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	14 min 12.8 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	23 min 23.2 km

BARNEHAGER

Fredly barnehage (1-5 år) 35 barn	5 min 5.1 km
Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	7 min 6.7 km
Bekkefaret barnehage (1-5 år) 81 barn	8 min 7.9 km



Livet på Viggja

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



”
"Det er vemodig å skulle selge barndomshjemmet hvor jeg har trivdes så godt, men nå er det på tide å overlever stafettpinnen"

Selger: Thor Anders

Når kjøpte du eiendommen?
2005, men bodde der også i perioden 1983 til 1998

Hva var avgjørende for valget ditt?
Ønsket å flytte tilbake til Viggja og barndomshjemmet da jeg selv hadde fått barn.

Hvorfor skal dere flytte?
Har bodd her i snart 40 år, så ønsker å prøve et nytt sted. Har to barn, hvorav ei har flytta ut og den andre antagelig snart er på tur ut, så det passer bra å flytte på seg nå.

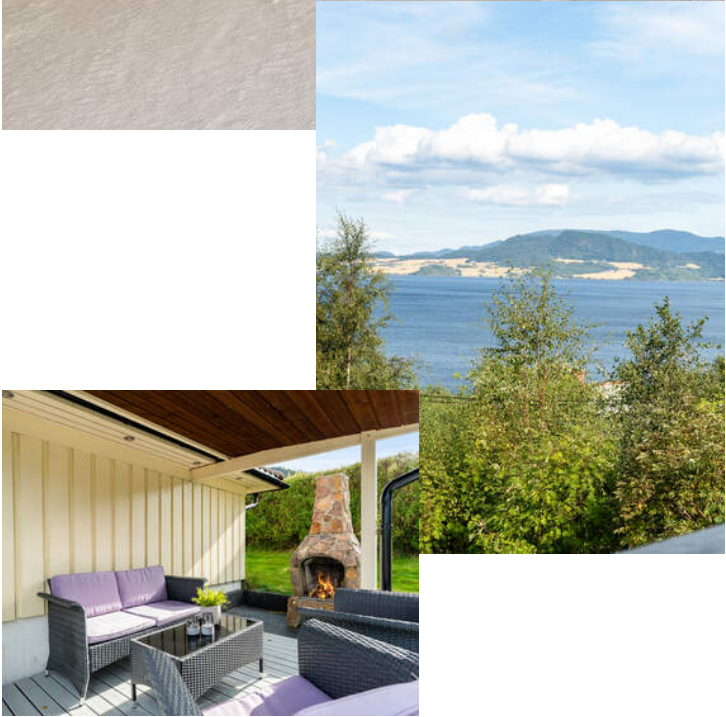
Er det noe dere ikke er fornøyde med?
Nei egentlig ikke.



Hva har dere likt best med området?
Nærheten til natur i form av både skog og sjø og det at det er så stille og fredelig her. På gamle E39 har det blitt veldig begrenset trafikk sammenlignet med tidligere. Sitter man på verandaen i finværet kan man høre bølgene slå kontra trafikkstøyen som var før. Det er og veldig fint for barna på Viggja, mine to døtre har stortrivdes og kommer til å savne plassen. Det er gangavstand ned til både Tråsåvika Camping og Grønlandsskjæret hvor begge steder har fine sandstrender. På sommeren er det enkel servering i form av is og drikke på Tråsåvika, så det er fint å ta en tur ned dit. Det er og veldig kjekt med romslig terrasse samt at boligen har to garasjer med plass til det meste.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?
På vinteren kan det komme endel snø, men ikke så mye som mange andre steder. Et stykke utpå høsten kommer solen bak åsen som ligger ovenfor eiendommen, men kommer tilbake på februar. Gjennom både våren, sommeren og brorparten av høsten har man solen fra tidlig morgen til sent på kvelden.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Romslig, fredelig og barnevennlig.



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

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

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

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

VELKOMMEN TIL SILDVÆRVEGEN 27

Vi starter utendørs

Parkering

Eiendommen har to frittstående garasjer med elbillader i begge.

Tomtestørrelse

1 032 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt

I tillegg til hovedeiendommen følger det en ubebygd tomt. Det er Gnr. 131 Bnr. 26 som er på ca. 507 kvm og eies sammen med naboen på oversiden av veien som er Sildværgen 33. Den trekant tomten på ca. 507 kvm som man er deleier i er i hovedsaklig adkomstvei til den kommunale veien.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig oppført i én etasje over sokkel. Over grunnmuren er det etablert en veggkonstruksjon i tre, utvendig kledd med stående panel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Taket har valmtaksform tekket med profilerte metallplater. Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig

Kjartan Korshavn (befaringsdato: Onsdag, 11. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, nytt arbeid fra 2015 utført av faglært Rørlegger og elektro på bad. Helgemo rørteknikk utførte jobben og arbeid er

dokumentert. WC: Rørlegger og elektro Montert nytt toalett. Skiftet varmtvannsbereder. Full oppussing av bad 1.etg. Gulv ble avrettet av murerfirma, det samme med membran. Husker ikke hva firmaet het, men arbeid ble utført av faglært.

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

Ja, Var ikke klar over det, men det ble funnet noe innsig/tilløp til fukt av takstmannen ved hulltaking i yttervegg under trapp i kjeller. Det kan være ising under varmepumpen som forårsaker dette da utedel for pumpa har stått på samme sted i snart 15 år. Det er lagt knottplast på hele murveggen og veldig god drens, så det er grunnlag for å tro at isen under pumpa har rent inn bak platen og kommet inn i murveggen. Avverges ved å montere tiltak/beskyttelse mot vegg under utedel pumpe.

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

Jam nytt arbeid fra 2016 utført av ufaglært. Skiftet tak på hus og største garasjen. Decra på huset og Evertile på garasjen. Huset ble tatt i 2016 mens garasjen ble tatt i 2017. Skiftet ytterdør i 2016. Skiftet verandadør i 2012. Fortløpende vedlikehold med maling. Det meste på huset og delvis på garasjene ble malt i 2025.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja nytt arbeid i 2005, utført av ufaglært. La ny Platon på yttervegg på husveggen mot gårdsplass da denne ikke var tatt med helt opp over jordsmonn i utganspunktet.



