

PROAKTIV

Nydelig
hytte ved
Frilsjøen

GUNNARHÅGGÅN 9



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



FRILLSJØEN

Hytte rett ved Frillsjøen | Strøm | Helårsvann til døren | Bilvei helt frem
| 8 sengeplasser | 1t15min. fra Trondheim

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gunnarhåggån 9, 7332 LØKKEN
VERK

Gnr./Bnr.: Gnr. 458, bnr. 11, i Orkland
kommune

Prisantydning: 700.000,-

Omkostninger: 36.490,-

Totalpris: 736.490,-

Kommunale avgifter: 3.038,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1961

Rom/soverom: 4/3

BRA: 67 m²

BRA-i: 58 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering for flere
biler på tomten

Tomt: 337.2 m²

Energimerke: Energiklasse: G.

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

8

Nærområdet

12

Intervju med selger

14

Informasjon om
boligen

24

Boligen i bilder

38

Plantegninger

40

Kjerneinformasjon

46

Vedlegg

90

Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Meget god oppfølging av positiv og engasjert megler som var tilgjengelig (på mail) nærmest 24/7 (virket slik i alle fall). Han fulgte også opp fotograf og var behjelpelig med stylingen i den forbindelse.

Svenn Hugo Snåsøy

Veldig fornøyd med Jørgen. Han er interessert, pålitelig og alltid hyggelig i kommunikasjonen. Vi opplever ham som profesjonell, tilgjengelig og lett å samarbeide med.

Dina Eugenie Stefansen

Vi er svært fornøyde med Jørgen som eiendomsmegleren og med hele salgsprosessen fra start til slutt. Vi opplevde en megler som var engasjert, tilgjengelig og profesjonell. Vi fikk særdeles god veiledning gjennom hele prosessen, og kommunikasjonen var tydelig, ryddig og trygg hele veien. Jørgen tok seg tid til å forstå oss og våre forventninger, samtidig som vi fikk ærlige og gode råd basert på kunnskap. Salget ble gjennomført på en effektiv og ryddig måte. Vi opplevde at markedsføringen av boligen var svært god, med gode bilder og tekst, og en gjennomtenkt salgsstrategi som bidro til stor interesse og mange på visning. Gjennom hele prosessen følte vi oss godt ivaretatt. Jørgen var alltid tilgjengelig for spørsmål, holdt oss løpende oppdatert og sørget for at vi kunne føle oss trygge på de beslutningene som ble tatt. Resultatet av salget er vi svært fornøyde med, og vi kan på det varmeste anbefale Jørgen til andre som ønsker en trygg, profesjonell og positiv salgsopplevelse.

Lasse Kvalvik

Veldig fin opplevelse av hele salgsprosessen og all jobben megler har gjort underveis. Megler har vært utrolig flink, han er alltid lett tilgjengelig. Han tilpasser seg oss, og gjør alltid det lille ekstra. Han forklarer alt godt, og sørger for at vi får all informasjon vi trenger i en slik prosess. Han er også blid, trivelig, engasjert og tillitsfull. Vi kunne ikke valgt en bedre megler. For oss var det viktig å ha noen man kunne stole på, og ha tett oppfølging under hele prosessen. Dette leverte han virkelig.

Anja Ervik

"Ryddig og tillit fikk vi ved første møte med Jørgen."

Anna Sofie Snåsøy

”

"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."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Jørgen Ranum



Jørgen Ranum
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 941 60 549
E-post: Jorgen.ranum@proaktiv.no

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

HYTTE IDYLL

Velkommen til hytta ved Frilsjøen

Koselig og sjarmerende hytte med idyllisk beliggenhet ved Frilsjøen, kun ca. 1 time og 15 minutter fra Trondheim. Her får du flotte tur- og friluftsmuligheter året rundt, med fine fiskevann og variert terreng for både gå- og skiturer.

Hytta har en lun og tradisjonell hyttestil med tre soverom, romslig stue med peisovn og et velholdt kjøkken. Inventaret medfølger handelen, slik at hytta kan tas i bruk med en gang.

