

PROAKTIV



LANGSTYKKET 5





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

GODT OPPARBEIDET UTEPLASSER

Enebolig i et barnevennlig byggefelt med trygg skolevei, gode solforhold/ kveldssol. Dobbeltparasje, oppusset bad, kjøkken og moderne listefrie flater



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Langstykket 5, 7232 LUNDAMO

Gnr./Bnr.: Gnr. 215, bnr. 54, i LUNDAMO kommune

Prisantydning: 4.500.000,-

Totalpris: 4.631.490,-

Omkostninger: 131.490,-

Kommunale avgifter: 19.615,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

Rom/soverom: 4/3

BRA: 289 m²

BRA-i: 253 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i garasje. Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 946.5 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	26	87
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
90	95	96	105
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklærings-skjema	Tilstandsrapport
138			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.»

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

Huseier: Ådne Mehlum

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

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

Huseier: Gina Arnesen

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

“Jeg ble godt ivaretatt, og hadde full tillit til at megler hadde kontroll og overblikk. Andreas er kar jeg vil 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 MNEF: **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.

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: Melhus/ Område: Lundamo

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

Beliggenhet

Velkommen til Langstykket 5 og denne eneboligen sentralt på Lundamo. Eiendommen nyter godt av gode solforhold og flott opparbeidede uteområder. Området fremstår som svært barnevennlig. Gangavstand til Lundamo sentrum med alle fasiliteter. I sentrum har man nærbutikk, bensinstasjon, treningssenter, legekontor og øvrig servicetilbud. Dersom du ønsker et bredere service- og tjenestetilbud kan man ta turen til både Støren og Melhus sentrum. Turen til Støren og Melhus sentrum tar ca. 15 minutter med bil. Heimdal og Tiller-området med sine store kjøpesentre og brede utvalg når man på ca. 25 minutter i bil. For den som ønsker seg en tur til Trondheim tar turen ca. 35 minutter med bil.



OFFENTLIG TRANSPORT

Misjonshuset Linje 340, 440, 480, 5004	10 min 1 km
Lundamo stasjon Linje R60, R70	14 min 1.3 km
Trondheim Værnes	54 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Lundamo Post i butikk, PostNord	14 min 1.3 km
Coop Prix Hovin Post i butikk	8 min 7.1 km

VARER/TJENESTER

Domus Senteret Støren	14 min
Apotek 1 Støren	14 min

SPORT

Lundamo barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, fotball, friidrett	11 min 1 km
Horghallen Aktivitetshall	13 min 1.2 km
Impuls Treningssenter Melhus	17 min
3T-Melhus	17 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Servicefunksjoner
Fra boligen er det korte avstander til flere dagligdagse fasiliteter som blant annet dagligvare, bensinstasjon/kiosk, restaurant, treningsstudio og legesenter som man finner på Lundamo. Ellers er det en kort kjøretur til Støren, Melhus sentrum og Tiller-flata om man ønsker et større utvalg

Skoler og barnehager
Eiendommen ligger sentralt til i forhold til skole og



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



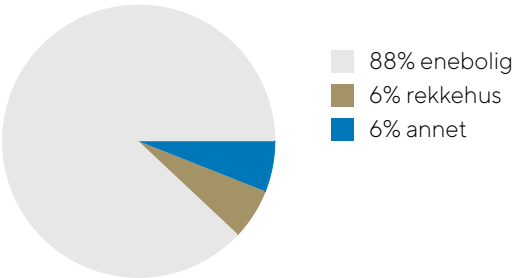
barnehage på Lundamo. Lundamo barne- og ungdomsskole ligger innen gangavstand. For de som har barn som skal begynne på videregående skole har man Øya VGS, Gauldal VGS og Melhus VGS som de nærmeste skolene.

Buss og togforbindelser
Gode bussforbindelser inn mot Trondheim sentrum. I følge www.atb.no går det buss med hyppigere avganger i rushtiden. For pendleren har man også gode togforbindelser fra Lundamo

Natur/ friluftsliv og rekreasjon
Området bugner av muligheter for å oppsøke flotte opplevelser. Her kan man vandre langs elven Sokna. Ønsker man å komme seg opp i landskapet har man flere gode muligheter. Flotte turmål som utsiktsplassene som den populære stien opp til Litlstenen og Høgstenen som begge er fine turmål og kan by på en fantastisk utsikt over landskapet på Lundamo.

Skal man på en lengre utfart og ønsker å oppleve høyfjellet kan man dra østover for eiendommen, altså videre oppover elven så vil man etterhvert komme til Håen og Samsjøen som ligger i naturskjønne omgivelser og fiskevann.

BOLIGMASSE



Av aktivitetstilbud i Lundamo IL er det blant annet håndball, fotball, ski, friidrett og trim. Lundamo IL har følgende fasiliteter: to håndballhaller, kunstgressbane, gressbane, friidrettsanlegg med tartandekke, sandvolleyballbane og svømmehall. For den som er glad i turer og marka ligger gode turterreng i umiddelbar nærhet. Fiskeelven Gaula renner gjennom Melhus kommune, så har kan man prøve fiskelykke på fritiden.

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

Lundamo skole (1-7 kl.) 130 elever, 8 klasser	12 min 1.1 km
Lundamo ungdomsskole (8-10 kl.) 233 elever, 10 klasser	11 min 1.1 km
Øya videregående skole 160 elever	13 min 12.3 km
Gauldal videregående skole 330 elever, 20 klasser	16 min 15.3 km

BARNEHAGER

Lundamo bhg - avd. Litjsten (1-2 år) 28 barn	5 min 0.4 km
Lundamo bhg - avd. Høgsten (2-5 år) 73 barn	12 min 1.1 km



Livet på Lundamo

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 hjemmet vi skulle bo resten av livet, men nye dører har åpnet seg så håper neste eierne kommer til å trives

Selger: Gøran

Når kjøpte dere eiendommen?

Kjøpte boligen i november 2016

Hva var avgjørende for valget deres?

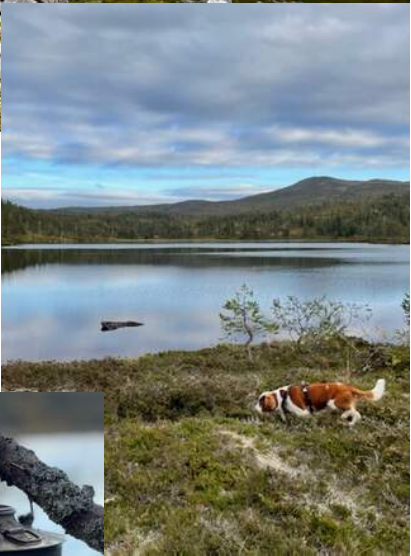
Avgjørende for oss var å ha en bolig som lå i nærhet av skog og mark, samtidig som den lå i ett boligfelt med kort vei til barnehage og skole.

Hvorfor skal dere flytte?

Tenkte at dette var boligen vi skulle bo i resten av vårt liv, siden Lundamo er en fin plass å bo på, og vi liker huset veldig godt. Men på grunn av ny jobb må vi flytte til en annen plass som blir for langt unna å pendle fra Lundamo.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Egentlig ikke- men vi som er kjøretøys interesserte kunne selvfølgelig ønsket oss større garasje.



