

# PROAKTIV

3,9 mål med  
ren idyll i  
sjøkanten

VÆRNESVEIEN 1412



## 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

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

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

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



En perle av en eiendom med lang strandlinje og 3,9 mål tomt.  
Utviklingspotensial - Ingen boplikt - Kun 1 1/2 time fra byen

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Værnesveien 1412, 7318  
AGDENES

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 719, bnr. 6, i Orkland  
kommune

**Prisantydning:** 3.200.000,-

**Omkostninger:** 98.990,-

**Totalpris:** 3.298.990,-

**Kommunale avgifter:** 6.274,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1982

**Rom/soverom:** 5/4

**BRA:** 227 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 115 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Rikelig med  
parkeringsplasser på eiendommen.

**Tomt:** 3902.9 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Gul D.

# INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

6

Nærområdet

10

Informasjon om  
boligen

12

Boligen i bilder

14

Kjerneinformasjon

19

Boligen i bilder

38

Plantegninger

41

Vedlegg

86

Budskjema



”

Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.



”

"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: **Torill Sneve**



**Torill Sneve**  
Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 922 69 027  
**E-post:** torill.sneve@proaktiv.no

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

## LIVET VED KYSTEN

«Mellom bakkar og berg ut ved havet»

Der ute, helt nede i sjøkanten, finner vi denne nydelige og idylliske boligeiendommen.

Her kan man boltre seg på nesten 4 solrike mål med lang strandlinje i idylliske omgivelser, kun 1 ½ times kjøring fra Trondheim.

Eiendommen er bebygd med en bolig oppført i 1982, senere tilbygget i 2014, en garasje av enkel standard med stort lagerrom over, samt flere uthus som bla. «Gammelstua» som ikke er i beboelig stand.

Opprinnelig del av boligen har hovedsakelig standard fra byggeår og noe modernisering og oppgraderinger må påregnes. Tilbygg holder en nyere standard.

Boligen er innholdsrik med totalt 4 soverom, 2 stuer, stort kjøkken, romslig gang og et enkelt bad i tillegg til lagringsplass i flere kott.

Eiendommen har et stort utviklingspotensial og ligger i et område med stor andel fritidsboliger, noe som vitner om at dette er et populært hytteområde for folk rundt om i fylket.

Jeg ønsker deg velkommen til visningen av denne vakre delen av verden som kan bli bare din.

Eiendomsmegler MNEF **Torill Sneve**

## Proaktiv Heimdal

### Beliggenhet

Du finner oss i gamle Meierigården, midt i Heimdal sentrum.

Gratis kundeparkering rett utenfor.

### Adresse:

Søbstadvegen 1  
7088 HEIMDAL

**Tlf:** +47 72 59 92 40

**E-post:** heimdal@proaktiv.no

### Dette er oss

På Heimdal er vi ni engasjerte medarbeidere som tilsammen sitter på bred erfaring og høy kompetanse innen formidling av eiendom.

Vi har ett felles, overordnet mål, og det er å ha fornøyde kunder. Noe som vi oppnår gjennom gode, gjennomtenkte prosesser som fører til verdiskapende resultater for våre kunder.

For å gi våre kunder den beste opplevelsen, stiller vi høye krav til både oss selv som eiendomsmeglere og til våre samarbeidspartnere.

Vi samarbeider med faste boligfotografer og interiørkonsulenter som vi er trygge på at leverer den høye kvalitet som våre kunder fortjener.

Hos oss er det meglere du inngår avtalen med som følger deg gjennom hele prosessen fra start til slutt, ikke en medarbeider som er ukjent med boligens eller eiendommens kvaliteter. Slik gir vi både selger og kjøper en trygg og god opplevelse av handelen.

Med vårt store fokus på kundetilfredshet har vi i Proaktiv Heimdal vært helt i toppen i mange år både i vår egen landsdekkende kjede og blandt landets meglerkjeder forøvrig når det gjelder kundetilfredshet.

Det forteller oss at vi gjør mye riktig, og det skal vi fortsette med.

Velkommen til oss.



# AGDENES

*En perle i Trondheimfjorden*

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

4 mål med ren idyll!

Denne fantastiske strandeierdommen har en meget attraktiv beliggenhet i et idyllisk kystlandskap der fjord, hav, skog og bratte åser møtes. Området ligger ytterst ved innløpet til Trondheimsfjorden og har et landskap som skifter mellom åpne kystpartier og lune fjordområder. Fra Trondheim er det kun ca. 1 1/2 time med bil, og selve turen er en opplevelse i seg selv da mesteparten av kjøreturen går i et frodig og vakkert landskap langs Trondheimsfjorden.

Eiendommen har direkte tilgang til sjøen med en egen strandlinje, og som nærmeste nabo til Værnes camping og marina er det gode muligheter for båt plass dersom man ønsker det.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Løkhaug Linje 421	3 min 3.5 km
✈️ Ørland lufthavn	1 t 28 min
✈️ Trondheim Værnes	1 t 54 min

## DAGLIGVARE

Coop Marked Mølnbukt PostNord	9 min 10.2 km
Joker Selva Post i butikk	13 min 14 km

## VARER/TJENESTER

📦 Libra Kjøpesenter	1 t 22 min
📦 Vitusapotek Brekstad	1 t 22 min

## SPORT

🏐 Sandvolleyballbane, Storvatnet Sandvolleyball	10 min 11.1 km
🏫 Lysheim skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	10 min 11.7 km
🏊 Fosen Trenings- og kampsportsent...	1 t 22 min
🏊 EasyFit Brekstad	1 t 24 min



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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

Agdenes har tradisjonelt vært knyttet til fiske, båttrafikk og kystkultur, noe som fortsatt preger identiteten til lokalsamfunnet. Stedet forbindes med stillhet, natur og et liv utenfor det travle bylivet, og med kun 1 1/2 times kjøring fra Trondheim er det mange som har oppdaget denne perlen, noe de mange hyttefeltene i området vitner om.

Naturen her er røff, men samtidig rolig og åpen, noe som gir flotte naturopplevelser med morgentåka som glir langs fjellsidene og sjøen som skrifter farge med himmelen.

Agdenes er også kjent for sitt rike dyreliv, her er det muligheter for fiske i både sjø og ferskvann samt jakt av elg, hjort og rådyr.

Populært er også Storvatnet som ligger en kort kjøretur unna og som på sommerstid er en naturlig samlingsplass for grilling og bading i ferskvann med en flott sandstrand. Perfekt for de varme sommerdagene.

I nærheten finner man også historiske Agdenes Fyr og Vertshuset Kong Øystein som ligger på historisk grunn like ved fyret. På vinteren er det flott skitereng ved Øyangvatnet.

## BOLIGMASSE



■ 100% enebolig



Fra Trondheim er det kun ca. 1 1/2 time med bil, og selve turen er en opplevelse i seg selv da mesteparten at kjøreturen går i et frodig og vakkert landskap langs Trondheimsfjorden.

Kommer man fra Fosen kan man ta ferje fra Brekstad og over til Valset, og derfra er det kun et lite kvarter med bil frem til eiendommen.

På turen utover kan man stoppe å handle inn dagligvarer på Coop Agdenes hvor man også kan besøke Bakeriet pub og kafé for fristende forfriskninger.

I Selva, ca. 14 km fra eiendommen, ligger Joker Selva som i tillegg til dagligvarer, post i butikk og tipping, også tilbyr et variert utvalg av gaveartikler, garn og landbruksartikler m.m. Vegg i vegg med butikken er det motell og selskapslokaler.



## Bebyggelse

Bebyggelsen i området består av fritidsboliger, småbruk, boliger og camping med marina.

## Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonnen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningskilt fra Proaktiv Eiendomsmegling ved annonserte fellesvisninger.

## Skolekrets

Barn og unge i området sogner til Lysheim barneskole (ca. 12 km) og Lensvik ungdomsskole (ca. 32 km).