Videre inneholder hytta: Stellerom, separat utedo med direkte tilgang fra hytta, anneks, vedbod og en romslig terrasse hvor man kan nyte rolige dager i naturskjønne omgivelser. Det er bil vei helt frem, innlagt strøm, og helårsvann like utenfor døren.

Et perfekt fristed for deg som ønsker fred, ro og nærhet til naturen.

Eiendomsmeglerfullmektig **Jørgen Ranum**

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

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.



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 megleren 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.



FRILSJØEN

Kommune: Orkland / **Område:** Frillsjøen

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

Hytten ligger idyllisk til ved Frilsjøen i rolige og naturskjønne omgivelser, ca. 1 time og 15 minutter fra Trondheim. Området er et populært utfartssted for deg som ønsker nærhet til naturen og gode muligheter for rekreasjon året rundt.

Her finner du flotte turmuligheter både sommer og vinter, med variert terreng som egner seg godt for både fotturer og skiturer. I nærområdet finnes flere fiskevann og fine naturområder som innbyr til avslappende dager ute i frisk luft. Her på Frilsjøen bugner det i blåbær, tyttebær, sopp og multer. Her plukkes det årlig av selgerne masse rett utenfor døren.

Eiendommen har en fredelig beliggenhet med gode solforhold og vakre omgivelser, perfekt for deg som ønsker et avbrekk fra en travelt hverdag. Her kan du nyte stillheten, naturen og den ekte hyttefølelsen i hyggelige omgivelser.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Trondheim Værnes	1 t 22 min
✈ Ørland lufthavn	2 t 27 min
🚗 Midtskogen Linje 460	3 min 3.9 km
🚗 Varsmoen Linje 460	4 min 4.6 km

DAGLIGVARE

Spar Meldal	7 min
Coop Prix Meldal Post i butikk, PostNord	8 min 9 km

VARER/TJENESTER

🏪 Apotek 1 Fannrem	28 min
--------------------	--------

SPORT

🏊 Meldalshallen Aktivitetshall	5 min 6.4 km
🏀 Grefstad skole- balløkke Ballspill	7 min 8.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 YX Storås	16 min
🚗 Svorka Best Fannrem	26 min



Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Løkken på vei til Hytta!



Dagligvarehandelen gjør du enkelt på vei til hytten via Coop Extra på Løkken eller Spar i Meldal som begge ligger ca 10 minutter fra hytten.

Hytten ligger enkelt tilgjengelig for småvilt jegeren da hytten ligger i Grefstadfjellområdet på Inatur. Her kjøper du enkelt kort og går rett ut døren på jakt.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i et hytteområde.

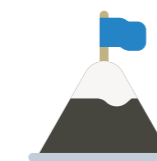
Adkomst

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



HØYDE OVER HAVET

389 m



VINTERSPORT

Alpin

- Løkken alpinbakke
- Kjøretid: 4 min
- Skitrek i anlegget: 1



AKTIVITETER

Thamshavnbanen

8 min 🚗

Hoston Friluftsområde

26 min 🚗



AVSTAND TIL BYER

Orkanger

34 min 🚗

Trondheim

1t 3 min 🚗

Livet på Gunnarhåggån 9

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



”

"Det er vemodig å skulle selge hytta vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Sigurd og Inger Kamilla

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte den i september 1992.

Hva var avgjørende for valget deres?

Sigurd var oppvokst i Meldal og kjente tidligere eier på Hytten. Vi kjente at vi likte dette opprådet så god og drømte om en hytte her.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi har hatt hytten i 30 år og det har vært en utrolig lang tankeprosess med flyttingen. Vi er 2 stykker i en alder hvor det ikke lengre er mulig å vedlikeholde hytten slik vi ønsker. Derfor ønsker vi å forlate hytten til noen som kan ta vare på den i fremtiden.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Hytten har vært helt fantastisk i vårt eie.



Hva har dere likt best med området?