Hva har dere likt best med boligen og området?
Det vi har likt best med huset er badet som er stort og romslig og har dobbeldusj og badekar. Samt plassering av boligen med gode solforhold og lekeplasser i umiddelbar nærhet.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?
Om vinteren er det ikke mye sol her, da sola ikke kommer over fjellet. Men fra våren kommer sola bare mer og mer. På sommeren står sola opp på framsiden av huset (kan da nytes på første veranda på formiddag. Og går ned på baksiden hvor man har veranda hvor man kan grille og kose seg på ettermiddag /kveld.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Solrik, barnevennlig og flott.

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

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 LANGSTYKKET 5

Vi starter utendørs

Parkering

Parkering i garasje.
Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

Eiet tomt ca. 946 m²

Byggemåte

Eneboligen er oppført i en etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i betongstein, lettklinkerblokker og støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolertglass.
For mer informasjon se tilstandsrapport vedlagt i komplett salgsoppgave.

Bygningssakskyndig

Tirsdag, 27. januar 2026

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Det er utført arbeid på bad i 2019 av faglært. Arbeid utført av faglært. Firma som utførte jobben: Fin flislegger AS. Det ble satt opp ett helt nytt bad. Arbeid er ikke dokumentert.
4. 2024 ble det byttet vindu i stue i utleiedel. Jobben gjort av ufaglært. 2021 ble det byttet vindu på soverom i utleiedel, jobben gjort av ufaglært.
10. 2019 ble det utført elektrikertjeneste på bad av faglært. Berg og Wigum AS utførte jobben og arbeid er dokumentert. 2023 ble det montert elbillader, pluss kontroll etter Tensio. Utførende var faglært, Hammerfjell elektro AS og er dokumentert. 2018 ble det utført arbeid av ufaglært, satt inn

nye spotter i taket.

13. Er det utført arbeid på utvendig eller innvendige avløpsrør eller vannrør. Ja, nytt arbeid fra 2019 av faglært Fin flislegger AS i forbindelse med badet. Arbeid er ikke dokumentert.

16. 2017 ble det satt inn nye varmepumpe igjennom faglært Grønn energi AS. Arbeid dokumentert.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen. Ja, sølvkre. Har vært mus.

25. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

26. Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen? nei.

27. Er det utført radonmåling? Nei

28. Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet? Ja, har vært måling i forhold til leirskred.

31. Har ufaglært utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?

Ja, elektrisk arbeid utført på dugnad av elektriker.

RENOVERT GARASJE FRA 2005



FLOTT BELIGGENHET I ET
ATTRAKTIVT BOLIGFELT
MED GODE SOLFORHOLD.



EIETTOMT PÅ CA. 945
KVM





SOLRIK TERRASSE PÅ CA.
34 KVM



FANTASTISK UTEOMRÅDE

Her er man i le for vær og vind -
(Ikke søkt/
godkjent, se komplett
salgsoppgave under pnkt.
ferdigattest for mer info.)



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: 109 kvm
Total BRA: 109 kvm

1. etasje
BRA-i: 144 kvm
BRA-e: 36 kvm
Total BRA: 180 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 55 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

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

Standard

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 9 stk. TG2 og 4 stk. TG-IU i tilstandsrapporten. Boligen har fått følgende TG3: Toalettrom: TG3 er satt pga. manglende ventilering. Bad sokkel: Det er målt ca. 30mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til sluk, ikke påvist klemring eller membran i sluk. Det er montert en gipsplate i en opprinnelig døråpning, bom i flis.

Boligen har fått følgende TG2:

Drenering, vinduer og dører, renner og nedløp, avløpsrør og varmesentral i første etasje: Hovedsaklig på grunn av alder. Yttervegg: TG2 er satt pga. værslitt kledning og begrenset lufting.

Etasjeskille og gulv på grunn: TG2 er satt med bakgrunn i målteskjevheter.

Kjøkken: TG2 er satt pga. slitasje på benkeplate og innredning. Vannledninger: TG2 er satt alder på kobberrør og manglende avrenning fra fordelerskap.

TG ikke undersøkt:

Støttemur: Ikke undersøkt pga. snø. Vi kan med det ikke utale oss om tilstanden til støttemuren. Vi gjør for øvrig oppmerksom på at vi ikke har fått forelagt noen søknader angående støttemur fra kommunen. En støttemur er søknadspliktig hvis den er høyere enn en meter. Hvis den ikke er søkt om og er høyere enn en meter er det kjøper som vil overta ansvar, risiko og konsekvenser tilknyttet støttemuren. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden.

Skorstein over tak: pga. tildekt pipe.

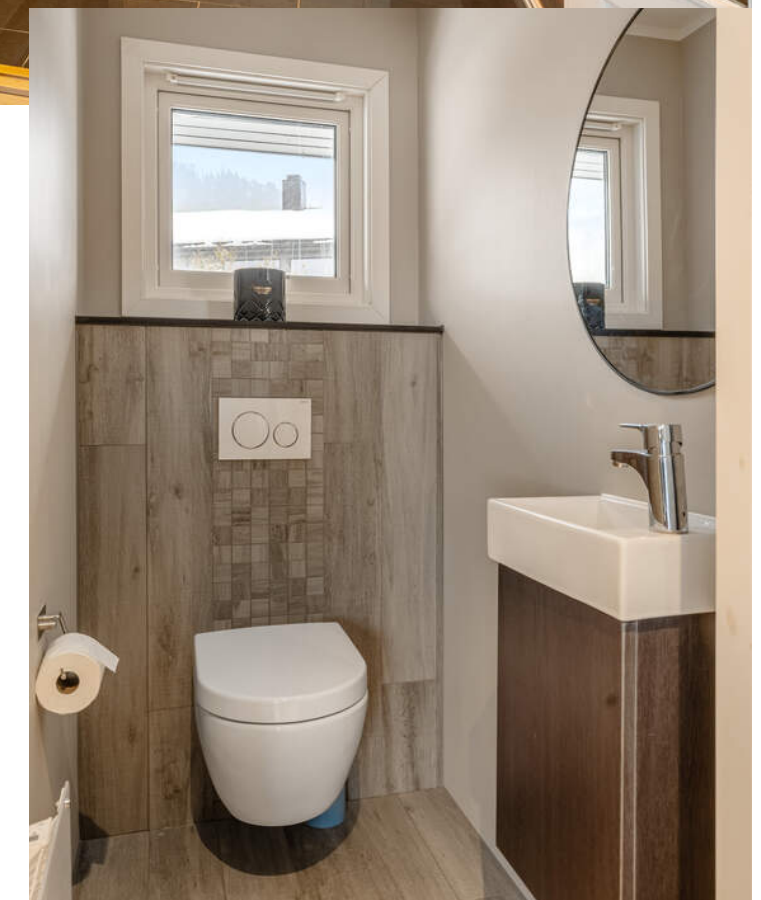
Taktekking: Satt pga. snødekt taktekking.

Ildsted/ skorstein: Satt pga. at pipa er revet.

Vi gjør for øvrig oppmerksom på at takstmann har kontrollert kaldloft uten å finne svakheter som potensielt et dårlig taktekking, overgang skorstein/ pipe tak kan gi.