På området til Lensvik skole (bygget i 2022) ligger også Lensvik flerbrukshus med samfunnshus, idrettshall og svømmebasseng. Et fantastisk uteområde med nærhet til Melandsåsen med sine turstier og gapahuker, nærhet til fjære og sjø, samt et stort moderne idrettsanlegg. På samme område ligger også Lensvik Barnehage.

# VÆRNESVEGEN 1412

## Parkering

Det er rikelig med biloppstillingsplasser på eiendommen.

## Tomtestørrelse

3 902 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Eiendommen, som er på nesten 4 mål, ligger nydelig til og er lett skrånende ned mot sjøkanten. Tomten er opparbeidet med gårdsplass, store plenarealer og noe beplantning. Eiendommen bestod tidligere av to matrikler som ble sammenføyd i 2002.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Hovedhus

Generell beskrivelse av boligen: Enebolig oppført på murt grunnmur av lettklinkerblokker. Vegger i treverk utvendig kledd med stående panel. Etasjeskiller av trebjelkelag. Vinduer med isolerglass. Saltak tekket med metallplater.

Uthus "Gammelstua"

Dette bygget er pr. dato ikke i bruk som bolig, og er regulert som uthus. Bygget i seg selv er generelt i relativt dårlig forfatning, og det vil være påregnelig at det er flere forhold som vil kreve tiltak, avhengig av tiltenkt fremtidig bruk. Det gjøres oppmerksom på at bygget har utvendig eternittkledning stedvis på vegger, samt eternittplater på tak. Bygget er ikke videre tilstands vurdert og er, som nevnt, vurdert som et uthus pr. dato. Dette til orientering.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

### TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 og 3:

TG3:

6.1 Drenering - Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer.

6.4 Rom under terreng - Det registreres synlige skader i utlekkede vegger slik at hulltaking er ikke nødvendig

6.15 Varmtvannsbereder - Det registreres drypplekkasje fra bereder. Bereder må påregnes skiftet.

6.17 Våtrom: Bad - Eldre bad som ikke innehar dagens våtromsstandard. Ved videre bruk ved dagens tilstand og byggetaljer, må det installeres tett dusjkabinett med direkte

avrenning til sluk/avløp. Ved bruk som vil medføre direkte vannpåkjenning på overflater, så må tiltak - renovering påregnes ut i fra dagens byggetaljer. Hulltaking er foretatt i fra tilstøtende rom inn mot våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

TG2:

6.2 Grunnmur og fundament - TG ut i fra alder og beskaffenhet

6.3 Kryp kjeller - Det mangler fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

6.5 Vinduer og dører - Stedvis registrert punktert glass. Isolerglass er eldre enn 35 år med ytterligere risiko for punktering. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det registreres stedvis noe råteskader i karmen. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. TG-1 settes for nyere vinduer. Renovering - utskiftninger vil være påregnelig for eldre vinduer over noe tid.

6.6 Yttervegger - Det registreres stedvis noe oppsprekninger i fasadene.

6.8 Takkonstruksjon og loft - Manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. TG ut i fra alder og beskaffenhet.

6.9 Takteking - Det registreres noe rust i nedkant av takplater. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Tekking over entre og bad bør påregnes renoverert over noe tid.

6.10 Kjøkken - TG ut i fra alder og beskaffenhet. Avtrekk har begrenset funksjon.

6.12 Avløpsrør - Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå ut i fra dette.

6.13 Vannledninger - Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

6.16 Ventilasjon - TG ut i fra kun naturlig ventilering, selv om dette tilfredsstillende standarder på oppføringstidspunkt.

Hele tilstandsrapporten er vedlagt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

## Bygningssakkyndig

Morten Jønland (befaringsdato: Onsdag, 25. mars 2026)

## Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er et dødsbo. Selger har ikke selv bebodd eiendommen og har dermed ikke forutsetninger for å kjenne til dens tilstand.

# VELKOMMEN INN!

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



## Innhold

Hovedhuset:

1. etg.: Entré, gang, bad, kjøkken, 2 stuer og ett soverom.  
2. etg.: Gang, 3 soverom og kott.  
Kjeller: Entré, og flere bodrom. Ett stort rom med jordgulv under tilbygg.

## AREAL

### Hovedhuset

Bruksareal:  
Kjeller - BRA-i: 5 kvm  
1. etasje - BRA-i: 74 kvm  
2. etasje - BRA-i: 36 kvm

### Uthus "Gammelstua"

Bruksareal: 1. etasje - BRA-e: 65 kvm

### Garasje

Bruksareal  
1. etasje - BRA-e: 26 kvm  
2. etasje - BRA-e: 14 kvm

### Uthus

Bruksareal: 1. etasje - BRA-e: 7 kvm

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

## Ikke målbare arealer

Arealer med lav himlingshøyde:

Kjeller i hovedhus: 26 m<sup>2</sup> bestående av flere bodrom. Gulvareal 31 m<sup>2</sup>.

## Standard

Den opprinnelige delen av boligen har hovedsakelig standard i fra byggeåret.  
Tilbygget som består av en ekstra stue og et soverom, ble satt opp i 2014 og holder en mer moderne standard.

### 1. etasje:

Entre/gang: Gulvbelegg, malte plater og tapet på vegg og malt himling med synlige åser. Del av entre er tilrettelagt for vaskemaskin med sluk og flis med oppkant på gulv. Tett tretrapp med gulvbelegg i trinn mellom etasjene. Dør inn til bod med lagringsplass under trapp.

Kjøkken: Gulvbelegg, malte plater på vegg og malt himling med synlige åser. God plass i malt heltre innredning bestående av benkeskap, skuffer og veggskap. Fliskledde vegger i sprutsone. Plass for frittstående kjøleskap og komfyr. Vifte over stekesone. Spisemøblement med hjørneløsning medfølger.

Stue: Parkett på gulv, malte panelplater på vegg og malt himling med synlige åser. Vedovn.

Stue 2: Parkett på gulv, malte panelplater på vegg og i himling. Store vindusflater og verandadør med utgang til hage.

Soverom: Parkett på gulv, malte panelplater på vegg og i himling. Innredet med garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og vegg, malt glatt i himling. Innredet med dusjarmatur, servant, speilskap, veggskap og wc.

### 2. etasje:

Gang: Tregulv, malte plater og tapet på vegg, og malt glatt himling. Luke til kaldloft og dør til kott.

Soverom 1: Laminat på gulv, malte panelplater på vegg og malt glatt himling.

Soverom 2: Laminat på gulv, malte panelplater på vegg og i himling.

Rom 3: Laminat på gulv, malte panelplater på vegg og malt glatt himling. Pga. lav takhøyde i deler av rommet oppfyller ikke rommet krav til soverom da målbart areal ikke er innenfor krav til størrelse.

## Oppvarming

Vedovn av typen Dovre 500 på stue.

Siste tilsyn og feiing av pipe ble utført i 2025 i følge mottatt informasjon fra Orkland kommune. Det ble da registrert et avvik som består i at sideplater i ildsted er sprukket. Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

## Info strømforbruk

Ukjent da selger ikke har bebodd eiendommen eller har noe kunnskap om tidligere forbruk.

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

## Hvitevarer

Frittstående hvitevarer på kjøkken som kjøleskap og komfyr medfølger i den stand de er. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier.

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

360.509,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

1.442.034,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann og forbruk vann, og årlig feiing av pipe.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Rapporten hvor tallene er hentet fra sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

I tillegg tilkommer gebyr for renovasjon og slamtømming. Årsgebyr er p.t. kr. 4 730,- for renovasjon og 2 833,75 for slamtømming.

For helårsbolig fordeles gebyret på 4 terminer.  
For fritidseiendom fordeles gebyret på 2 terminer.

### Kommunale avgifter

6.274,- for 2025 + renovasjon og slamtømming.

### Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt på boliger eller fritidsboliger i Orkland kommune.