HELE 89 KVM TERRASSE.
HER HAR MAN RIKELIG
MED BOLTREPLASS TIL Å
KUNNE SAMLE VENNER
OG FAMILIE I SOSIALE
SAMMENKOMSTER



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
JA nytt arbeid i 2015, utført av faglært. Fortløpende vedlikehold av installasjonen. Nytt innhold sikringsskap i 2019. Ny installasjon på 2 soverom, kjellerstue, bad og kjøkken etter hvert som rommene er pusset opp. Montert elbillader i begge garasjene. Utførende firma: O. Løkken AS, GK Elektro AS, Totaltek AS. Arbeid er dokumentert.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, nytt arbeid fra 2015 utført av faglært, Skiftet hovedstoppekran utført av Helgemo Rørteknikk AS. Arbeid er dokumentert.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja, nytt arbeid i 2007 utført av faglært. Skiftet kanalvifte på loft. Utført av meg selv som elektriker. Styres av hastighetsregulator plassert i gang utenfor bad. Firma: O. Løkken, Ikke dokumentasjon på arbeidet.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja, Fjernet peis på kjellerstue. Monterte ny rentbrennende ovn på stue. Monterte stålrør i pipa. Utført i 2024

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Ja, nytt arbeid i 2020 utført av faglært. Elektriske installasjoner på rom i kjeller. Oppgitt som hobbyrom. Der er det bygd et soverom og en kjellerstue. Utført av GK Elektro AS, arbeid dokumentert.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Skriv opplysningene her:
Oppvaskmaskinen bør på sikt byttes.
Stående stålpåler under veranda bør på sikt erstattes med nye påler.
Hadde en vannlekkasje i 2015 ut fra bad som ble utbedret i sin helhet via forsikring.

STOR TOMT PÅ HELE 1032
KVM SOM GIR FAMILIEN
RIKELIG MED
BOLTREPLASS.





BOLIGEN ER GODT
UTSTYRT MED BELYSNING
SOM SKAPER EN GOD
ATMOSFÆRE PÅ KVELDEN







EIENDOMMEN BYR PÅ TO
FRITTSTÅENDE GARASJER
PÅ HENHOLSVIS 17 OG 33
KVM. BEGGE ER UTSTYRT
MED ELBILLADER



ENEBOLIGEN HAR NYTT
YTTERTAK FRA 2016, MENS
GARASJEN I BILDE HAR
NYTT YTTERTAK FRA 2017



VELKOMMEN INN!

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

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm

1. etasje
BRA-i: 88 kvm
BRA-e: 50 kvm
Total BRA: 138 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 89 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 bygningssmyndighetene. 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 (3) stk. TG3, (9) stk. TG2 og (0) stk. TG-IU i tilstandsrapporten. Boligen har fått følgende TG3: Boligen har fått følgende TG2: For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Utdrag fra rapport:

Følgende bygningsdeler med TG2:

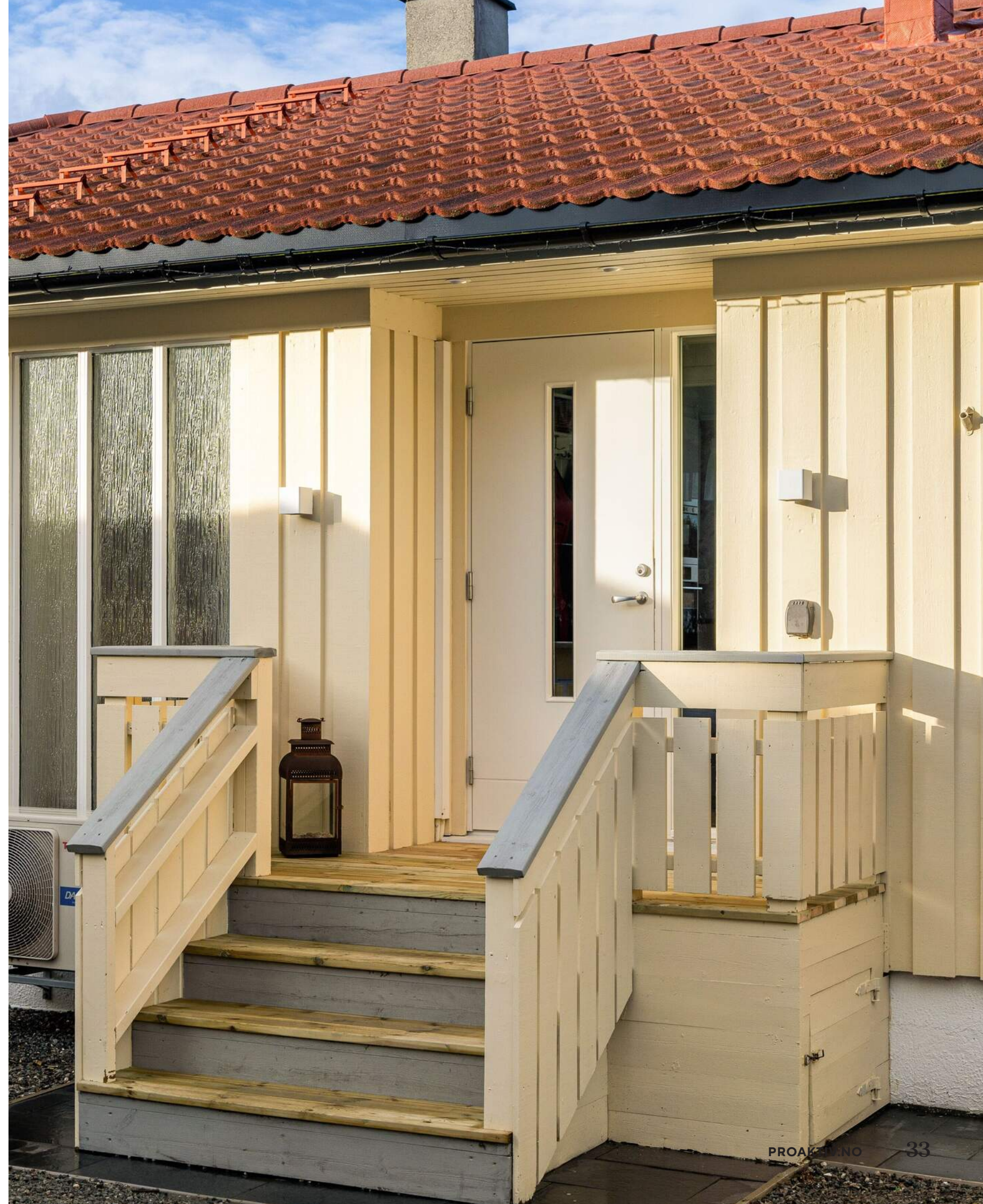
Drenering:
TG-2 er satt pga. målt fukt i rom under terreng/ uavklart årsak.
Grunnmur og fundament:
TG-2 er satt pga. stedvise riss/ sprekker og pussavskalling ved inngangsparti.
Støttemur:
TG-2 er satt pga. skjevheter og manglende rekkverk/ sikring.
Balkong, terrasse, platting:
TG-2 er satt pga. stedvis rustdannelser i bærekonstruksjon av stål.