PRAKTISK TOALET
PLASSERT LIKE VED
INNGANGSPARTIET NOE
SOM ER PRAKTISK MED
SMÅ BARN I HUS





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

Energimerke

Gul D

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

STOR STUE PÅ HELE 37
KVM OG STORE
VINDUSFLATER SOM GIR
RIKELIG MED DAGSLYS





FRA STUEN HAR MAN
DIREKTE ADGANG TIL
STUE NR. 2 MED DIREKTE
UTGANG TIL BOLIGENS
UTEOMRÅDE/ HAGE

EKSTRA STUE PÅ CA. 21,5
KVM MED GOD
TAKHØYDE, OG STORE
VINDUSFLATER



KANSKJE DEN PERFEKTE
"MAN CAVE"







HER KAN MAN VIRKELIG
STYRE STEMNINGEN I
BOLIGEN. RIKELIG MED
SPOTTER SOM HAR
FUNKSJONEN "DIM TO
WARM"



VARMEPUMPE SOM
HOLDER EN JEVN OG
KOSTNADSEFFEKTIV
GRUNNVARME I HUSET



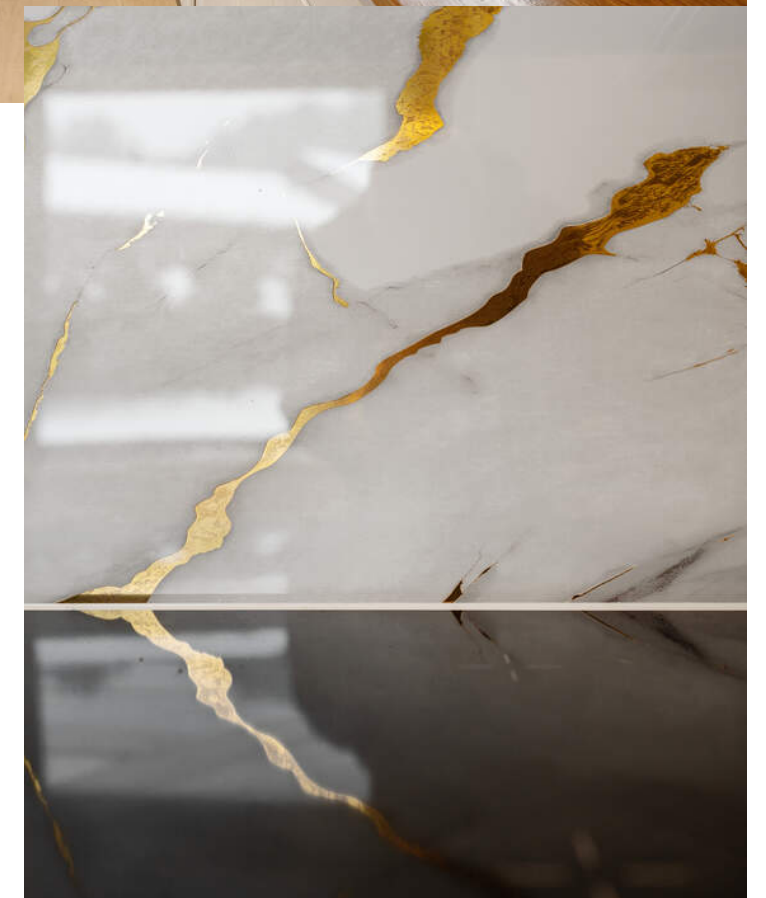


HJEM MED GOD ATMOSFÆRE

Kjøkkenet er delvis avskjermet fra stuen samtidig som man enkelt kan holde praten med gjestene



INTEGRERTE HVITEVARER
OG KJØLESKAP
MEDFØLGER HANDELEN





FRA KJØKKENET HAR
MAN UTSYN TIL
GÅRDSPLASSEN Å KAN
FØLGE MED NÅR
GJESTENE ANKOMMER





GANGEN LEDER TIL
SOVEROMMENE,
TOALETT, BOD OG
KJELLER

BADET ER OPPUSSET I
2019



FANTASTISK LØSNING
HVOR MAN SKJERMER
"VASKEROMMET"
SAMTIDIG SOM DET ER
LETT TILGJENGELIG.



SPAFØLELSE

Lekker bad med fantastisk spa følelse på hele 19,5 kvm - (1/2 parten av badet er ikke omsøkt/ godkjent, se komplett salgsoppgave under pnkt. ferdigattest for mer info.)







HOVEDSOVEROMMET ER
PÅ HELE 11 KVM MED
EGEN UTGANG TIL EN
ROMSLIG TERRASSE PÅ
CA. 34 KVM





ROMSLIG
OMKLEDNINGSROM PÅ
CA. 4,5 KVM I
TILKNYTNING TIL
HOVEDSOVEROMMET



BARENROMMET/
SOVEROM 2 ER PÅ CA. 7
KVM



SOVEROM NR. 3 KANSKJE
DET PERFEKTE
GJESTEROM/ KONTOR PÅ
CA. 8,5 KVM



Langstykket 5
Sokkel

Kjeller og utleiedel på påfølgende sider.
(Ikke omsøkt/ godkjent, se komplett salgsoppgave under pnkt. ferdigattest for mer info.)



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.



STUE PÅ CA. 17 KVM

Stue i naturlig sammenheng med hoveddelen. (Ikke omsøkt/ godkjent, se komplett salgsoppgave under pnkt. ferdigattest for mer info.)



Kjøkken/ spisestue i utleiedelen
(Ikke omsøkt/ godkjent, se
komplett salgsoppgave under
pnkt. ferdigattest for mer info.)



(IKKE OMSØKT/
GODKJENT, SE KOMPLETT
SALGSOPPGAVE UNDER
PNKT. FERDIGATTEST FOR
MER INFO.)



(IKKE OMSØKT/
GODKJENT, SE KOMPLETT
SALGSOPPGAVE UNDER
PNKT. FERDIGATTEST FOR
MER INFO.)

STUEN PÅ CA. 16 KVM

Stuen er i naturlig tilknytning til kjøkkenet. (Ikke omsøkt/ godkjent, se komplett salgsoppgave under pnkt. ferdigattest for mer info.)



Bad i utleiedelen har fått
tilstandsgrad 3, for mer info se
komplett salgsoppgave. (Ikke
omsøkt/ godkjent, se komplett
salgsoppgave under pnkt.
ferdigattest for mer info.)



SOVEROM PÅ CA. 11 KVM.
(IKKE OMSØKT/
GODKJENT, SE KOMPLETT
SALGSOPPGAVE UNDER
PNKT. FERDIGATTEST FOR
MER INFO.)





UTLEIEDELEN HAR EGET INNGANGSPARTI

(Ikke omsøkt/ godkjent, se
komplett salgsoppgave
under pnkt. ferdigattest for
mer info.)