Vi kommer til å savne naboene, stillheten og tomten vår. Det å ha vært plassert midt i et eldorado av blåbær og sopp har vært helt fantastisk. Vi har også vært svært ivrige fiskere og sanket mange 100kg med ørret i Frilsjøen. Her arrangeres det også årlige isfiskekonkurranser der vi i Gunnarhåggån 9 har tatt hjem premien flere ganger. Dette er vært gøy for ungene å være med på. Hytten har også hatt en utrolig godt utgangspunkt for jakt da det ligger midt i et jaktterreng som kan kjøpes på Inatur.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

Høsten er en fantastisk tid på hytten. Dette er tiden hvor det blir litt mørkere om kvelden, bladene faller fra trærne og roen senker seg for fullt i hyttefeltet.

Vinteren byr på en god del skigåing og lange vinterkvelder. Vi har vært der mye om vinteren og med vann tilgjengelig året rundt har det ikke vært noe problem. Vi har også vært mye ute å isfisket.

Sommeren har hytta vært ferieparadise vårt. Vi har solen fra tidlig morgen til sent på kveld noe som gjør hyttelivet fantastisk. Vi har mye besøk, griller og fisker.

Våren er et fantastisk tidspunkt og fiske på da isen går på Frilsjøen.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Solrikt, friluftsliv, velplassert

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

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

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

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

VELKOMMEN TIL GUNNARHÅGGÅN 9

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidedet tomt

Parkering

Parkering for flere biler på tomten

Tomtestørrelse

337 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten bestod opprinnelig av to tomter. Disse er nå slått sammen til 1 tomt. Vi har dermed ikke eksakt tomteareal.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er skylddelt, og at oppgitt areal må betraktes som en omtrentlig angivelse. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten ved en senere oppmåling skulle vise seg å være mindre/større enn oppgitt.

Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende. Avvik ligger et sted mellom 31 cm og 5 meter. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Konferer med megler ved spørsmål. Sirkulær tomt oppgis som ikke nøyaktig.

Eventuelt oppmåling av tomt gjøres av kjøpers regning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført på åpen søylefundamentering. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende og stående panel. Taket har saltaksform og

pulttaksform på bod/inngang, og er utevendig tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Bygningssakskyndig

Tommy Sandersen (befaringsdato: Tirsdag, 2. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

I forbindelse med salget har det blitt utarbeidet et egenerklæringskjema som er utfylt av selger. Dette ligger som vedlegg i prospektet hvor følgende bemerkes:

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, i 2010 ble det lagt ny kurs til komfyr på kjøkkenet og til vannpumpe av faglært.

Eiendommen har privat vannforsyning - Brønnboring.

Har du bygd på kjeller, loft eller annet boligrom?
Ja, Påbygging av hytta i 1993 av snekker Ola Myren.

For videre omtale - se egenerklæringskjema vedlagt prospekt.



HYTTEN

Parkeringsplasser på hyttetomten og helårsvann som man har rett ved hyttedøren.





TERRASSEN

Hytta har en terrasse på ca. 48 kvm. Her er det svært solrikt med sol fra morgen til kveld.





VELKOMMEN INN!

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

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 9 kvm
Total BRA: 67 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 48 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.

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

Antall TG 0-3
TG 0: 0 stk
TG 1: 5 stk
TG 2: 11 stk
TG 3: 2 stk
TGIU: 0 stk

Følgende bygningsdeler har fått TG3:
Renner og nedløp: Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i at

deler av tak som mangler renner og nedløp.
Utbredningskostnad under 20.000,-

Etasjeskille og gulv på grunn: Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Utbredningskostnad under 20.000,-

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
Grunnmur og fundament: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i skade på søylepunkt av betong ved inngangsparti.

Balkong, terrasse og plattning:
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje på eldre deler av terrasse.