Vinduer og dører:
TG-2 er satt pga. alder/ aldringsslitasje på vinduer fra opprinnelig byggeår.
Etasjeskille og gulv på grunn:
TG-2 er satt pga. lokalt avvik mellom 10 og 20mm iht. standardens krav til måleavvik.

Avløpsrør:
TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.
Vannledninger:
TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.
Varmesentral:
TG-2 er satt pga. alder på varmepumpe ved trapp.

Følgende bygningsdeler med TG3:

Rom under terreng:
TG-3 er satt pga. målt og registrert fukt ved hulltaking.
Våtrom:



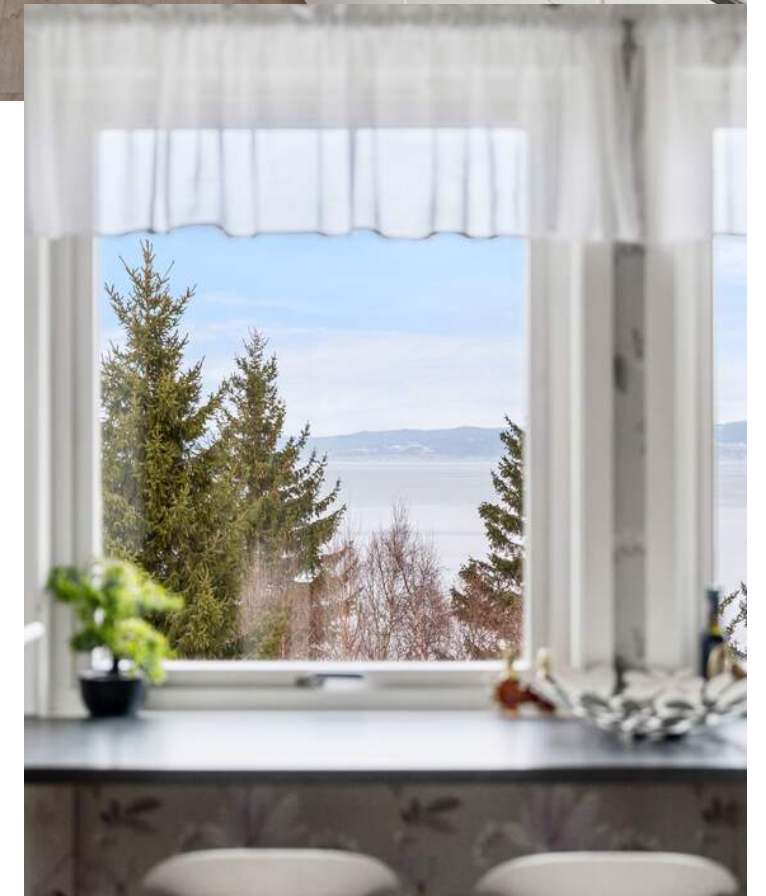


VELKOMMEN

Stort kjøkken med rikelig med oppbevaringsplass. Kjøkkenet er fra 2015 og integrerte hvitevarer følger



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





Bad:
TG-3 er satt pga. ikke tilfredsstillende fall til sluk/ stedvis fall mot dør/ dårlig vannsikkerhet.
Våtrom:
Vaskerom TG-3 er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt/ stedvis åpninger i gulvbelegg og stedvis ujevnt fall/ fall mot dører.

Oppvarming
Luft til luft varmepumpe i hovedetasjen og i sokkelen.
Vedovn
Varmekabler i følgende rom: bad, vindfang, toalett, kjellergang, soverom ved gang og vaskerom
Varmefolie: Kjøkken.
Elektriske panelovener i enkelte rom

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

KANSKJE DET BESTE FRA
TO VERDENER, DELVIS
ÅPENT MOT SPISESTUEN
OG AVSKJERMET FRA TV-
STUEN.



ROMSLIG STUE PÅ CA.
40,5 KVM



I TILLEGG TIL
VARMEPUMPE PÅ BEGGE
PLAN HAR MAN EN
VEDOVN FOR DE KJØLIGE
VINTERDAGENE.







HER KAN MAN VIRKELIG
KJENNE PÅ ROEN ETTER
EN LANG ARBEIDSDAG



PEISKOS

Satte inn nytt syrefast røykrør, monterte
rentbrennende vedovn i 2024.



FRA SPISESTUEN HAR
MAN DIREKTE UTGANG
TIL BOLIGENS
UTEOMRÅDE.



HOVEDSOVEROM PÅ CA.
11,5 KVM MED UTGANG TIL
ALTAN SOM STREKKER
SEG RUNDT BOLIGEN.



SOVEROM NR. 2 ELLER
KANSKJE ET YPPERLIG
HJEMMEKONTOR PÅ CA.
6,5 KVM.



BADET BLE OPPUSSET I
2015 MED FLISLAGTE
VEGGER OG GULV. BADET
HAR FÅTT
BEMERKNINGER
IFORHOLD TIL FALL.



KINOROMMET

Rom ikke godkjent for varig opphold pga. manglende dagslys.

Sokkel



STORT SOVEROM PÅ HELE
16 KVM.



TRE AV SOVEROMMENE
ER VENDT MOT NORD
SOM GJØR DE TIL ET
SVALT OG BEHAGELIG
ROM.



BOLIGENS FJERDE
SOVEROM ER PÅ HELE 11
KVM.



VASKEROM

Sokkelen byr også på egen inngang via bod og til et romslig vaskerom på hele 13 kvm noe som er ypperlig etter en lang dag ute i all slags vær.





PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

761.261,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.045.042,- for 2024

Info kommunale avgifter

Vann abonnement kr. 4.451,-
Vann variabel del stipulert kr. 6.259,-
Kloakk abonnement kr. 4.371,-
Kloakk variabel del stipulert kr. 6.522,-
Feiing kr. 807,-
Eiendomsskatt kr. 4.952,-

Kommunale avgifter

27.362,- for 2026

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Nåværende eier har hatt følgende faste utgifter pr. år. kr.
89.000,-
Kostnader fordelt:
- Kommunale avgifter kr. 27.362,-
- Renovasjon kr. 5.913,-
- Internett (fiber fra Svorka), man har også fiber til vegg fra Telenor kr. 15.000,-
- Strøm: Ca. 24.000 kWh utgjorde ca. kr. 24.000,-
- Innbo og husforsikring kr. 13.400,-
- Oppgrusing av privat vei fram til kommunal vei ca. kr. 3.000,-
Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Opprinnelig hobbyrom er avdelt og er i dag benyttet som soverom og kjellerstue. I følge Skaun kommune er bruksendring fra hobbyrom til soverom ikke søknadspliktig bruksendring. Det bemerkes at kjellerstue ikke tilfredsstillere krav til rom for varig opphold da det ikke er vinduer/ manglende lysforhold. Rombenevnelser er derfor iht. dagens bruk uten hensyn til byggeforskriftens krav.