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



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



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

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.249.665,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.998.661,- for 2024

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt ca. kr. 3.770,-
Abonnement vann. ca. kr. 3011,-
Leie av vannmåler ca. kr. 564,-
Vann A-konto ca. kr. 3.677,-
Abonnement avløp ca. kr. 3.675,-
A-konto avløp ca. kr. 7.775,-
Innbetalt vann 2025 kr. -861,-
Forbruk vann 2025 kr. 1.222,-
Innbetalt vann 2025 kr. -1965,-
Forbruk vann 2025 kr. 2.786,-

Kommunale avgifter

19.615,- for 2026

Eiendomsskatt

3.770,- 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

Antatte løpende kostnader for denne bolig pr. år kr. 65.000,-
Kostnadene er fordelt som følger
Kommunale avgifter utgjør ca. kr. 19.615,- pr. år
Renovasjon via Remidt utgjør ca. kr. 5.563,- pr. år
Forsikring utgjør ca. kr. 11.333,- pr. år
Strømforbruk: 17.421 kwt ca. kr. 20.838,- pr. år
Internett via Starlink ca. kr. 6.828,- pr. år
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

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av



nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det er for øvrig forelagt et dokument fra kommunen som er datert 26. juni 1974 som beskriver et nybygd bolighus med en oppramsing av diverse i bolighuset som ikke var ferdigstilt på det tidspunktet. Dokumentet minner om midlertidig brukstillatelse slik det fremgår, men det fremgår ikke i klartekst at det er en midlertidig brukstillatelse. Det foreligger tegninger av garasje datert 2005 og det er godkjent rehabilitering av garasje datert 16.09.2005

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.

Kjerneinformasjon

Følgende søknadspliktige avvik:
- Bod tatt i bruk som trapperom.
- Deler av badet cirka halvparten var byggemeldt som bod og matbod.
Bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringene ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Kjeller og uteområde:
Det gjøres for øvrig oppmerksom på at kjelleretasjen avviker fra byggemeldte tegninger. I byggemeldte tegninger som er oversendt fra kommunen viser det at kjelleren ikke er fullt utgravd. Den er søkt som krypkjeller med takhøyde på 60 cm. Kjelleren/ utleiedelen slik den fremstår i dag er ikke byggemeldt, dette er for øvrig søknadsmessig tiltak. Uteområde - del av platting med takoverbygg. Takoverbygget er på ca. 21 kvm og det er ikke kjent at det er søkt inn til kommunen. Takoverbygg over 15 kvm er et søknadspliktig tiltak. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2013-2025, hvor området er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen ligger i et område merket som faresone (kvikkleire, ras- og skredfare). Store deler av Lundamo ligger innenfor en kvikkleiresone med fareklasse 4.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Boligen har vannmåler. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Adgang til utleie

Sokkelen er pr. dags dato utleid for kr. 8.500,- pr. mnd. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at eiendommen overleveres uten leieforhold. Del av kjeller fremstår som en utleiedel, Utleiedelen er ikke godkjent for varig opphold. Eventuell søknad skjer for kjøpers regning og risiko. For ytterlig informasjon se ovenfor i punkt. Ferdigattest. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie. Det er ikke foretatt radonmålinger. Kjøper overtar ansvar og risiko. Dersom kjøper ønsker leietakeren oppsagt, bes dette meddelt megler skriftlig ved inngivelse av bud.

Grunnboksdato

Torsdag, 12. februar 2026

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.

4.631.490,-

4 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
112 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

113 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
131 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 613 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 631 490,00 (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 avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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. Rekvisisjon 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 overtagelse 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.

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

Gøran Kristiansen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.900,-, kredittkostnad kr. 3.000,-, visninger kr. 2.950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2 000,- og markedsføringspakke kr. 21.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 18.505-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

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 - 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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5028/215/54:
09.08.1974 - Dokumentnr: 3379 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

Dato salgsoppgave
13.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Langstykket 5, 7232 LUNDAMO

11 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Langstykket 5

Langstykket 5

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?

November 2016.

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.

Bodd i boligen siden november 2016.

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Kristiansen, Gøran

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

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2019

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble satt opp ett helt nytt bad.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Fin flislegger AS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2024

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet vindu i stue i utleie del.

4.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2Årstall

2021

Side 2



4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Byttet vindu soverom utleie del.

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

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
2019

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Bad

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Berg og wigum AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2

Årstall
2023



10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Elbil lader, pluss kontroll etter Tensio.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Hammerfjell elektro AS

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.3.2

Årstall
2018

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Satt inn nye spotter i taket

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
2019

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Badet

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Fin flislegger 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

2017

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny varmepumpe i over etasjen

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Grønn energi AS

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i gulv i vinterhagen og sprekk i pussen utvendig.

18

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipen innvendig er fjernet, står igjen bit over taket.

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Solvkre. Har vært mus.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Har vært måling i forhold til leirskred.

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

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

Elektrisk arbeid er utført på dugnad av elektriker.

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95744636

Egenerklæringsskjema

Name

Kristiansen, Gøran

Date

2026-02-11

Identification

 Kristiansen, Gøran

Egenerklæringsskjema

Signed by:
Kristiansen, Gøran

11/02-2026
21:27:41

BANKID

Langstykket 5

7232 LUNDAMO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:

Enebolig

Byggeår:

1973

Enebolig BRA:

253 m²

Enebolig BRA-i:

253 m²

Sum alle bygg BRA:

289 m²

Sum alle bygg BRA-i:

253 m²

Rapportdato:

23.1.2026 (Gyldig til 23.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

11

TG-2

9

TG-3

2

TG-IU

4

 **Supertakst**

GNR: 215 BNR: 54

Ole Gunnar Bye

Takst-Forum Trøndelag AS

ogb@tft.no

45479696

Langstykket 5

7232 Lundamo

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 hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrapporten	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38786
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
Toalettrom	TG3 er satt pga. manglende ventilering.
Våtrom: Bad sokkel	TG3 er satt pga. manglende oppgradering og stor fare for lekkasje ut i konstruksjoner.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.
Vinduer og dører	TG2 er satt alder og slitasje.
Yttervegger	TG2 er satt pga. værslitt klednin og begrenset lufting.
Renner og nedløp	TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 er satt med bakgrunn i målteskjevheter.
Kjøkken	TG2 er satt pga. slitasje på benkeplate og innredning.
Avløpsrør	TG2 er satt pga. alder på deler av avløpsrør.
Vannledninger	TG2 er satt alder på kobberrør og manglende avrenning fra fordelerskap.
Varmesentral: 1.etasjen	TG2 er satt med bakgrunn i alder.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Støttemur	TG-IU er satt pga. snø.
Skorstein over tak	TG-lu er satt pga. tildekt pipe.
Taktekking	TG-lu er satt pga. snødekt taktekking.
Ildsted/Skorstein	TG-IU er satt med bakgrunn i at pipa er revet.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Bad er etablert på bodareal og vaskerom, opprinnelig bad benyttes som bod. Det er etablert sokkel med full takhøyde. Dette er søknads pliktige tiltak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
16.1.2026	23.1.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Goran Kristiansen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	-------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Ole Gunnar Bye	Telefon:	45479696	
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	ogb@tft.no	
Tittel:		Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal	

Egne premisser:
Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse:	Langstykket 5, 7232 Lundamo				
Kommunenr:	5028	Gårdsnr:	215	Bruksnr:	54
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	1973				
Boligtype:	Enebolig				

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i betongstein, lettklinkerblokker og støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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)
Enebolig	253	253	0	0	55
Garasje	36	0	36	0	0
Totalt m²	289	253	36	0	55

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	109	109 Romfordeling: 2 ganger, kjøkken, soverom, 2 stuer, bad, og bod.	0	0	0
1. etasje	144	144 Romfordeling: Vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalett, vinterhage, trapperom, bod og garderobe.	0	0	55
Totalt m²	253	253	0	0	55