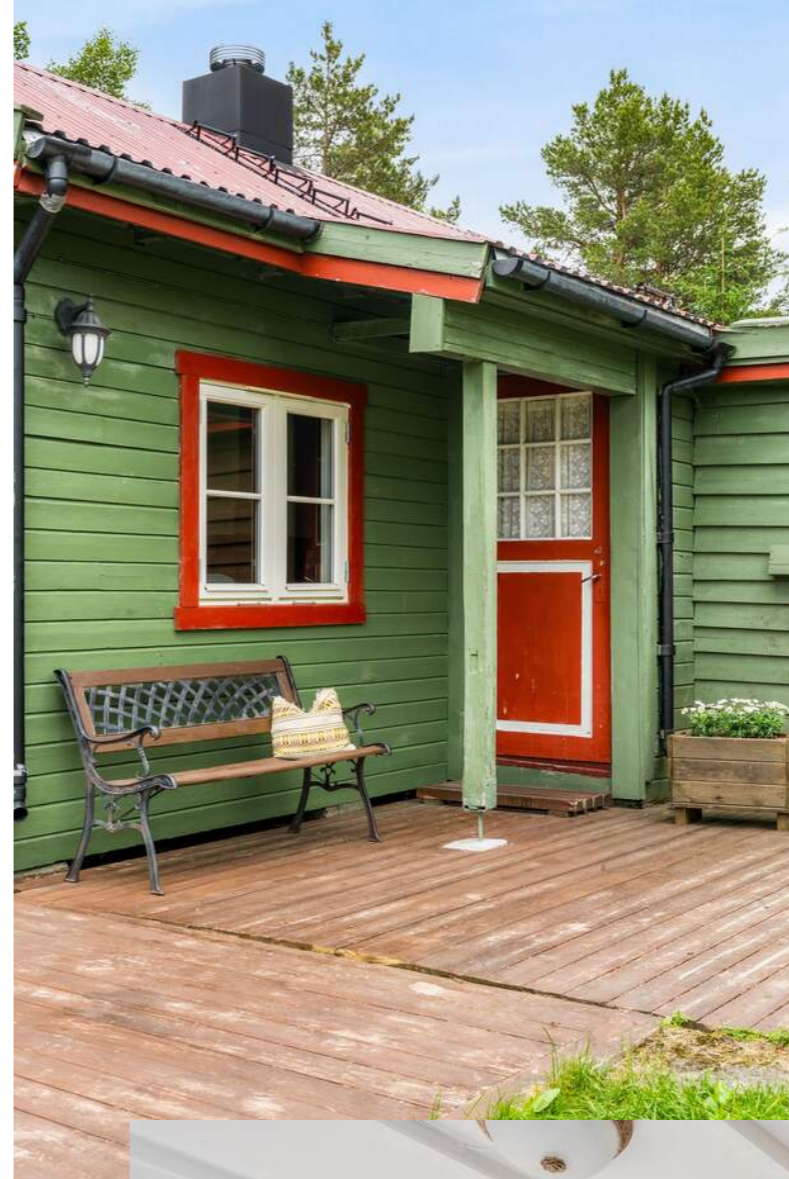
Vinduer og dører: Eldre
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i slitasje, og alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer, samt større behov for vedlikehold.

Yttervegger:
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje, i tillegg til begrenset lufting bak kledning.

Skorstein over tak:
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i skorstein over tak som er lavere enn forskriftskravet.

Takkonstruksjon og loft: Hovedtak
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i spor etter mus på loft.

Takkonstruksjon og loft: Tak inngang/bod



ÉNTRE

Velkommen inn! Etter å ha parkert bilen ved døren blir man møtt av en koselig hytte som tar deg i mot i en åpen entré. Her er det godt med rom for klesavheng og oppbevaring.



STUE

Sikringsskap med automatsikringer ved stellerrommet. Det er ikke innlagt vann i hytta, men helårs vann med varmekabel i vannrør, som kan benyttes om vinteren rett ved utgangsdøren.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i skjevheter/nedbøy i takkonstruksjonen og spor etter treskadeinsekter.

Taktekking:

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i taktekking og beslag som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i avvik i tilsynsrapport fra 2023 og alder på teglsteinspipe.

Avløpsanlegg inne i fritidsbolig:

Tilstandsgrad 2 gis pga. avløp fraviker fra standard på referansenivået i rapporten.

Stellerrom:

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn rommets manglende våtromsstandard.

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

Oppvarming

Elektrisk og peis.

Info strømforbruk

Selger opplyser om at de bruker ca 2.000 kWh. Strømforbruk varierer fra husholdning til husholdning.