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 samarbeidspartere 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 28.06.1983. Vilklårene er oppfylt og eiendommen er således lovlig for beboelse. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side. 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:

5029/131/25:
29.01.2002 - Dokumentnr: 540 - Bestemmelse om veg gjelder rett til adkomst
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:131 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til bolig iht. Kommuneplans arealdel 2024-2036. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Eiendommen ligger også i faresone: ras-/ skredfare i kommuneplanens arealdel fra 2024-2036. Dette kan medføre restriksjoner på eiendommen.

Det gjøres for øvrig oppmerksom på at området sør for Viggjahåggån som heter Malenarommet er regulert til boligformål. Det gjelder også et område vest for Sildværvegen. Kommuneplans arealdel 2024-2036 viser for øvrig at større område rundt eiendommen som er avsatt til boligbebyggelse. Kjøper må forvente at området kan utvikles videre i fremtiden og det vil kunne medføre byggeaktivitet og økt ferdsel i området.

Kjerneinformasjon

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Radonmåling

Adgang til utleie

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

Grunnboksdato

Torsdag, 12. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 250 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
106 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

107 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
125 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 357 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 375 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at aviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Thor Anders Berg

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesummen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 5 900,-, kredittkostnad kr. 3.000,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 21.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 21.908,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

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

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.»

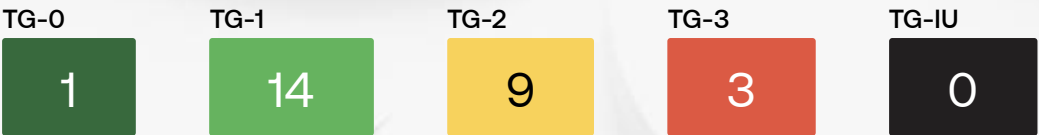
-Edmund Burke

Sildværvengen 27
7354 VIGGJA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1983
Hovedbygg BRA:	168 m ²
Hovedbygg BRA-i:	168 m ²
Sum alle bygg BRA:	218 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	168 m ²
Rapportdato:	11.3.2026 (Gyldig til 11.3.2027)

Samlet vurdering



GNR: 131 BNR: 25

Kjartan Korshavn
Takstmann/ Byggmester
Takst-Forum Trøndelag AS

kk@tft.no
416 05 438

Sildværvengen 27
7354 Viggja

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) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018 Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvidevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrapporten	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40621
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.

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.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	TG-3 er satt pga. målt og registrert fukt ved hulltaking.
Våtrom: Bad	TG-3 er satt pga. ikke tilfredsstillende fall til sluk/ stedvis fall mot dør/ dårlig vannsikkerhet.
Våtrom: Vaskerom	TG-3 er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt/ stedvis åpninger i gulvbelegg og stedvis ujevnt fall/ fall mot dører.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 er satt pga. målt fukt i rom under terreng/ uavklart årsak.
Grunnmur og fundament	TG-2 er satt pga. stedvise riss/ sprekker og pussavskalling ved inngangsparti.
Støttemur	TG-2 er satt pga. skjevheter og manglende rekkverk/ sikring.
Balkong, terrasse, platting	TG-2 er satt pga. stedvis rustdannelser i bærekonstruksjon av stål.
Vinduer og dører	TG-2 er satt pga. alder/ aldringsslitasje på vinduer fra opprinnelig byggeår.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 er satt pga. lokalt avvik mellom 10 og 20mm iht. standardens krav til måleavvik.
Avløpsrør	TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.
Vannledninger	TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.
Varmesentral	TG-2 er satt pga. alder på varmepumpe ved trapp.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Opprinnelig hobbyrom er avdelt og er i dag benyttet som soverom og kjellerstue. I følge Skaun kommune er bruksendring fra hobbyrom til soverom ikke søknadspliktig bruksendring. Det bemerkes at kjellerstue ikke tilfredsstiller krav til rom for varig opphold da det ikke er vinduer/ manglende lysforhold. Rombenevnelser er derfor iht. dagens bruk uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter
Rom benevnt som kjellerstue har ikke vinduer og tilfredsstiller derfor ikke krav til dagslysflate iht. krav til rom for varig opphold.
Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav
Rekkverk langs trapp er lavere enn dagens krav på 90cm og det er ikke etablert håndløper langs vegg i repos iht. dagens krav.
Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.3.2026	11.3.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Thor Anders Berg	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn:	Kjartan Korshavn	Telefon:	416 05 438
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	kk@tft.no
Tittel:	Takstmann/ Byggmester	Adresse:	Industriveien 21, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring		



Egne premisser:

Det skal settes et anslag 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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Informasjon om boligen

Adresse:	Sildværvegen 27, 7354 Viggja				
Kommunenr:	5029	Gårdsnr:	131	Bruksnr:	25
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	1983 - Kilde: Midlertidig brukstillatelse				
Boligtype:	Enebolig				

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i én etasje over sokkel. Over grunnmuren er det etablert en veggkonstruksjon i tre, utvendig kledd med stående panel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Taket har valmtaksform tekket med profilerte metallplater. Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	168	168	0	0	89
Garasje ved terrasse	17	0	17	0	0
Garasje ved innkjørsel	33	0	33	0	0
Totalt m²	218	168	50	0	89

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	88	88 Romfordeling: Vindfang, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.	0	0	89
Sokkel	80	80 Romfordeling: Gang inkl. trapp, 2 soverom, kjellerstue, vaskerom, wc og 2 boder.	0	0	0
Totalt m²	168	168	0	0	89

Bygning: Garasje ved terrasse

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	17	0	17 Romfordeling: Garasje.	0	0
Totalt m²	17	0	17	0	0

Bygning: Garasje ved innkjørsel

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	33	0	33 Romfordeling: Garasje.	0	0
Totalt m²	33	0	33	0	0