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	36	0	36 Romfordeling: Garasje	0	0
Totalt m²	36	0	36	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst ved tidligere salg at drenering er oppgradert på 1980-tallet, samt forebyggende drenering av gårdsplass i 2010.	
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?	Ja
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?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det mangler topplist på fuksikringen, dette medfører at vann kan trenge inn bak fuksikringen. Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert plast under støpt gulv på grunn. Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert. Dreneringen/fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å kontrollere terrengforhold når tomten er snøfri.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign), Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

6.3 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av støttemur	TG-IU
Støttemuren er ikke inispisert pga. snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur når forholdene ligger til rette.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fukskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det er utført fuktmåling i åpen konstruksjon/hull i vegg på bod i sokkel. Ingen fuktavvik registreres. Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse ved soverom er fra 2021.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det registreres ingen avvik på terrasse ved vinterhagen, terrasse ved soverom er ikke kontrollert pga. snø.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdører i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer i sokkel er fra 2022. Store deler av vinduer i 1.etasjer er fra 2010.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
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
Det blir påvist sprekk i vindusglass på soveromsvindu, eier opplyser at dette byttes før salg. Karmer er værslitte. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Ytterdør i sokkel er slitt. Med bakgrunn i alder (isoler glass over 30år) vil det være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av ytterdør i sokkel må vurderes byttes. Jevnlig vedlikehold på vinduer må påregnes.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, 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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er stedvis værslitt kledning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig vedlikehold anbefales.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp har oversteget halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.9 Skorstein over tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU
Pipe over tak er kledd med pipebeslag og er følgelig ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Store deler av pipa er revet, det må påregnes å etablere ny pipe.	

6.10 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
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
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Ingen avvik registreres.	

6.11 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av taktekking	TG-IU
Ikke inspisert pga. snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue i 1.etasjen på mellom 15 og 30mm. i tillegg til lokale skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-IU
Pipe er revet nesten opp til gjennomføring i tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kreves tiltak for å etablere ny pipe i boligen.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Benkeplaten har skader og det er noe slitasje på innredning. Innredning med profilerte fronter og benkeplate i tre. Det er integrert stekovn, platetopp og mikroovn. Det er opplegg for oppvaskmaskin.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Sliping og overflatebehandling av benkeplaten anbefales.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test.	

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Bad er etablert på bodareal og vaskerom, opprinnelig bad benyttes som bod. Det er etablert sokkel med full takhøyde. Dette er søknads pliktige tiltak.	
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
Ferdigattest er datert 26.06.1974	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, 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

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Rommet mangler ventilerings.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	
Kostnadsestimat	Under 20 000

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er etablert rør i rør til bad og kjøkken i 1.etasjen.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
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
Fordelerskap er plassert på bod. Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Avrenning fra det ene fordelerskapet er ikke påvist.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere avrenning fra fordelserskap.	

6.19 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
Det er utført oppgraderinger i 2022.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Ligger noe dokumentasjon i sikringsskap og noe på boligmappa.no	
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 kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
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	
Det er løse kabler eller utstyr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Kabler bør festes.	

6.20 Varmesentral: 1.etasjen

Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe fra 2016.	
Når var siste service på anlegget?	
Service utført i 2022.	

Totalvurdering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmpumpe 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.21 Varmtvannsbereder: sokkel

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
ca. 200liter.	
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 avvik registreres.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det registreres ingen tegn til at det ikke er tilstrekkelig ventilering med dagens bruk.	

6.23 Våtrom: Bad

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det registreres hullyd på enkelte flis, det registreres ikke oppsprekking i flisfuger slik at forholdet vurderes å ikke være av betydning slik det fremstår i dag. Fallforhold og flis er ikke kontrollert under badekar.	
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 avvik registreres. Sluk under badekar er ikke kontrollert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med servantskap, veggmontert wc, badekar, dusjnisje, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.	
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
Ingen avvik registreres.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Vifte fungerer ved befaringen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er fremlagt dokumentasjon på varmekabel fra eklektiker.	

6.24 Våtrom: Bad sokkel

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?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Det er målt ca. 30mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til sluk. Det er ikke påvist klemring eller membran i sluk. Det er montert en gipsplate i en opprinnelig døråpning. Det er bom i flis. Det er utført fuktmåling i åpen vegg bak dusjkabinett, det registreres ingen unormale forhold ved fuktmålingen.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres.	
Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.25 Garasje

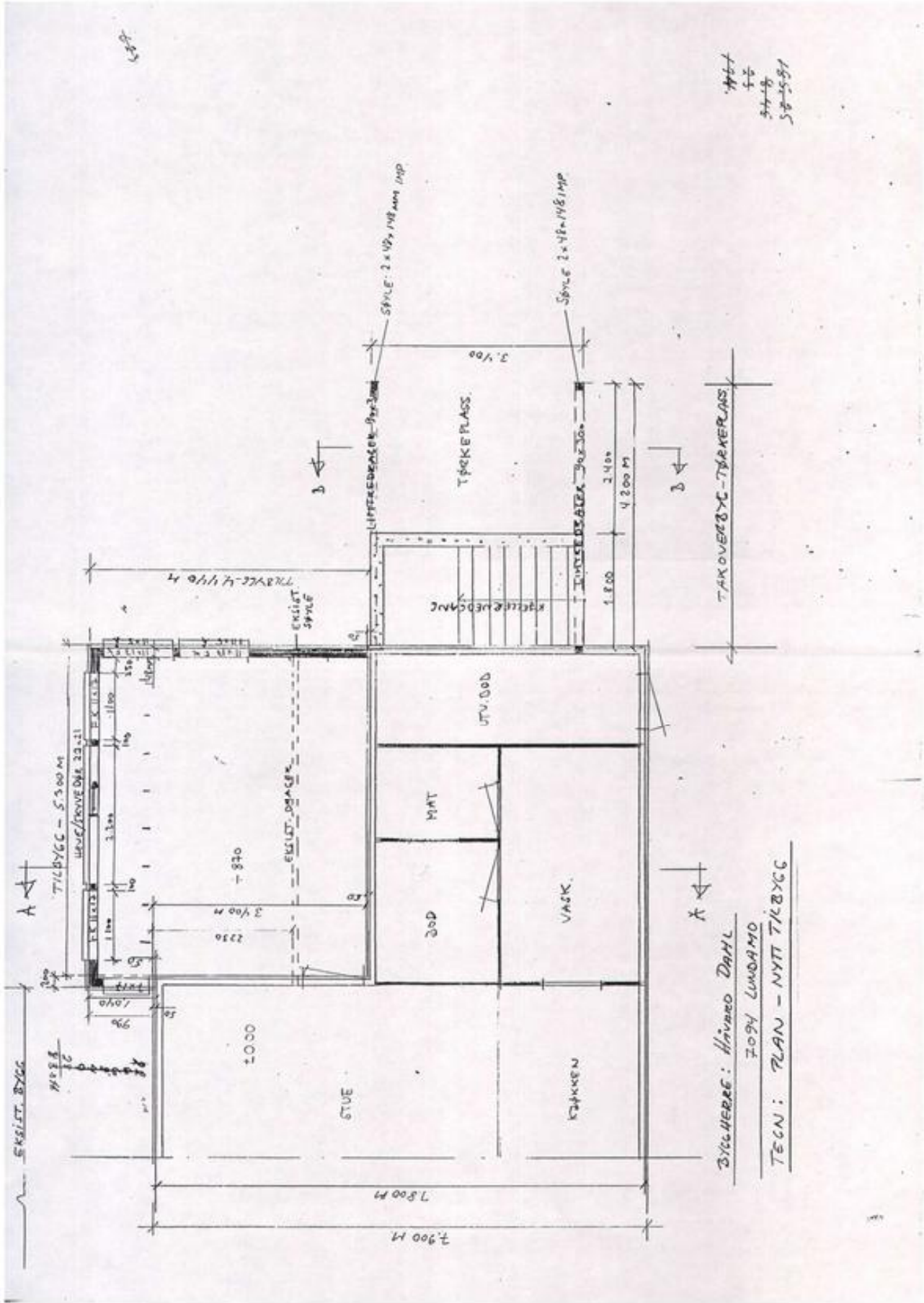
Beskrivelse
Garasje er oppført med støpt plate på mark. Vegger er oppført i mur og tre. Vegger er kledd med liggende kledning. Taket er ett saltak og er tekket med metallplater. Det er leddport i metall med mekanisk åpner. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