Info energiklasse

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



PRAKTISK TILKNYTNING

I tilknytning til entréen har man tilgang på en vedbod og utedo. Man behøver altså ikke å forlate hytta når man skal f.eks. fylle på med ved i peisen - spesielt praktisk om vinteren når kuldegradene viser seg.

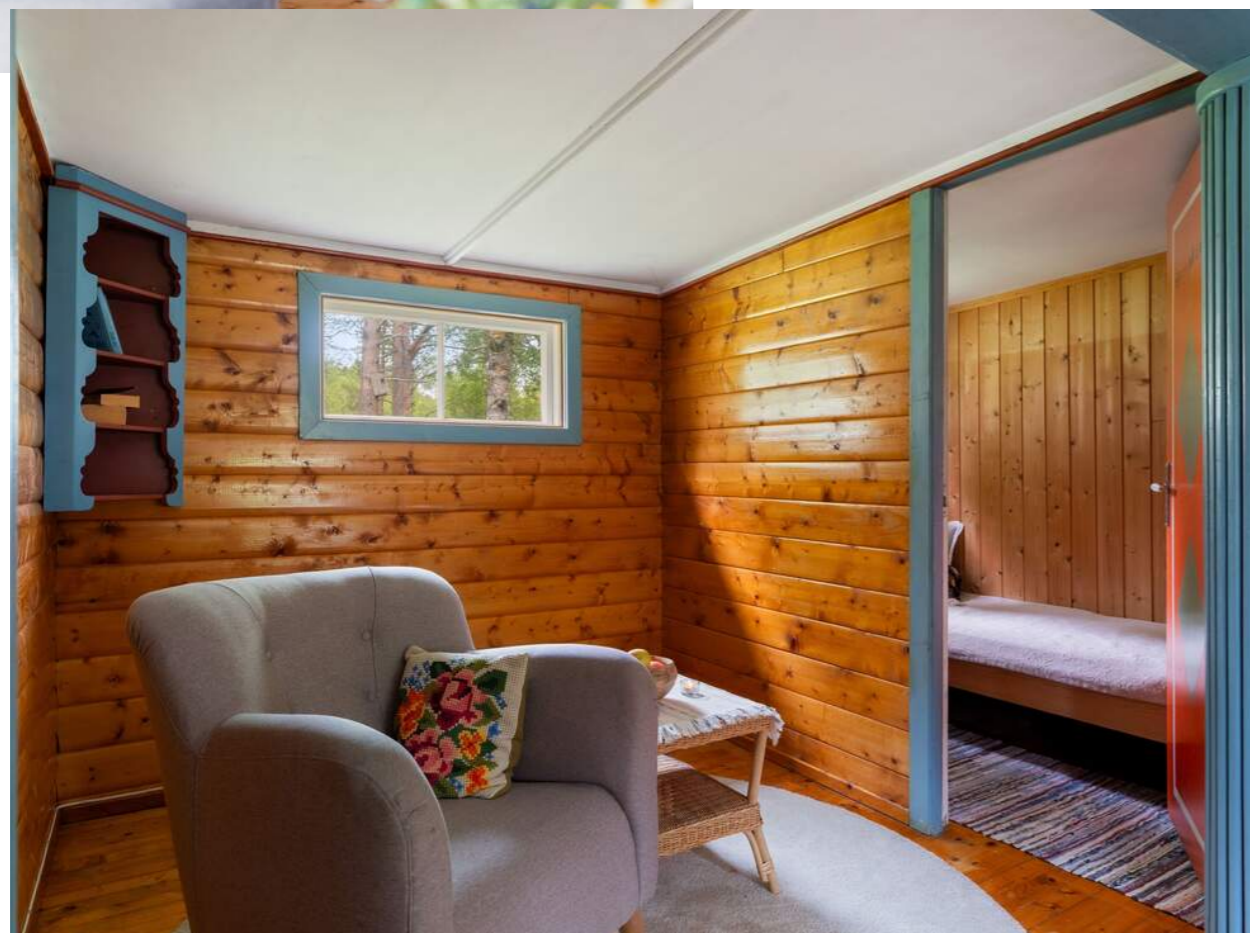






SENGEPLASSER

Hytta har totalt 8 sengeplasser fordelt på 3 soverom og en anneks. Det største rommet er 6,5kvm.