Kommentar til arealberegning

Oppgitt areal (TBA) på deler av terrasse/ platting er gulvareal og det gjøres oppmerksom på at deler av har takoverbygg med delvis lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering	TG-2
Selger opplyser at deler av bygningsdelen ble oppgradert i 2005 og gjelder i hovedsak på yttervegg mot gårdsplass. Resterende er fra opprinnelig byggeår og har passert over halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for svikt i tiden som kommer. Ved innvendig inspeksjon ble det foretatt hulltaking i utlektet vegg i mot terreng under trapp. Undersøkelsen viste målinger godt over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader og synlig tegn til mineralutslag ved kontrollpunktet. Dette er symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering og/ eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. En medvirkende årsak til fukt kan være kondensvann fra varmepumpa som øker fuktpåkjenningen på denne delen av grunnmuren. Ved utvendig inspeksjon ble det registrert stedvis synlig grunnmursplast og det bemerkes stedvis terrengfall mot grunnmur ved innkjørsel, noe som gir økt fuktbelastning mot grunnmur. Optimalt bør det være terrengfall fra boligen. TG-2 er satt pga. målt fukt i rom under terreng/ uavklart årsak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en ytterligere undersøkelse etter anbefalte tiltak omtalt i pkt. Rom under terreng om hvorvidt dreneringen/ utvendig fuksikring har direkte årsak til fukt i vegg, da det er stor sannsynlighet for sammensatte årsaker, før større tiltak iverksettes. Justering av terrengforhold anbefales iht. anbefalinger.	

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Eksempelbilde av pussavskalling på grunnmur ved inngangsparti.



Eksempelbilde av sprekk i yttervegg mot bod i sokkel.

Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Antatt lettklinkerblokker, vanskelig å avdekke pga. pussede og gjenkledd overflater.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset da innvendig grunnmur er utlektet/ igjenkledd og utvendig grunnmur ligger delvis under bakkenivå. Det ble registrert stedvise riss/ sprekker og pussavskalling ved inngangsparti, med risiko for fukttinntregning og påfølgende økt risiko for frostspreng. Yttervegg i mur har stedvis riss/ sprekker og det ble registrert gjennomgående sprekk ved den ene boden i sokkel. For å få full visshet om tilstanden forøvrig må det foretas større åpninger, noe som ikke er foretatt. Videre er det stedvis fritt eksponert isopor som anbefales tildekt. TG-2 er satt pga. stedvise riss/ sprekker og pussavskalling ved inngangsparti.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Gjenpussing anbefales, noe som også vil bidra til å kartlegge om dette er pågående eller tidligere forhold over tid. Tildekking av isopor anbefales.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur ved innkjørsel fremstår med betongstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-2
Støttemur har synlig skjevheter, trolig pga. telebelastning/ jordtrykk. Høydeforskjeller over 50cm skal sikres med rekkverk iht. dagens krav. Støttemur mangler rekkverk/ sikring på deler som har nivåforskjell over 50cm. TG-2 er satt pga. skjevheter og manglende rekkverk/ sikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppretting og tiltak for å hindre videre utvikling anbefales.	

6.4 Rom under terreng



Eksempelbilde av fuktmåling godt over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det gjøres oppmerksom på at gjenkledd konstruksjoner under terreng er generelt å betrakte som risikokonstruksjoner med fare for magasinering av fukt som kan oppstå ved evt. kondensering, fuktopptrekk fra grunnen og/ eller svikt i utvendig fuksikring/drenering. Det ble registrert bruk av grunnmursplast i veggen ved innvendig inspeksjon fra vaskerom, noe som ikke er en anbefalt oppbyggingsmetode da fukt kan magasineres i vegg og ha sen uttørrking. Det ble foretatt hulltaking i utlektet vegg mot terreng, under trapp. Undersøkelsen viste målinger godt over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader. For å få full visshet om tilstanden forøvrig må det foretas større åpninger, noe som ikke er foretatt. Skjulte følgeskader er påregnelig. TG-3 er satt pga. målt og registrert fukt ved hulltaking.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fjerning av organisk materiale/ utlektede vegger mot terreng må påregnes. For full visshet om tilstand på øvrige deler av konstruksjonen så må ytterligere undersøkelser med åpninger foretas, evt. tiltak vurderes deretter. Etter fjerning av skadet materiale må det foretas en vurdering for om mulig å avdekke hva årsaken til den registrerte fukta er. Dette for å velge riktig tiltak da årsaken kan være sammensatt, som nevnt i pkt. Drenering. Ved evt. ny innredning må fuksikring og materialvalg vies ekstra oppmerksomhet for å unngå nye skader. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder kun for fjerning av organisk materiale/ utlektede vegger mot terreng.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert to sammenbygde terrasser med utgang fra stue og terrasse ved inngangsparti.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at terrassebord på terrasse med utgang fra stue ble skiftet i 2010 og terrassebord ved inngangsparti ble skiftet i 2026.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det ble registrert stedvis rustdannelser på bærekonstruksjon i stål som bør overflatebehandles for å hindre videre utvikling. Deler av terrassen er opphengt med bjelkeskobeslag montert på panelbord. Det er ikke mulig å kontrollere om dette er tilstrekkelig innfesting. Ingen vesentlige avvik ble registrert forøvrig. TG-2 er satt pga. stedvis rustdannelser i bærekonstruksjon av stål.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling anbefales. Undersøke om beslag er tilstrekkelig festet, evt. må ytterligere tiltak/ innfesting vurderes.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at terrassedør/ skyvedør ble skiftet i 2012, hovedytterdør og vindusfelt ble skiftet i 2017, og gjenbrukt ytterdør til sokkel ble skiftet i 2025. Resterende vinduer fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer har nådd over halvparten av forventet brukstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det ble registrert stedvis malingsavflass/ værslitasje i varierende grad. Det registreres redusert tetting/ glippe mellom skyvedør og pakning. Luftlekkasjer er derfor påregnelig. Anbefales justert for optimal funksjon. TG-2 er satt pga. alder/ aldringsslitasje på vinduer fra opprinnelig byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig. Omfanget av dette arbeidet og om evt. utskiftinger vurderes som nødvendig, er avhengig av forventning til krav og funksjonalitet. Justering av skyvedør anbefales/ må påregnes.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Ved stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak/ oppunder kledning ble det ikke registrert avvik. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik i forbindelse med utvendig kledning.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at renner og nedløp ble skiftet ifbm. oppgradering av taktekkingen i 2016/2017.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.	