## Info formuesverdi

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

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

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

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

## Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur etc.

## Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er et dødsbo og at selger ikke har bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport.

Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygnings sakkyndig eller annen



fagkyndig ved behov for ytterligere kunnskap om boligens tilstand.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest fra Agdenes kommune datert 15.1.2015 for tilbygg. Oppført bygg stemmer overens med godkjente tegninger.

Det foreligger godkjent byggetillatelse fra Agdenes Bygningsråd datert 16.09.1975 for oppføring av garasje. Det er i ettertid innredet lagringsrom over garasjen som ikke var inntegnet på godkjent tegningsgrunnlag. Det foreligger godkjent bruksendring fra fritidsbolig til uthus på "Gammelstua".

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/719/6:  
14.06.1954 - Dokumentnr: 849 - Rettigheter iflg. skjøte Rettighetshaver: Knr:5059 Gnr:719 Bnr:6  
Bestemmelse om vannrett.  
Overført fra: Knr:1622 Gnr:19 Bnr:14  
Avståelse av grunn til nyanlegg, vedlikehold og utvidelse av

anlegg til Ytre Agdenes Vannverk A/L.

27.01.1961 - Dokumentnr: 171 - Jordskifte  
VEDR INNMARKSGRENSER  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1981 - Dokumentnr: 7592 - Bestemmelse om vannledn.  
Rettighetshaver: Orkland Kommune  
Org.nr: 921 233 418  
Rettet fra pengeheftelse til servitutt, iht tingll §18. 07.11.2011 EN  
-----

Transport av rettighetshaver  
Fra: Ytre Agdenes Vannverk AI  
Løpenr: 13344732  
Til: Orkland Kommune  
Org.nr: 921 233 418

30.06.1920 - Dokumentnr: 900134 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5059 Gnr:719 Bnr:1

14.06.1954 - Dokumentnr: 400848 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1622 Gnr:19 Bnr:14

15.11.2002 - Dokumentnr: 6319 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:1622 Gnr:19 Bnr:14

27.02.2017 - Dokumentnr: 174933 - Opphør av festenummer  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:1622 Gnr:19 Bnr:6 Fnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 102063 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1622 Gnr:19 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 313596 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5016 Gnr:19 Bnr:6

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel 2022-2034. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

## Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med vedlikeholdsansvar.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.  
Eiendommen har privat avløpsanlegg med septiktank.

**Radonmåling**

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

**Adgang til utleie**

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

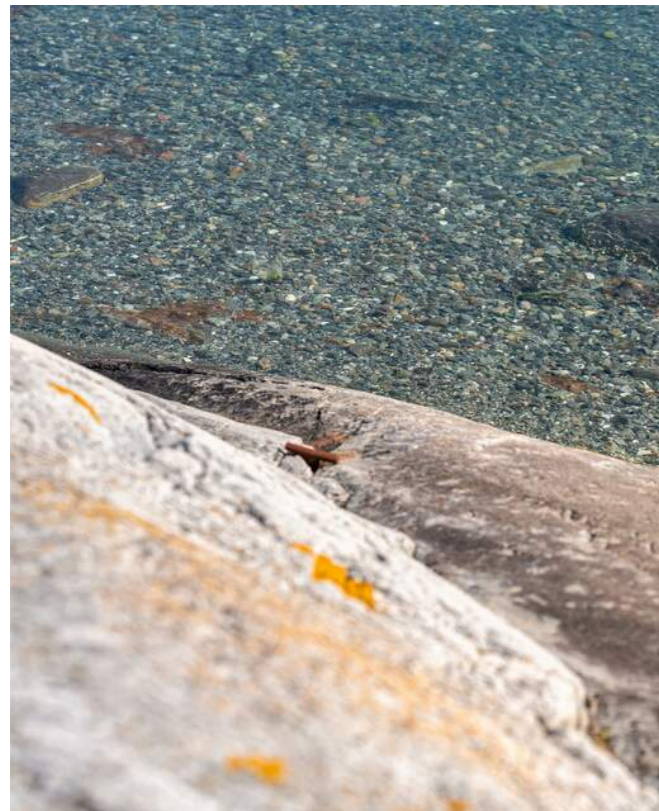
Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører.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

**Offentligrettslig pålegg**

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

**Grunnboksdato**

24. mai 2026

**Konsesjon**

For di eiendommen er over to dekar, forplikter kjøper seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering. Denne må godkjennes av kommunen før overskjøting kan gjennomføres.

**Boplikt**

Det er ikke boplikt på eiendommen i følge Orkland kommune.

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

3 200 000,00 (Prisantydning)

## Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
80 000,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

81 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
98 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 281 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 298 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

**Betalingsbetingelser**

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

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

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

**Lovanvendelse**

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

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

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

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

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

## Kjerneinformasjon

### Budgivning

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

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

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

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

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

### Boligkjøperforsikring

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

### Innbo og løsøre

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

### Eier

John Magnus Værnes

### 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 fast vederlag på kr. 65 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 10 545,-. 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 samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, 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.