STELLEROM

Boligen har enkelt stellerom for tannpuss og batteri dusj,



KJØKKEN

Kjøkkenet har god skaplass og plass til fryser og kjøleskap.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

337 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten bestod opprinnelig av to tomter. Disse er nå slått sammen til 1 tomt. Vi har dermed ikke eksakt tomteareal.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er skylddelt, og at oppgitt areal må betraktes som en omtrentlig angivelse. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten ved en senere oppmåling skulle vise seg å være mindre/større enn oppgitt. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende. Avvik ligger et sted mellom 31 cm og 5 meter. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Konferer med megler ved spørsmål. Sirkulær tomt oppgis som ikke nøyaktig.

Eventuelt oppmåling av tomt gjøres av kjøpers regning.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

174.683,- for 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inneholder Renovasjon fra ReMidt og feiing hver 4. år. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene

som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

3.038,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

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 som TV/Internett.

Eierne betaler per i dag:
Årlig avgift til veg og vedlikehold av denne: kr. 600,-
Strøm: 2.000 kWh årlig.
Forsikring: ikke oppgitt.
Kommunale avgifter: kr. 3.038,-

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innnetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Hytten selges delvis møblert. Løse stoler, kjøkkenbord, stuebord medfølger ikke.

Hytten vil bli vasket til overtakelse, men ikke ytterligere vasket til visning.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

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

Boligen har godkjent byggetillatelse for tilbygg datert 29.06.1993.

Det ble gitt følgende forbehold:

1. Det skal utføres i samsvar med plan og bygningsloven.
 2. Det skal utføres i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser.
 3. Røykvarsler må plasseres slik at det er min. 60 db på soverommet.
 4. Varmeanlegg og røyk kanal må utføres etter byggeforskriften.
 5. Vannklosett tillates ikke montert.
 6. Skal vann innlegges må det søkes om utslippstillatelse.
- Er tilbygget oppført etter følgende forbehold er det lovlig for bruk.

Pergola i i tilknytning til hytte er ikke kjent at er søkt om etter megler har søkt i kommunens arkiv. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad.

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:

12.08.1958 - Dokumentnr: 1209 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5059 Gnr:458 Bnr:2

21.10.2015 - Dokumentnr: 973189 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1636 Gnr:58 Bnr:38

01.01.2018 - Dokumentnr: 148372 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1636 Gnr:58 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 387105 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5023 Gnr:58 Bnr:11

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse og delvis jord og skogbruk grunnet at tomten ikke er oppmålt iht. reguleringsplan for Stolsmoen og Stolsmogrenda Frilsjøen Hyttefelt. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til nåværende fritidsebyggelse i kommuneplanens arealdel. 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 felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen har borret etter vann og har vann til ytterdøren på hytten. Dette er helårsvann, det er montert varmeledning som kan slåes på hvis vannet fryser om vinteren slik at det kan brukes hele året. Boligen har ikke avløp.

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

Kjerneinformasjon

om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

700 000,00 (Prisantydning)

700 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

17 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

18 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

36 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

718 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

736 490,00 (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 meglers 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. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet

med dette.

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kjerneinformasjon

til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

Eiendomsmeidler 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.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøpssikring 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

Inger Kamilla Sæther

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 35 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Salgsgaranti kr 10 000,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 71 440.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg fotograf kr 10 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 581,00, Utlegg takst/tilstandsrapport kr 15 500,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 32 381.

Totale kostnader kr. 103 821.

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

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

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

eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Ansvarlig megler

Ansvarlig megler: Jonas Toftemo, eiendomsmegler og partner.

Dato salgsoppgave
26.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Gunnarhåggån 9, 7332 LØKKEN VERK

25 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gunnarhåggån 9	Gunnarhåggån 9	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1992

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Sæther, Inger Kamilla

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.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2010

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

Side 2

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny kurs til komfyr på kjøkkenet og til vannpumpe

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Havik, Lokken Verk

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Brønnboring

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigstilt for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

30+

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Påbygging av hytta.