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

6.10 Taktekking

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset grunnet manglende gangbart gulv på hele loftet. Det ble kun utført en visuell besiktigelse fra område ved loftsluke og ved deler med gangbart gulv. Ingen synlige/ vesentlige avvik eller synlige tegn til aktive lekkasjer ble registrert fra nevnte områder. For å få full visshet om tilstanden forøvrig må det foretas ytterligere undersøkelser, evt. tiltak vurderes deretter.	
Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type tekking	Metalplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at taktekingen ble oppgradert i 2016/2017.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Det ble foretatt en visuell besiktigelse fra bakkenivå og fra takfot på terrasse. Ingen synlige avvik ble registrert. For å få full visshet om tilstanden på hele taket og alle detaljer må det foretas ytterligere undersøkelser fra tak på alle takflater.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det ble foretatt stikkprøvekontroller av minst to tilfældige rom per etasje. Ved enkel nivellering ble det registrert lokalt avvik mellom 10 og 20mm. Maksimalt avvik ble målt til ca. 15mm. Det ble registrert stedvis knirk i gulv. Det bemerkes stedvis "bom" (manglende heft mot underlag) og stedvis manglende fugemasse i gulvflis i vindfang, tiltak må påregnes/ anbefales. TG-2 er satt pga. lokalt avvik mellom 10 og 20mm iht. standardens krav til måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Skorstein over tak ble inspisert fra stige ved takfot. Ingen synlige avvik ble registrert fra kontrollpunkt. Det er ikke fremlagt rapport fra brann/ feiervesen. Selger opplyser at skorstein ble rehabilitert med nytt røykrør og ildsted ble skiftet i 2024. Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
2015	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Opprinnelig hobbyrom er avdelt og er i dag benyttet som soverom og kjellerstue. I følge Skaun kommune er bruksendring fra hobbyrom til soverom ikke søknadsppliktig bruksendring. Det bemerkes at kjellerstue ikke tilfredsstiller krav til rom for varig opphold da det ikke er vinduer/ manglende lysforhold. Rombenevnelser er derfor iht. dagens bruk uten hensyn til byggeforskriftens krav.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg datert 28.06.1983.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Rom benevnt som kjellerstue har ikke vinduer og tilfredsstiller derfor ikke krav til dagslysflate iht. krav til rom for varig opphold.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Rekkverk langs trapp er lavere enn dagens krav på 90cm og det er ikke etablert håndløper langs vegg i repos iht. dagens krav.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm.	
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?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-1
Selger opplyser at rommet ble overflatebehandlet i 2004 og toalett ble skiftet i 2015. Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at deler av innvendige avløpsrør ble skiftet ifbm. oppgradering av bad og kjøkken i 2015. Resterende fra opprinnelig byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør. Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Deler av anlegget har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Lufting av kloakk er ikke påvist. TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner anbefales det en utskifting av eldre avløpsrør.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser deler av innvendige vannledninger ble skiftet ifbm. oppgradering av bad og kjøkken i 2015. Videre opplyses det at hovedstoppekran ble skiftet i 2015. Resterende fra opprinnelig byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv/ veggjennomføringer. Deler av innvendige vannledninger har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Stoppekran er plassert på vaskerom i sokkel og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest. TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner anbefales det en utskifting av eldre vannledninger.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at han er faglært elektriker og opplyser følgende: Det meste er oppgradert, men noen deler er fra opprinnelig byggeår som f.eks ledninger i skjultanlegg. Nytt elanlegg på kjøkken, bad kjellerstue, to soverom i kjeller. Anlegget er vedlikeholdt underveis av nåværende eier. Nye jordfeilautomater ble montert i 2019.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Det ble fremlagt samsvarserklæring for "Oppretting av dokumentasjon ifm utført arbeid av huseier som er elektriker: Installasjon nytt kjøkken (2015). Installasjon av to nye soverom i kjellerstue (2020). Montering av sikringsskap i garasje med kurs for ladestasjon (2017). Installasjon av nytt bad (2015). Utskifting innhold sikringsskap (2017). Installasjon på kjellerstue (2016)." datert 22.09.2021. Det kan ikke med sikkerhet fastslås at det foreligger samsvarserklæring for alle deler av anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.	
Det ble fremlagt rapport fra tilsyn utført av DLE (Det Lokale Eltilsyn) fra 2021 hvor påviste avvik er dokumentert utbedret kort tid etter. Det henvises forøvrig til dokumentasjon som kan fremlegges av selger, som opplyses å være faglært elektriker.	

6.19 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Totalvurdering av oljetank	TG-1
Selger opplyser at det ikke er oljetank på eiendommen. Ikke videre undersøkt av undertegnede.	

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert 2 luft-til-luft varmepumper i hhv. stue ved trapp i 1. etg og på rom benevnt som kjellerstue i sokkel.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at varmepumpe ved trapp ble etablert i 2016 og varmepumpe i sokkel ble skiftet/ etablert i 2024.	
Når var siste service på anlegget?	
Ikke tatt service.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. TG-2 er satt pga. alder på varmepumpe ved trapp.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015.	
Størrelse	
ca. 300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at kanalvifte ble skiftet i 2007.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på våtrom, toalett og kjøkken, se respektive punkter.	

6.23 Våtrom: Bad

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet ble oppgradert i 2015 og silikonfuger ble skiftet i 2026.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk/ fuktsikring av badet. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 15mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Det ble registrert lokalt fall ved sluk, gulvet utenfor er ujevnt og har stedvis fall mot dør, med risiko for at lekkasjevann fra installasjoner utenfor dusj vil renne ut gjennom døråpning. Det ble registrert stedvis hulrom i enkelte gulvflis, vurderes ikke å være spesielt vesentlig slik det fremsto på befaringsdagen, kun til orientering. TG-3 er satt pga. ikke tilfredsstillende fall til sluk/ stedvis fall mot dør/ dårlig vannsikkerhet.	
Anbefalte tiltak overflater	
Vannsikkerhet ved dør bør utbedres som et strakstiltak for å unngå risiko for at lekkasjevann vil renne ut gjennom døråpning. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder kun for bedring av vannsikkerheten. For å lukke avviket mtp. fall mot dør må badet oppgraderes i sin helhet.	
Kostnadsestimat overflater	Under 20 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i servantskap, innfellbare dusjdører og veggmontert toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det ble registrert løs hendel til blandebatteri, som anbefales utbedret. Ingen vesentlige avvik ble registrert forøvrig.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsone, fra soverom. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.	