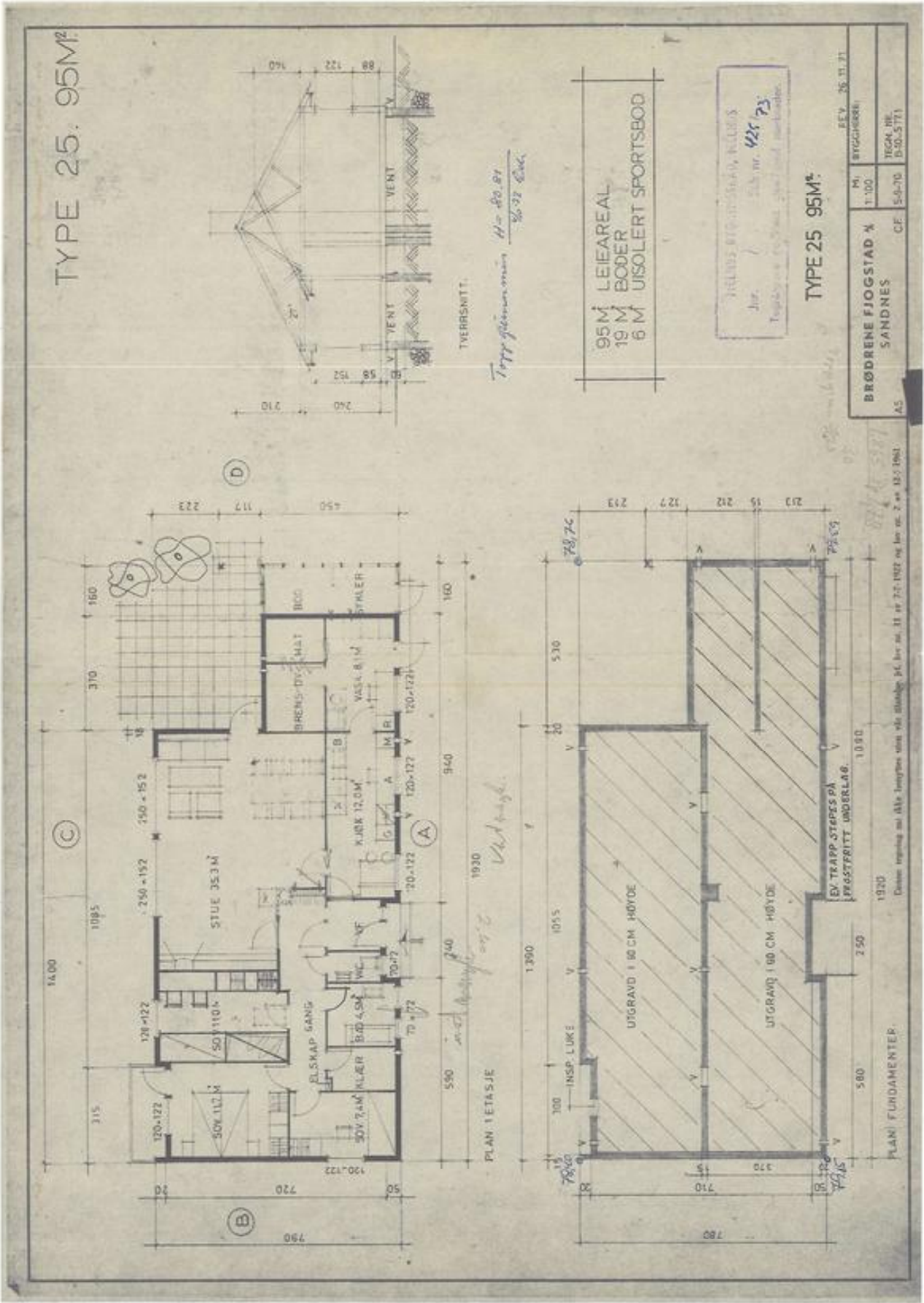
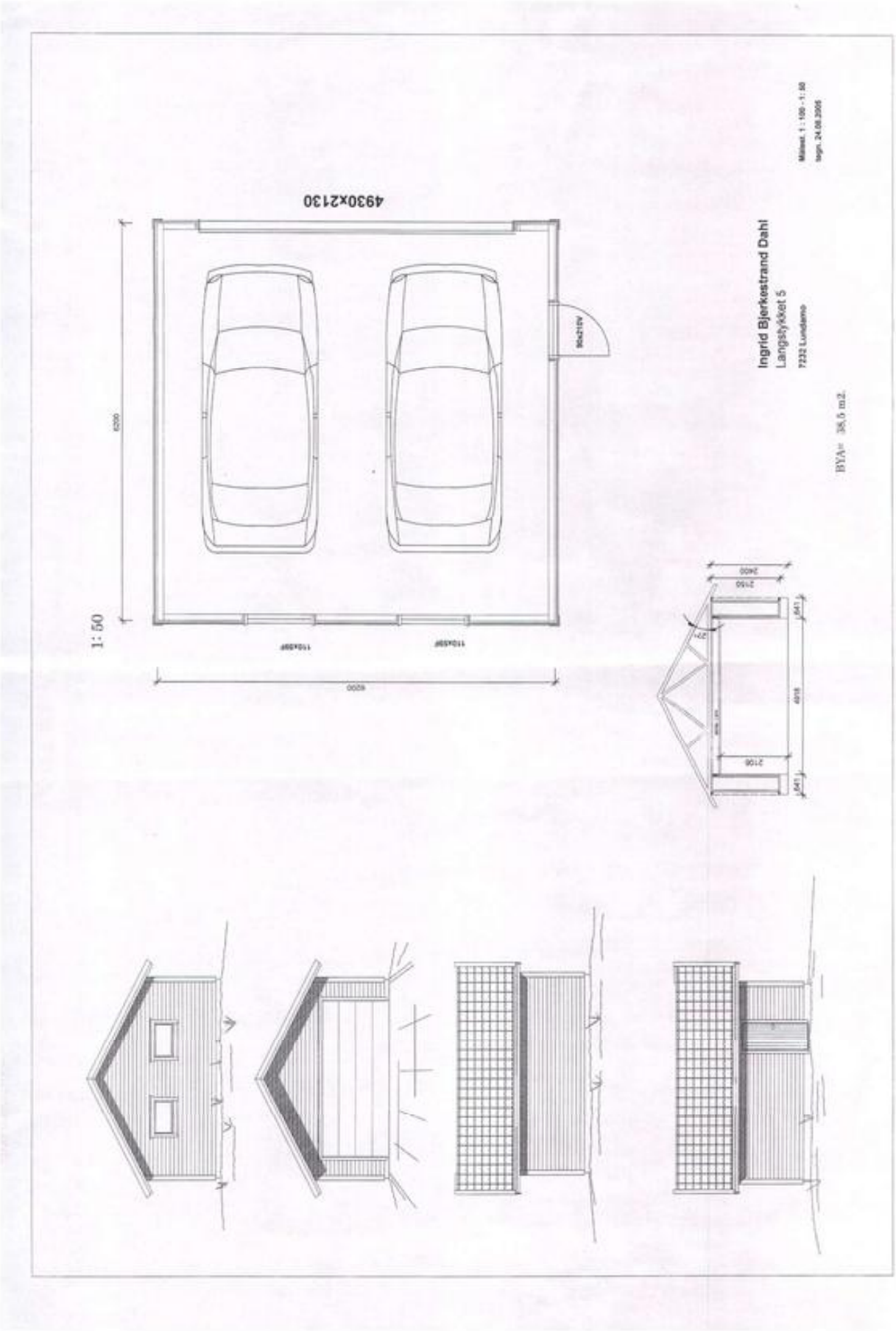
6.26 Ikke relevante bygningsdeler