### Dato salgsoppgave

26.5.2026

# BOLIGEN I BILDER

# KOSELIG STUE MED GJENNOMMLYS





# KJØKKENET - HUSETS HJERTE -

Romslig og lyst kjøkken med solid heltre innredning,





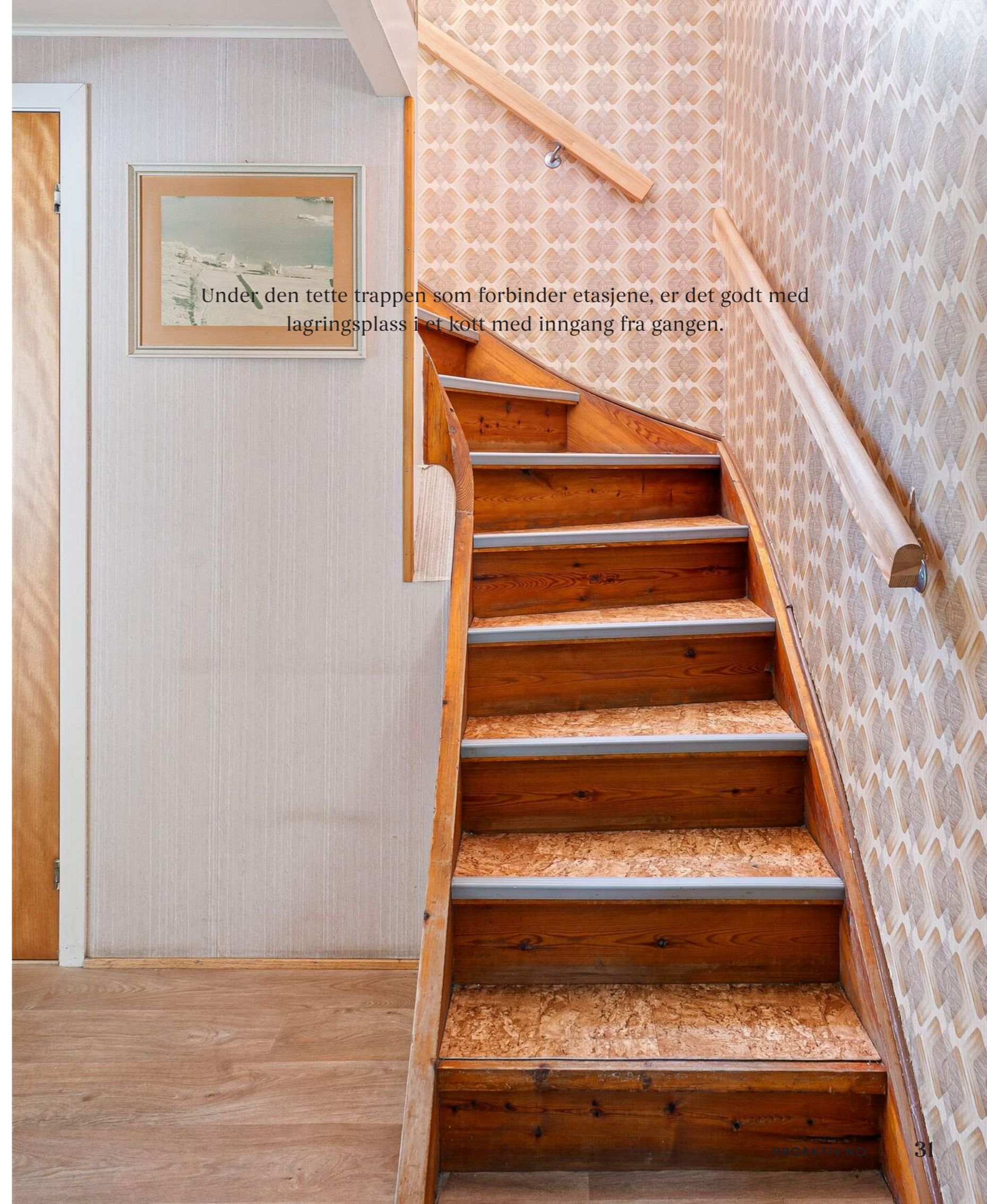
# TILBYGG

Tilbygget består av en ekstra stue med store vindusflater mot sjøen og fjellene, og et pent romslig soverom.



# BADEROM

Baderommet er enkelt innredet med dusjarmatur, servant, speilskap, veggskap og wc.



Under den tette trappen som forbinder etasjene, er det godt med lagringsplass i et kott med inngang fra gangen.

## 2. ETASJE

Gangen i 2. etasje fordeler videre til 3 soverom og kott.





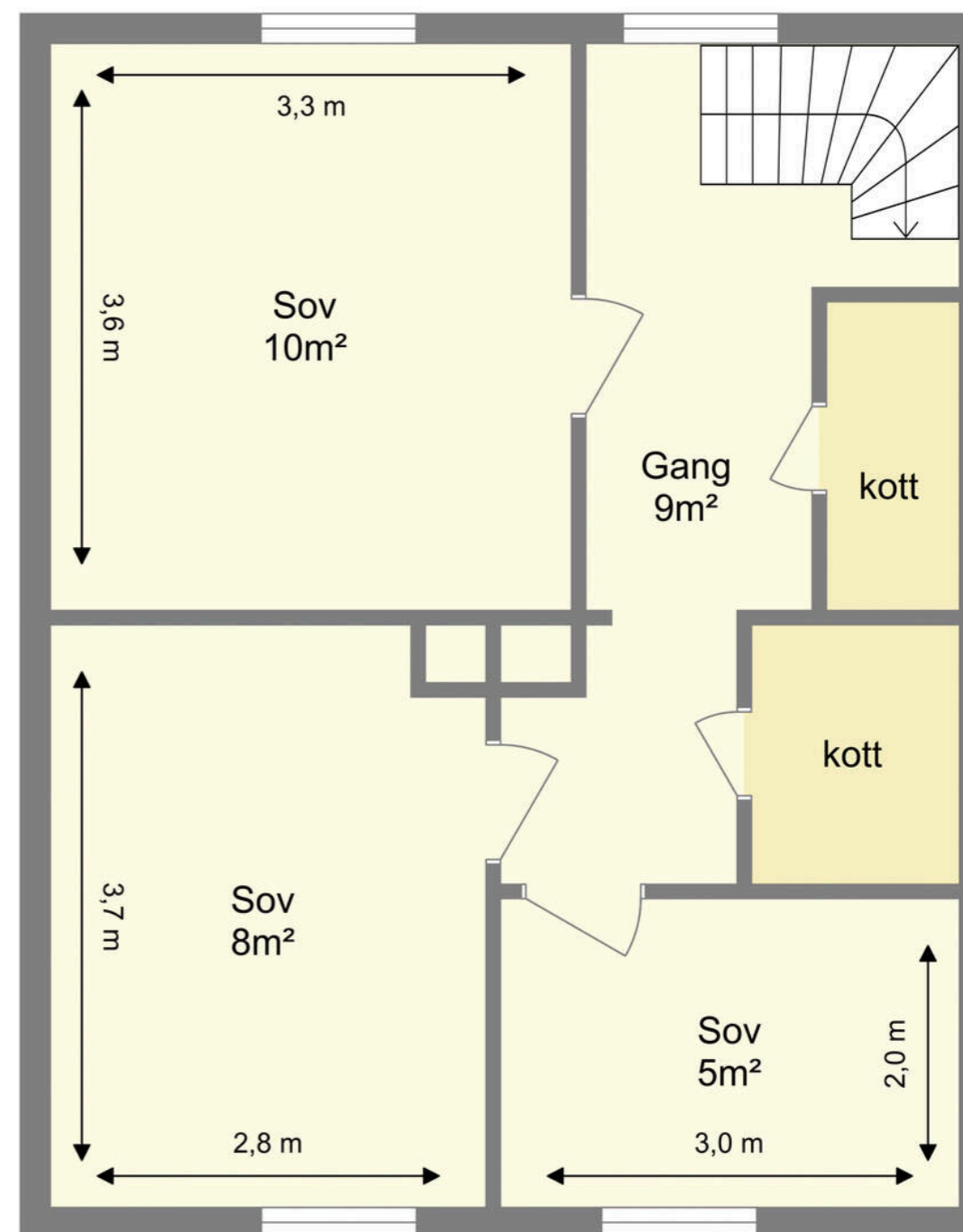


Værnesveien 1412  
1.etg



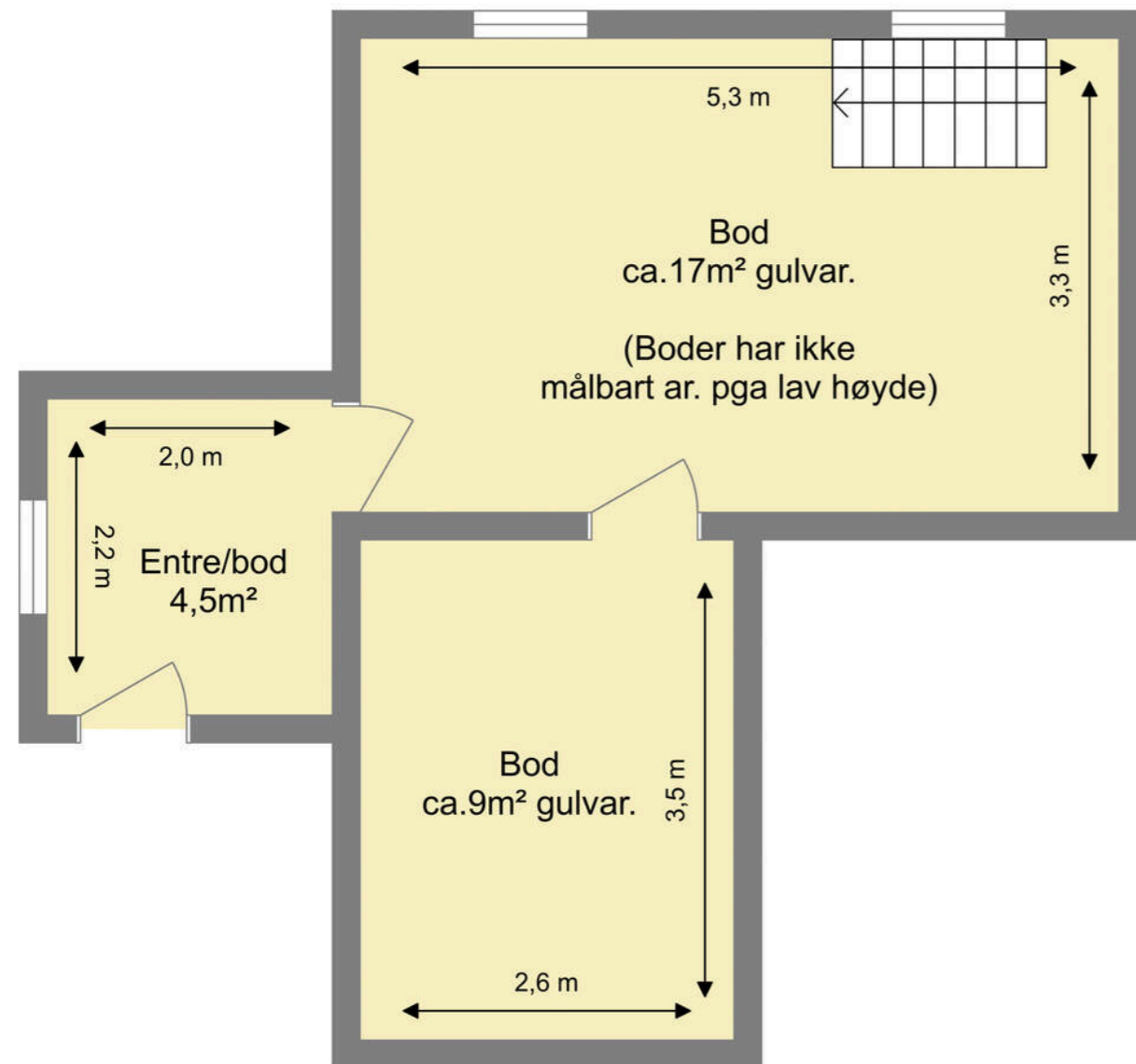
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.  
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Værnesveien 1412  
2.etg