Dokumentasjon

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

6.24 Våtrom: Vaskerom



Eksempelbilde av åpninger i skjøter til gulvbelegg.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3
Selger opplyser at gulvbelegg ble skiftet på 90tallet, sluk fra opprinnelig byggeår. Rommet har dermed passert forventet brukstid, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Av utstyr er det etablert opplegg for vaskemaskin, skyllekum og varmvannsbereder. Det bemerkes stedvis åpninger i skjøter til gulvbelegg. Ved enkel nivellering ble det registrert lokalt fall rundt sluk, gulvet forøvrig er ujevnt og har stedvis fall mot dører, med risiko for at lekkasjevann vil renne ut gjennom døråpning/ i tilleggende konstruksjoner. Rommet har kun naturlig ventilering. Hulltaking var ikke nødvendig da det var en åpning i yttervegg mot terreng. Det ble foretatt fuktmåling i tilgjengelig treverk og undersøkelsen viste målinger opp mot faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader. For videre omtale, se pkt. Rom under terreng. TG-3 er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt/ stedvis åpninger i gulvbelegg og stedvis ujevnt fall/ fall mot dører.	
Anbefalte tiltak	
Vannsikkerheten bør utbedres som et strakstiltak for å unngå risiko for at lekkasjevann vil renne ut gjennom dører. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder kun for oppgradering av tettesjikt/ gulv. Ved oppgradering anbefales det en utskifting av eldre sluk. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør. Oppgraderingen bør sammenstilles med tiltak/ opplysninger omtalt i Rom under terreng og Drenering.	
Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.25 Garasje ved terrasse

Beskrivelse
Garasje opplyses å være fra 2002/2003 og har et BRA på 17m². Garasjen har støpt gulv, vegger oppført i tre, utvendig kledd med stående panel. Taket er et valmtak tekket med metallplater. Det er etablert en leddport i metall. Garasjen er ikke videre vurdert.

6.26 Garasje ved innkjørsel

Beskrivelse
Garasje opplyses å være fra 80 tallet og ble ombygd på 90 tallet. Garasjen har et BRA på 33m². Garasjen har støpt gulv, vegger oppført i tre, utvendig kledd med stående panel. Taket er et valmtak tekket med metallplater. Det er etablert en leddport i metall. Selger opplyser at taktekkingen ble skiftet i 2017. Mulig blindrom under gulv, ikke kontrollert. Garasjen er ikke videre vurdert.

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Skorstein over tak
- Vannbåren varme



Egenerklæring

Sildværvegen 27, 7354 VIGGJA

09 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Sildværvegen 27

Sildværvegen 27

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?

Januar 2005

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

1983-1997 og 2005-2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Berg, Thor Anders

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2015

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger og elektro på bad

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Helgemo rørteknikk

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2015

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

WC: Rørlegger og elektro Montert nytt toalett.

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Helgemo Rørteknikk AS

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

2.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2

Årstall

2015

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet varmtvannsbereder.

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Side 2



Helgemo rørteknikk

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

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

2016

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet tak på hus og største garasjen. Decra på huset og Evertile på garasjen. Huset ble tatt i 2016 mens garasjen ble tatt i 2017. Skiftet ytterdør i 2016. Skiftet verandadør i 2012. Fortløpende vedlikehold med maling. Det meste på huset og delvis på garasjene ble malt i 2025.

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

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2005

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

La ny Platon på yttervegg på husveggen mot gårdsplass da denne ikke var tatt med helt opp over jordsmonn i utgangspunktet.



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

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2015

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fortløpende vedlikehold av installasjonen. Nytt innhold sikringsskap i 2019. Ny installasjon på 2 soverom, kjellerstue, bad og kjøkken etter hvert som rommene er pusset opp. Montert elbillader i begge garasjene.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

O. Løkken AS, GK Elektro AS, Totaltek AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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 avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2015

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet hovedstoppekran

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Helgemo Rørteknikk AS



13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

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

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2007

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet kanalvifte på loft. Utført av meg selv som elektriker. Styres av hastighetsregulator plassert i gang utenfor bad.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

O. Løkken

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

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

Beskriv feilen eller endringen

Fjernet peis på kjellerstue. Monterte ny rentbrennende ovn på stue. Monterte stålrør i pipa. Utført i 2024

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

25.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2

Årstall

2020

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektriske installasjoner på rom i kjeller. Oppgitt som hobbyrom. Der er det bygd et soverom og en kjellerstue.

25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

GK Elektro AS

25.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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



Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Oppvaskmaskinen bør på sikt byttes.
Stående stålpåler under veranda bør på sikt erstattes med nye påler.

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 76568137

Egenerklæringsskjema

Name

Thor Anders Berg

Date

2026-03-09

Identification

Thor Anders Berg

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Thor Anders Berg

09/03-2026
11:05:07

BankID OIDC
High



Energiattest



Adresse Sildvævegen 27, 7354 VIGGJA	
Dato for energimerking 11.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-268862
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 15884916
Gårdsnummer 131	Bruksnummer 25
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 1983	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 168,0 m²	Oppvarmet bruksareal 168,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 216,68 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 241,70 kWh/m²	Totalt levert pr. år 43 626 kWh
--	---



Sildværvengen 27, 7354 VIGGJA

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



Sildværvengen 27, 7354 VIGGJA

Tiltak
Bygningsmessige tiltak
Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.
Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.
Tiltak 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.
Brukertiltak
Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs**Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