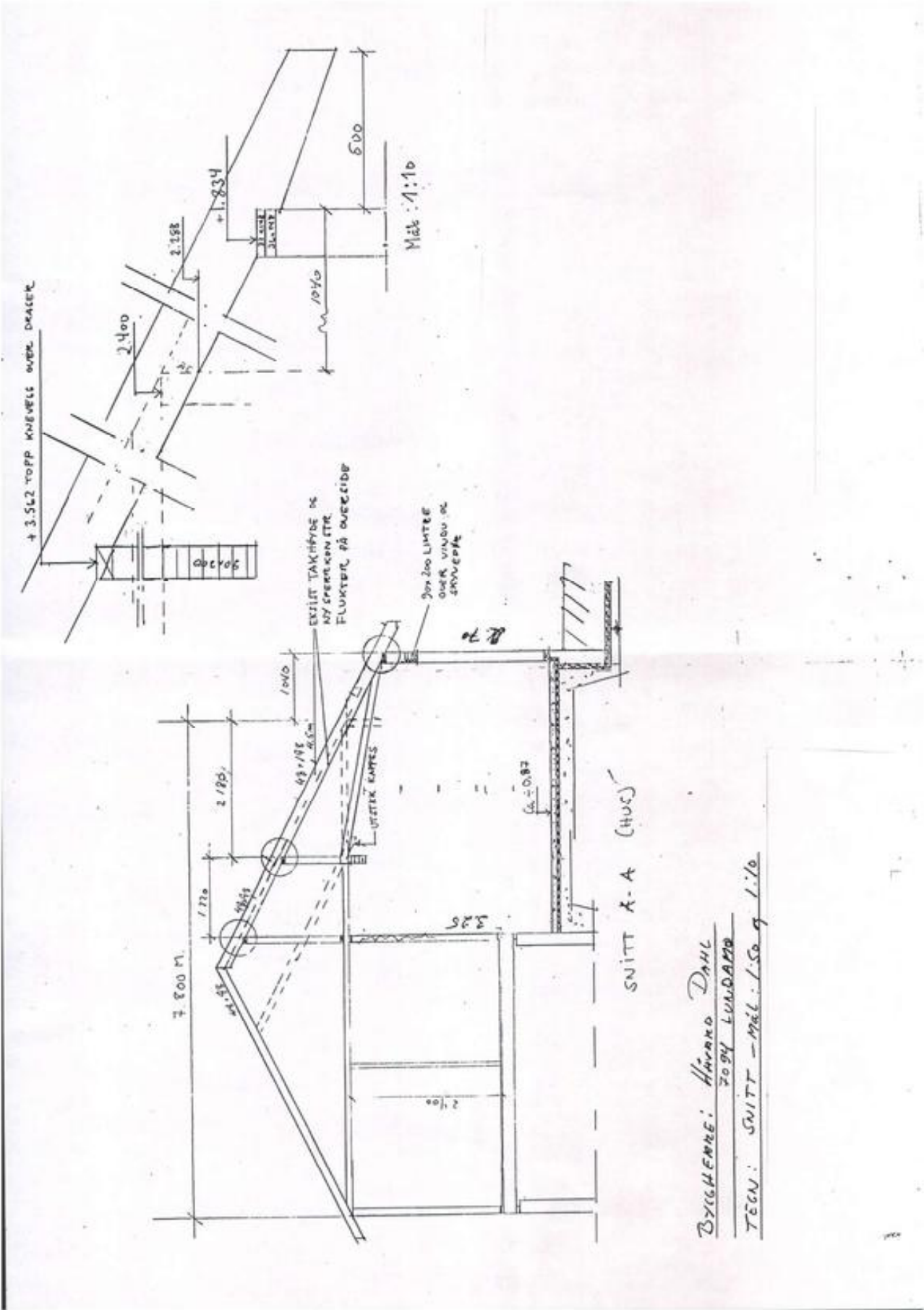
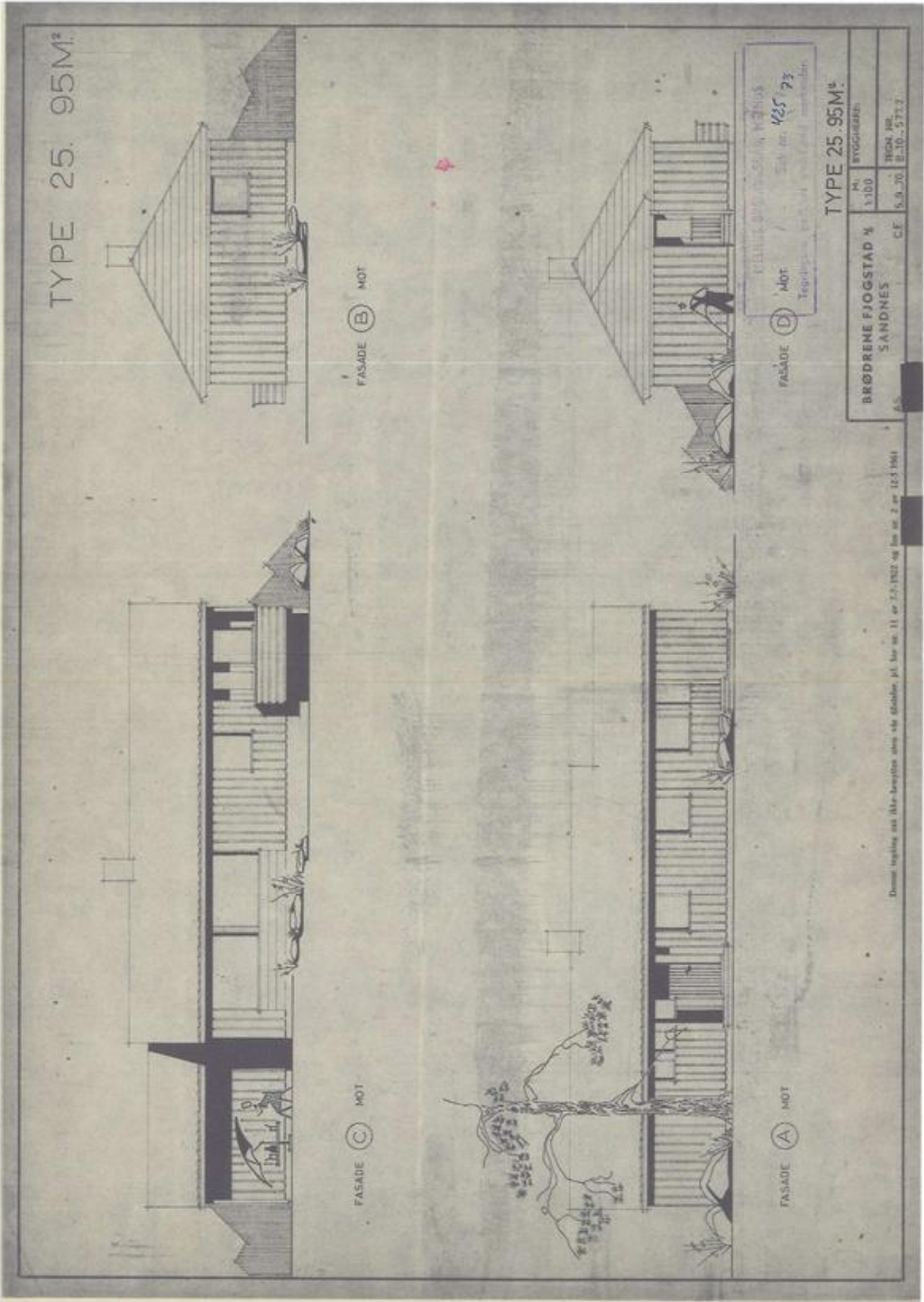
- Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:
- Krypkjeller
 - Oljetank
 - Vannbåren varme