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Snekker Ola Myren, Fannrem. Død for over 20 år siden

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 72995410

Egenerklæringskjema

Name: Inger Kamilla Sæther
Date: 2026-06-25

Identification

 Inger Kamilla Sæther

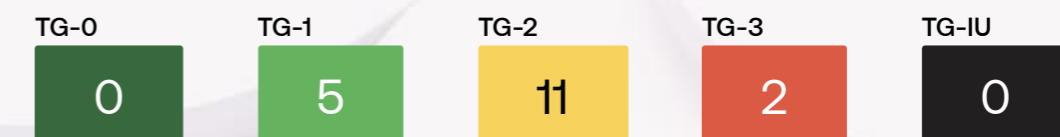
Gunnarhåggån 9 7332 LØKKEN VERK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 1961
Hovedbygg BRA: 58 m²
Hovedbygg BRA-i: 58 m²
Sum alle bygg BRA: 67 m²
Sum alle bygg BRA-i: 58 m²
Rapportdato: 2.6.2026 (Gyldig til 2.6.2027)



Samlet vurdering



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

 Supertakst

GNR: 458 BNR: 11

Tommy Sandersen
Takst-Forum Trøndelag AS

ts@tft.no
45228072

Gunnarhåggån 9
7332 Løkken verk

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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/43614>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Renner og nedløp	Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i at deler av tak som mangler renner og nedløp.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i skade på søylepunkt av betong ved inngangsparti.
Balkong, terrasse, platting	Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje på eldre deler av terrasse.
Vinduer og dører: Eldre	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i slitasje, og alder (isolerglass over 30 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer, samt større behov for vedlikehold.
Yttervegger	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje, i tillegg til begrenset lufting bak kledning.
Skorstein over tak	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i skorstein over tak som er lavere enn forskriftskravet.
Takkonstruksjon og loft: Hovedtak	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i spor etter mus på loft.
Takkonstruksjon og loft: Tak inngang/bod	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i skjevheter/hedbøy i takkonstruksjonen og spor etter treskadeinsekter.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i taktekking og beslag som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i avvik i tilsynsrapport fra 2023 og alder på teglsteinspipe.
Avløpsanlegg inne i fritidsbolig	Tilstandsgrad 2 gis pga. avløp fraviker fra standard på referansenivået i rapporten
Stellerom	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn rommets manglende våtromsstandard.

Lovlighet / HMS

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Snøfangerne bør ikke monteres uten å kontrollere bæreevne på takkonstruksjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.6.2026

Rapportdato
2.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: Inger Kamilla Sæther

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn:

Tommy Sandersen

Telefon:

45228072

Firma:

Takst-Forum Trøndelag AS

Epost:

ts@tft.no

Tittel:

Adresse:

Industriveien 21, 7072 Heimdal

Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring



Om bygningsakkyndig:

Takstmann og byggmester

Egne premisser:

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

Tilleggsbygg slik som utvendige boder/anneks er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: Gunnarhåggån 9, 7332 Løkken verk

Kommunen:

5059

Gårdsnr:

458

Bruksnr:

11

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:

1961 - Eksakt alder er ukjent, det er derfor tatt utgangspunkt i ca. år med bakgrunn i da hjemmel var overført i 1961.

Boligtype:

Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsboligen er oppført på åpen søylefundamentering. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende og stående panel. Taket har saltaksform og pulttaksform på bod/inngang, og er utvendig tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og koblet glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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	58	58	0	0	48
Anneks	9	0	9	0	0
Totalt m²	67	58	9	0	48

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	58	58	0	0	48
		Romfordeling: Vindfang, stue, 2 soverom, kjøkken, stellerom, 2 boder og utedo.			
Totalt m²	58	58	0	0	48

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	66	58	8
Totalt m²	66	58	8

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	9	0	9 Romfordeling: 2 soverom.	0	0
Totalt m²	9	0	9	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	13	9	4
Totalt m²	13	9	4

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på bod ved inngangsparti og annekser er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament



Skader på søylepunkt ved inngangsparti.