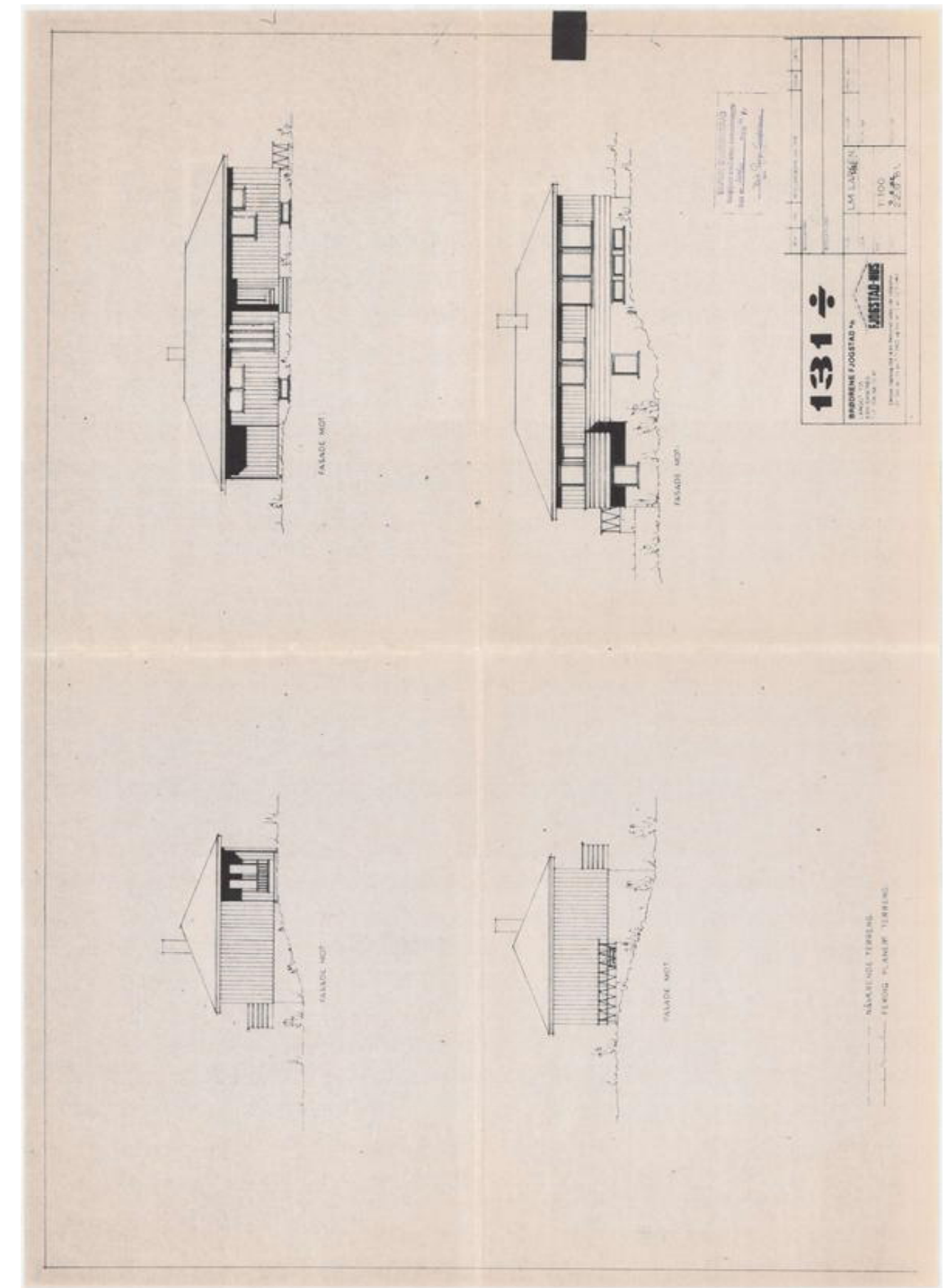
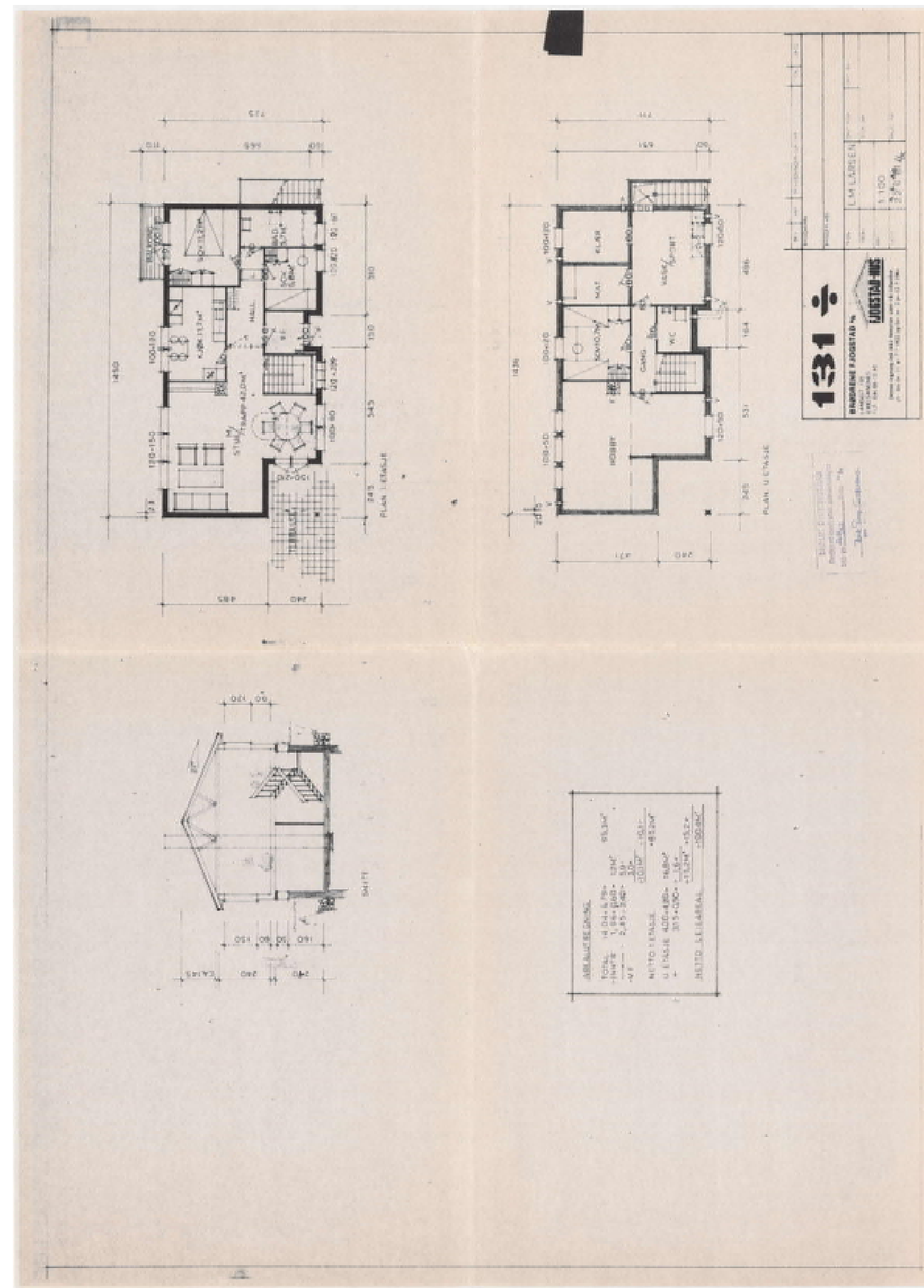
<https://www.enova.no/energimerking>

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>





Sildværvengen 27
Sokkel



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.

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 prioritert 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 henvisning. 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.



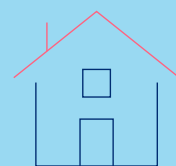
Hva koster forsikringen?

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 Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/djekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVIIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, felestige 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Sildværvegen 27, 7354 VIGGJA. Gnr. 131, bnr. 25, i VIGGJA kommune, oppdragsnr.: 1320260145
Megler: Andreas Eidsli Liland, mobil: 97949932, e-post: ae@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notater



proaktiv.no



Andreas Eidsli Liland

Eiendomsmegler
979 49 932
ae@proaktiv.no

PROAKTIV

Trondheim Syd Eiendom AS

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