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.

Værnesveien 1412  
kjeller



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.

## VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Syd Eiendom AS



## Egenerklæring

Værnesveien 1412, 7318 AGDENES

25 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Værnesveien 1412	Værnesveien 1412	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2022 oktober døde farmor og pappa tok over en gang i 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

### Informasjon om selger

Selger

Værnes, John Magnus

### 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

### Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Gammelstuen, det røde bygget må nok rives. ellers er hovedboligen i normal stand for alderen. kjelleren har fukt.

### 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 15662702

Side 2

### Egenerklæringskjema

Name: **John Magnus Værnes**      Date: **2026-04-25**

Identification:  
 **John Magnus Værnes**

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:  
**John Magnus Værnes**      **25/04-2026**      **BankID OIDC**  
   **10:30:46**      **High**

---

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

Trondheim Syd Eiendom AS



## Egenerklæring

Værnesveien 1412, 7318 AGDENES

25 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Værnesveien 1412	Værnesveien 1412	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2022 oktober døde farmor og pappa tok over en gang i 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

### Informasjon om selger

Selger

Værnes, John Magnus

### 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

### Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Gammelstuen, det røde bygget må nok rives. ellers er hovedboligen i normal stand for alderen. kjelleren har fukt.

### 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 15662702

Side 2

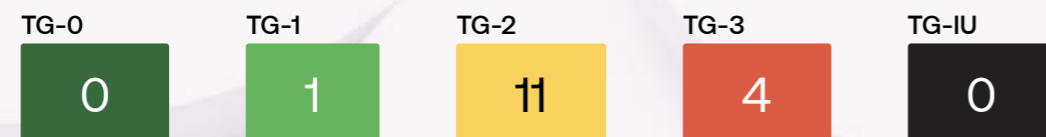
# Værnesveien 1412 7318 AGDENES

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1982
Hovedbygg BRA:	115 m <sup>2</sup>
Hovedbygg BRA-i:	115 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA:	227 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA-i:	115 m <sup>2</sup>
Rapportdato:	16.4.2026 (Gyldig til 16.4.2027)



### Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 719 BNR: 6

Morten Jønland  
Takst-Forum Trøndelag AS

morten@tft.no  
95237535

Værnesveien 1412  
7318 Agdenes

## 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.

### Takstrappen

Kunden/revirenten 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/41624>

### 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.

### Utvidet el-kontroll

Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofachlig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

### Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Synlig fukt i kjeller
Rom under terreng	Det registreres synlige skader i utlekkede vegger slik at hulltaking er ikke nødvendig
Varmtvannsbereder	Det registreres drypplekkasje fra bereder.
Våtrom: Bad - Våtrom	Eldre bad som ikke innehar dagens våtomsstandard. Ved videre bruk ved dagens tilstand og byggdetaljer, må det installeres tett dusjkabinett med direkte avrenning til sluk/avløp. Ved bruk som vil medføre direkte vannpåkjenning på overflater, så må tiltak - renovering påregnes ut i fra dagens byggdetaljer.

### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG ut i fra alder og beskaffenhet
Krypkjeller	Det mangler fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.
Vinduer og dører	TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Yttervegger	Det registreres stedvis noe oppsprekninger i fasadene. Kledningen er stedvis værslitt.
Takkonstruksjon og loft	TG ut i fra alder og beskaffenhet.
Taktekking	Det registreres noe rust i nedkant av takplater.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG ut i fra alder og beskaffenhet.
Kjøkken - Avtrekk	TG ut i fra alder og forventet gjenværende brukstid.
Avløpsrør	Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå ut i fra dette.
Vannledninger	Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ventilasjon	TG ut i fra kun naturlig ventilering, selv om dette tilfredsstiller standarder på oppføringstidspunkt.

## Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Trappen oppfylder ikke dagens krav til rekkverk og lysåpninger m.m., noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkhøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Eldre enn 10 år.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 9.4.2026	Rapportdato 16.4.2026
---------------------------	--------------------------

## Hjemmelshavere

Navn: Martin Værnes Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

## Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Morten Jønland Telefon: 95237535  
 Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: morten@tft.no  
 Tittel: Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal  
 Profesjonsansvarsforsikring: Frende

## Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilleggsbygg slik som garasje, boder, uthus osv., er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Informasjon om boligen

Adresse: Værnesveien 1412, 7318 Agdenes  
 Kommunenr: 5059 Gårdsnr: 719 Bruksnr: 6 Festenr:  
 Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:  
 Byggeår: 1982 - Antatt byggeår ut i fra matrikelopplysninger  
 Boligtype: Bolig

## Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført på murt grunnmur av lettklinkerblokker. Vegger i treverk utvendig kledd med stående panel. Etasjeskiller av trebjelkelag. Vinduer med isolerglass. Saltak tekket med metallplater.

## 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 byggt teknisk 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	115	115	0	0	0
Uthus 1	7	0	7	0	0
Uthus 2 / rom over-bak garasje	14	0	14	0	0
Garasje	26	0	26	0	0
Uthus 3 / "Gammelstua" (tild. bolig)	65	0	65	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>227</b>	<b>115</b>	<b>112</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	5	5	0	0	0
		Romfordeling: Entre/bod			
1. etasje	74	74	0	0	0
		Romfordeling: Stue, kjøkken, soverom, gang, entre, bad			
2. etasje	36	36	0	0	0
		Romfordeling: 3 soverom, gang, kott			
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>115</b>	<b>115</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	31	5	26
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>31</b>	<b>5</b>	<b>26</b>

### Bygning: Uthus 1

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
			Romfordeling: Bod		
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Bygning: Uthus 2 / rom over-bak garasje

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	14	0	14	0	0
			Romfordeling: Bod		
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Bygning: Garasje

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	26	0	26	0	0
			Romfordeling: Garasje - bod		
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Bygning: Uthus 3 / "Gammelstua" (tild. bolig)

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	65	0	65	0	0
Romfordeling: Bodarealer. Alt areal i denne bygningen er p.t. i bruk og godkjent som uthus/bodarealer, men har tidligere vært i bruk som bolig. Bygget er delvis innredet med soverom i 2. etg. Stue og kjøkken, samt inngangsparti med toalettrom i 1. etg. Bakre del av huset er uinnredet.					
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Kommentar til arealberegning

Oppgitte arealer i boligens 2. etg, er målbart areal i h.h.t regel om 1,9m takhøyde, og må således ikke forveksles med brutto gulvareal. Målbart areal i kjeller (entre/bod) er medregnet i tot. BRA som Bra-i / S-rom. Arealer i kjeller med lav takhøyde (ikke målbart areal) er medtatt som ALH

Oppgitte arealer for uthus - garasjer etc. er ca. arealer. Oppgitt areal for uthus 3/ "Gammelstua" er totalt areal for begge etasjer.