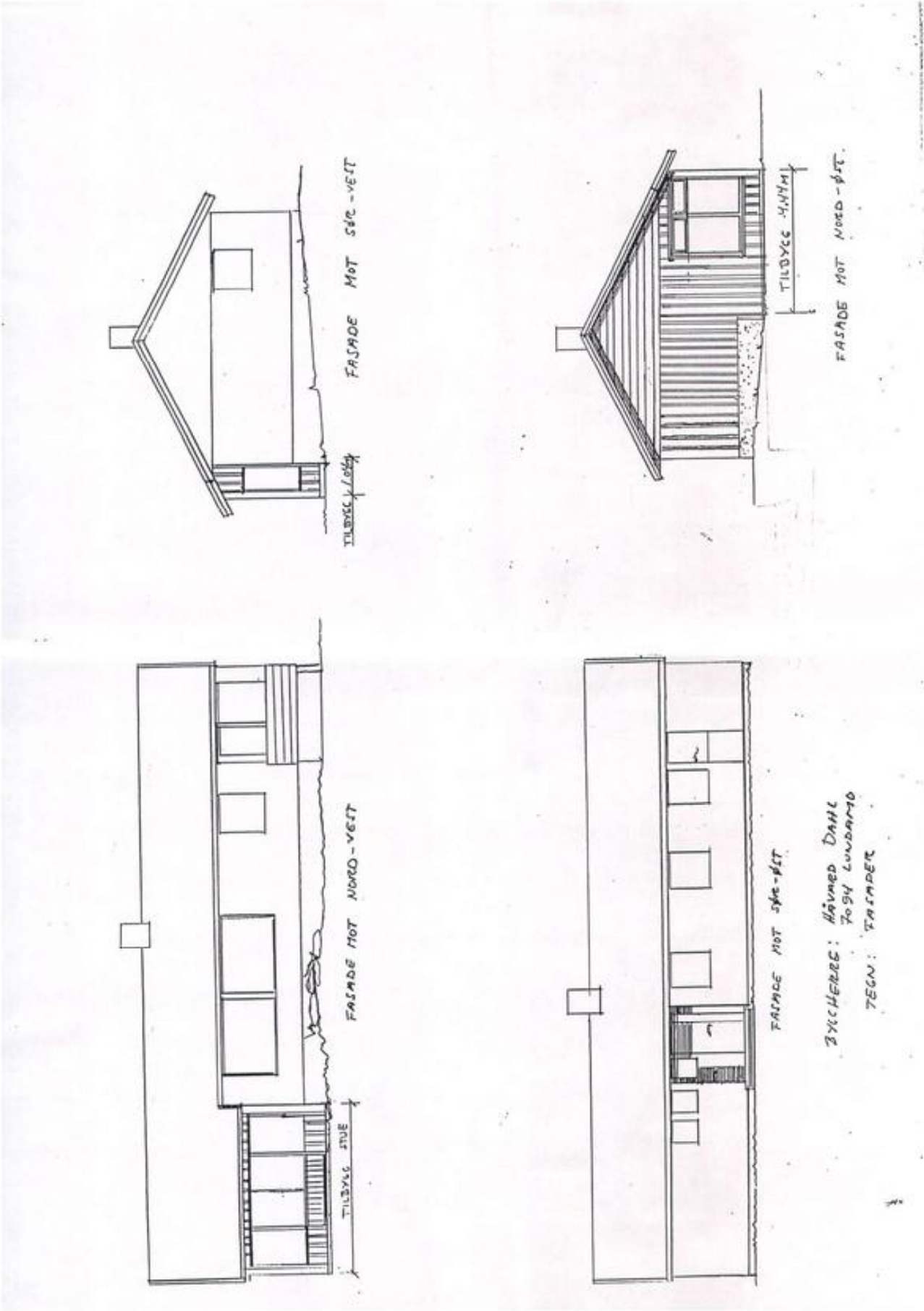












F.

215/84
213-47

Langstykket 5, Lundamo

Nybygg	Boligbygg	25/9.73	26/9.73	425/73
John A. Knudsen			Langstykket 5, Lundamo	
Leif Birger Mikkelsen			7084 Melhus	
Michael Lunde			7084 Melhus	

Innv. Avtrekk over tak fra kjøkken mangler.
Saniterutstyr i bad ikke montert.

Utv. Puss av grunnmur, delvis tilbakefylling, tilkobling
av taknedløp, planering og utv. trapper til bed og
vaskerom mangler.

Endring:
Der fra V.F. til kjøkken sløyfet. Der til stue fra
gang flyttet til garderoberplass. Vegg mellom brensel-
og matbod sløyfet. Bodtilbygget er isolert og der
montert til vaskerom.

1. desember 1974

Melhus

26. juni 1974

x

x

Lars Solstad

Per-Berge Meen

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Langstykket 5, 7232 LUNDAMO. Gnr. 215, bnr. 54, i LUNDAMO kommune, oppdragsnr.: 1320260107
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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



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