## 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring 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?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-3</b>
Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer.	
<b>Kostnadsestimat</b>	<b>20 000 - 100 000</b>

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-2</b>
TG ut i fra alder og beskaffenhet	

## 6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under tilbygg.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold på befaringsdagen.	
<b>Oppsummering av krypkjeller</b>	<b>TG-2</b>
Det mangler fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.	

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdersrom manglende ventilert?	Ja
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres synlige skader i utlektede vegger slik at hulltaking er ikke nødvendig	
<b>Kostnadsestimat</b>	<b>Under 20 000</b>

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Nyere vinduer i påbygg, ca. 15 år.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, 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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Stedvis registrert punktert glass. Isoler glass er eldre enn 35 år med ytterligere risiko for punktering.	
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det registreres stedvis noe råteskader i karmen.	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isoler glass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
TG-1 settes for nyere vinduer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Renovering - utskiftninger vil være påregnelig for eldre vinduer over noe tid.	

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres stedvis noe oppsprekninger i fasadene.	
Kledningen er stedvis værslit.	

## 6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
<b>Totalvurdering av skorstein over tak</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik observert i fra bakkenivå.	

## 6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Delvis innredet / 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?	Ja
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?	Ikke kontrollert
Inspeksjon ble kun utført i fra bakkenivå, ikke alle beslag og overganger ble besiktiget.	
<b>Totalvurdering av takkonstruksjon og loft</b>	<b>TG-2</b>
TG ut i fra alder og beskaffenhet.	

## 6.9 Takteking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Metalplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekking på hovedbygg og påbygg antas å være ca. 15 år. Eldre tekking over entre og bad.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres noe rust i nedkant av takplater.	
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
Tekking over entre og bad bør påregnes renoveret over noe tid.	

## 6.10 Kjøkken

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
TG ut i fra alder og beskaffenhet.	

## Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-2</b>
Avtrekk har begrenset funksjon.	

## 6.11 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det foreligger ikke godkjente plantegninger i oversendt dokumentasjon i fra kommunalt arkiv. Lovligheten av dagens planløsning og areal er derfor ikke videre vurdert av undertegnede.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
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?	Ja
Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk og lysåpninger m.m., noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkhøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Eldre enn 10 år.	
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier eller skader på stige?	Nei

## 6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt	
Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå ut i fra dette.	

## 6.13 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.	

## 6.14 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?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
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, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.</p>	

## 6.15 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjellerbod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres drypplekkasje fra bereder.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Bereder må påregnes skiftet.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 20 000</b>

## 6.16 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen er basert på naturlig ventilering via åpningsvinduer - klaffventiler.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
TG ut i fra kun naturlig ventilering, selv om dette tilfredsstiller standarder på oppføringstidspunkt.	

## 6.17 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av våtrom</b>	<b>TG-3</b>
<p>Eldre bad som ikke innehar dagens våtromsstandard. Ved videre bruk ved dagens tilstand og byggedetaljer, må det installeres tett dusjkabinett med direkte avrenning til sluk/avløp. Ved bruk som vil medføre direkte vannpåkjenning på overflater, så må tiltak - renovering påregnes ut i fra dagens byggedetaljer.</p> <p>Hulltaking er foretatt i fra tilstøtende rom inn mot våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.</p>	
<b>Kostnadsestimat</b>	<b>20 000 - 100 000</b>

## 6.18 "Gammelstua"

Beskrivelse
<p>Dette bygget er pr. dato ikke i bruk som bolig, og er regulert som uthus. Bygget i seg selv er generelt i relativt dårlig forfatning, og det vil være påregnelig at det er flere forhold som vil kreve tiltak, avhengig av tiltenkt fremtidig bruk. Det gjøres oppmerksom på at bygget har utvendig eternittledning stedvis på vegger, samt eternittplater på tak.</p> <p>Bygget er ikke videre tilstands vurdert og er, som nevnt, vurdert som et uthus pr. dato. Dette til orientering.</p>

## 6:19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Balkong, terrasse, platting
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# 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 boligjakt 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.



## Værnesveien 1412, 7318 AGDENES



Adresse <b>Værnesveien 1412, 7318 AGDENES</b>	
Dato for energimerking <b>26.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-301838</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>293849</b>
Gårdsnummer <b>719</b>	Bruksnummer <b>6</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



### 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 <b>1982</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>227,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>115,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



### 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 <b>234,97 kWh/m²</b>
--

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>267,73 kWh/m²</b>	Totalt levert pr. år <b>30 789 kWh</b>
--	---



## Værnesveien 1412, 7318 AGDENES



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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 persienser om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 7: 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 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: 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 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak på sanitæranlegg

##### Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolererte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 13: 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.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

### Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### 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.

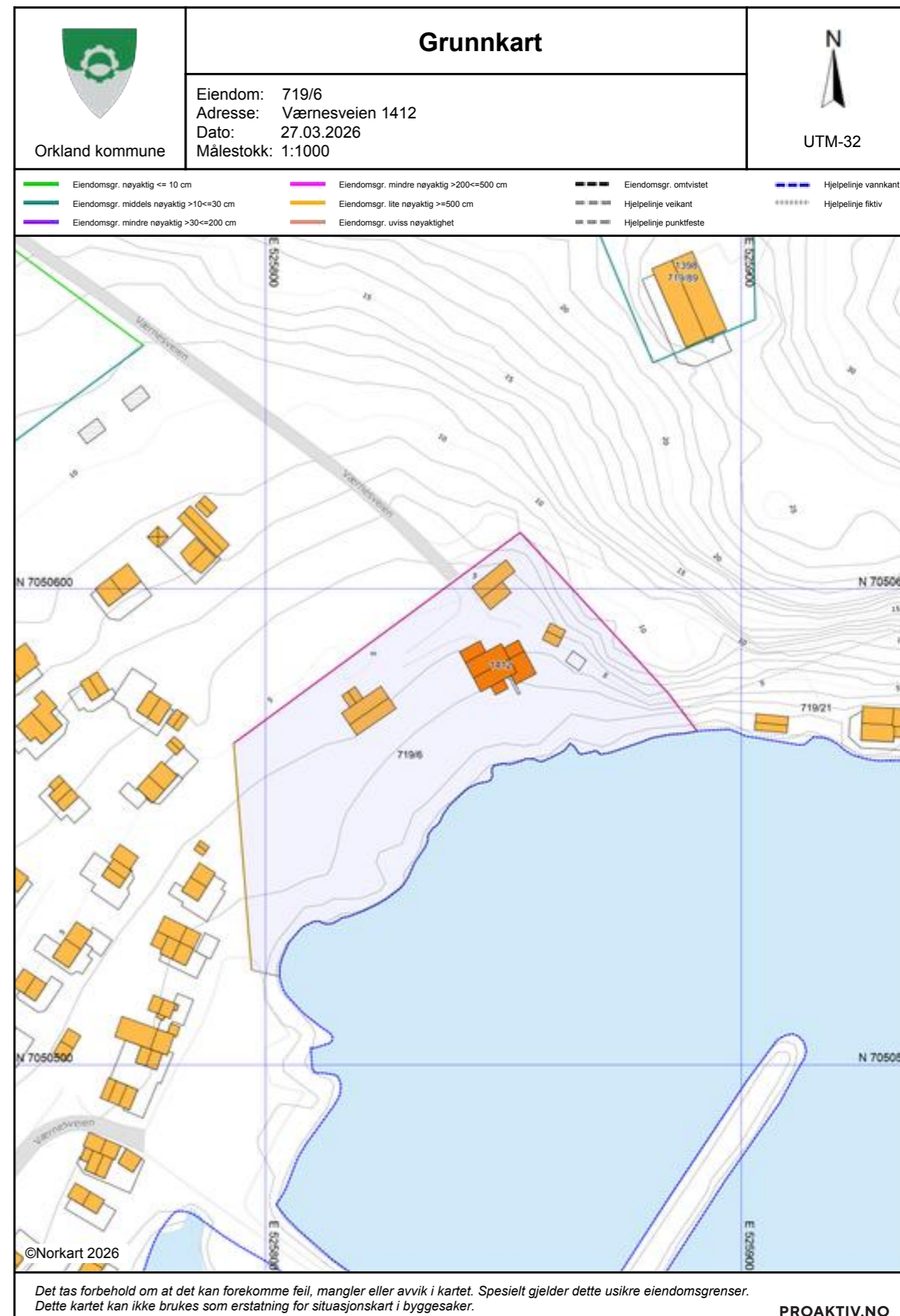
<https://www.enova.no/energimerking>

### Spørsmål om energiattesten

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

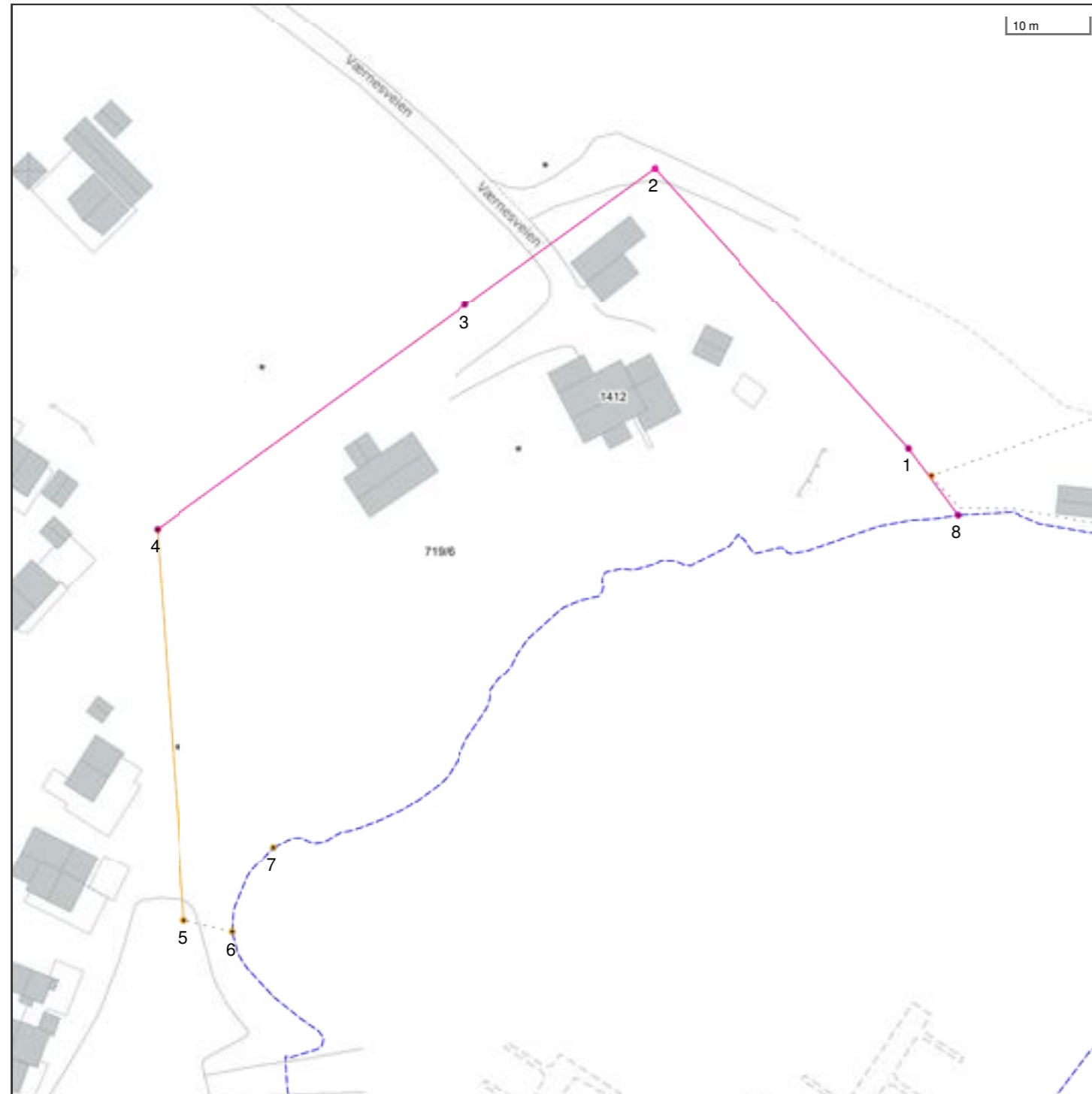
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>





# Eiendomskart for eiendom 5059 - 719/6//



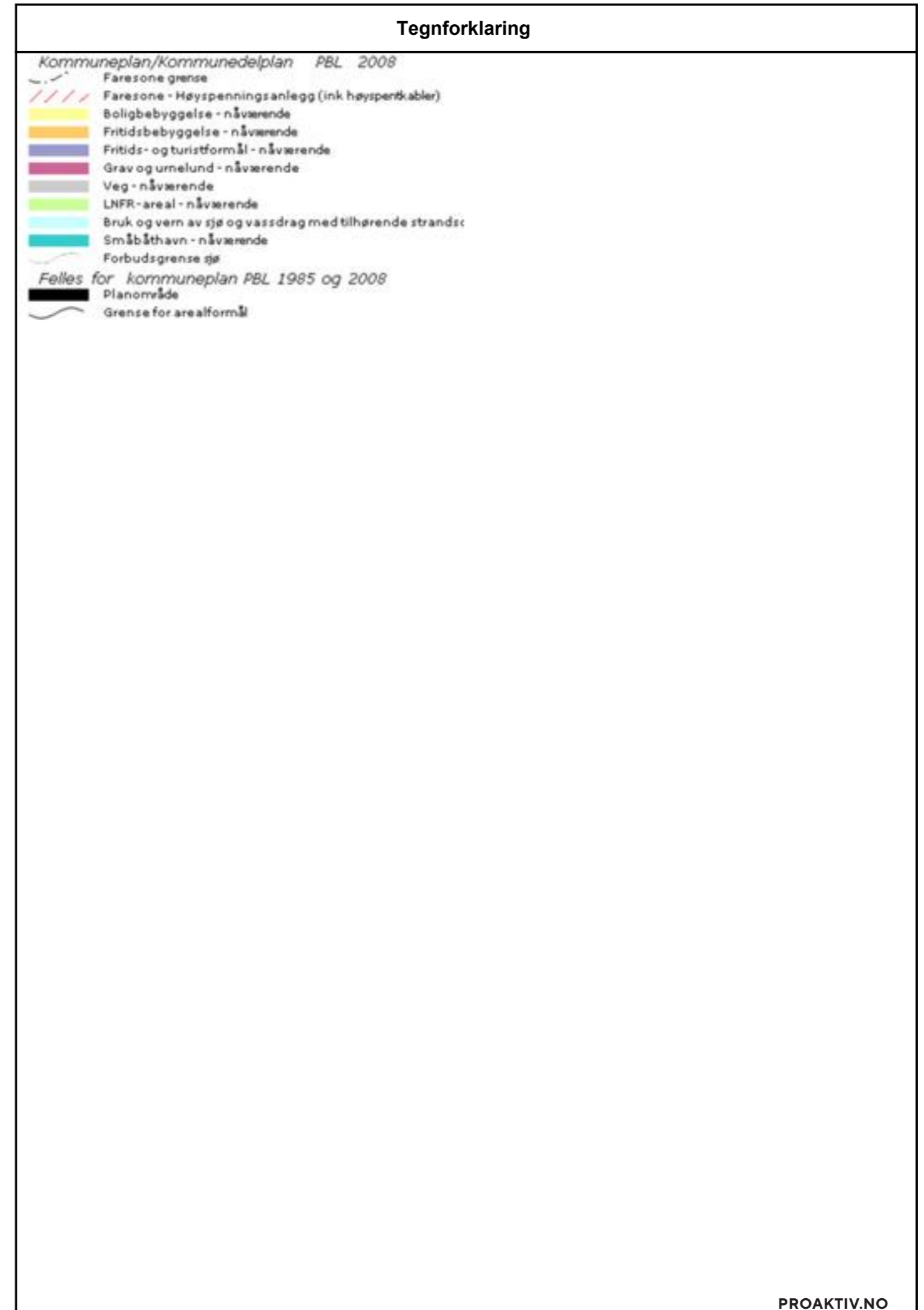
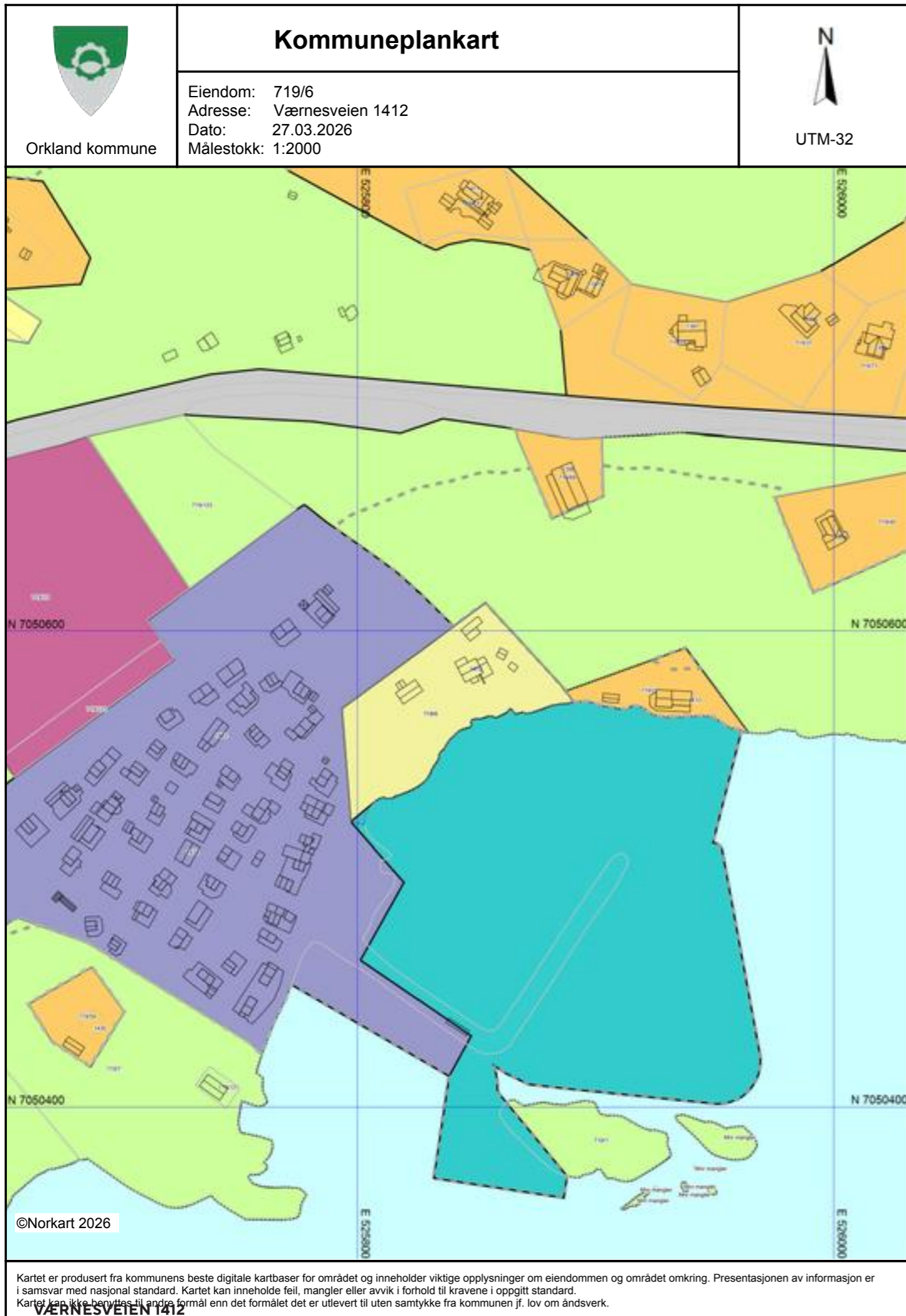
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Eiendomsgr punktfeste	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vegkant			● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
----- Hjelpeinje fiktiv			

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	3 902,90 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Noen fiktive grenser, Hjelpeinje vannkant		
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	7050580,11	<b>Øst</b> 525860,27

#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Grenselinjer (m)	
						Lengde	Radius
1	7050578,03	525884,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,03	
2	7050611,83	525853,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	45,97	
3	7050595	525830,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,38	
4	7050567,51	525793,23	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	46,42	
5	7050519,85	525796,97	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	47,81	
6	7050518,53	525802,87	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,05	
7	7050528,93	525807,78	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	11,90	
8	7050570,04	525890,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	103,72	



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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BERG	Beregnet areal	3902.9
Etablert dato	30.06.1920	Historisk oppgitt areal	3380
Oppdatert dato	21.10.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Noen fiktive grenser		

Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	719/6
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	719/6
Omnummerering	01.01.2018		03.01.2018	
Sammenslåing	15.11.2002			1622-19/14, 719/6
Sammenslåing				
Skylddeling	14.06.1954			1622-19/14, 719/6
Skylddeling				
Skylddeling	30.06.1920			719/1, 719/6
Skylddeling				

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7050580.11	525860.27	0	Ja	3902.9	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vannkant (VA)

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VÆRNES MARTIN F200559*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

### Adresse

Vegadresse: Værnesveien 1412

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7318 AGDENES	Kirkesogn	09060601 Agdenes
Grunnkrets	803 Sletvik	Tettsted	
Valgkrets	10 Ytre Agdenes		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	293849		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	31.12.1982
2	293849	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	09.09.2014
3	194901240		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
4	194901259		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

### 1: Bygning 293849: Enebolig (111), Tatt i bruk 31.12.1982

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	111
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	111
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	31.12.1982	31.12.1982	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Værnesveien 1412	H0101	719/6	111	4	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	43	0	43	0	0	0
H01	1	49	0	49	0	0	0
K01	0	19	0	19	0	0	0

### 2: Bygningsendring 293849-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 09.09.2014

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	21,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	26,6
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.09.2014	11.09.2014	

Igangsettingstillatelse	09.09.2014	11.09.2014	
-------------------------	------------	------------	--

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	719/6	-	-	-	-	-

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	21,4	0	21,4	0	0	0

### 3: Bygning 194901240: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.01.2007	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	719/6	-	-	-	-	-

### 4: Bygning 194901259: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.01.2007	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	719/6	-	-	-	-	-

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0



# 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](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet 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:

Værnesveien 1412, 7318 AGDENES. Gnr. 719, bnr. 6, i Orkland kommune, oppdragsnr.: 1320260159  
Megler: Torill Sneve, mobil: 92269027, e-post: ts@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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

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, overtakelsesdato 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 budgiver 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



**Torill Sneve**

Daglig leder/ Eiendomsmegler

MNEF

922 69 027

ts@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd**

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