Type Fundament/Grunnmur	Søyer/pilarer (åpen fundamentering)
-------------------------	-------------------------------------

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-----------------	-------------------

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
---	-----

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
--	-------------

Det er utført en begrenset visuell kontroll av søylefundamentering fra østsiden av fritidsboligen, pga. lag høyde er det ikke mulig med tilfredsstillende kontroll av alle søylepunkt.

Det registreres skade på søylefundament ved inngangsparti.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i skade på søylepunkt av betong ved inngangsparti.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes tiltak/utskifting av skadet søylepunkt ved inngangsparti.

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
------	----------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Deler av terrasse og gapahuk er bygd etter byggeår.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt?	Nei
---	-----

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
---	-----

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
--	-------------

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje på eldre deler av terrasse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke registret behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Vinduer og dører: Eldre



Eksempel på utvendig slitasje.



Eksempel på utvendig slitasje.

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass og et vindu med 2-lags glass.	
Ytterdør av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Koblet glass er av ukjent alder.	
Et vindusglass på stue er datostemplet 1987.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Karmer er værslitte og kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Utover alder ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i slitasje, og alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer, samt større behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

De gamle vinduene og dørene med koblet glass bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig.

Pga alder vil det være påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.

6.4 Vinduer og dører: Nyere

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Et vindusglass på stue er datostemplet 2012.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

6.5 Yttervegger



Eksempel på malingsavflassing på kledning.



Lokal råteskade på deler av kledning bod/inngangsparti.



Eksempel på værslitt oppsprukket kledning.

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det registreres stedvis værslitt trekledning og lokale råteskader i trekledning ved bod/inngangsparti. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik ved musetetting. Men det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering. Bordkledningen er stedvis avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje, i tillegg til begrenset lufting bak kledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes vedlikehold av fasader med vask/skraping og maling. Pga. alder og stedvis slitasje bør det påregnes og planlegges en oppgradering.

Pga manglende lufting anbefales fasaden å holdes under oppsikt. Ved en framtidig oppgradering bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Eksempel på værslitasje og påbegynnende råte i vindskier.

6.6 Renner og nedløp



Deler av tak mangler renner og nedløp som vil gi økt uønsket fuktbelastning mot veggkonstruksjonen.



Skjevheter og nedbøy på takrenne.



Deler av tak mangler renner og nedløp som vil gi økt uønsket fuktbelastning mot veggkonstruksjonen.

Type	Plast, Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Deler av tak mangler renner og nedløp som vil gi økt uønsket fuktbelastning mot veggkonstruksjonen. Det registreres slitasje og stedvis nedbøy/skjevheter i takrenner. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.	
Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i at deler av tak som mangler renner og nedløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av takrenner og nedløp der det mangler må påregnes. Utbedringskostnad er for etablering av renner og nedløp der det mangler.	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	
Kostnadsestimat	Under 20 000

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?	Nei
Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?	Nei
Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?	Ja
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-2
Skorstein over tak er lavere enn forskriftskravet, dette medfører økt risiko for at brennbar materialer ved tak kan antennes ved en eventuell pipebrann.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i skorstein over tak som er lavere enn forskriftskravet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring av pipehøyde i henhold til krav anbefales.	

6.8 Takkonstruksjon og loft: Hovedtak



Spor etter mus på loft.

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ja
Spor etter treskadeinnspekt i bod.	
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Til opplysning så registreres det noe malingsavflassing i innvendig tak på soverom og ved loftsluke, det er målt med fuktmåler i området og det registreres ingen tegn til aktiv fukt eller kondensproblemer i områdene.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i spor etter mus på loft.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

6.9 Takkonstruksjon og loft: Tak inngang/bod



Eksempel på spor etter treskadeinsekter.

Type takkonstruksjon	Pulttak
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekter?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei



Eksempel på spor etter treskadeinsekter.

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
Det er registrert tegn som indikerer spor av treskadeinsekter i trevirke. Om forholdet er aktiv eller gammelt vites ikke.	
Det har vært skjevheter og/eller mindre nedbøyninger i konstruksjonen som følger av snø. Forholdet vurderes å være innenfor det som kan oppstå over tid som følge av alder, setninger eller normal belastning. Selger har lagt inn ekstra avstivning og understøttelse. Funksjon og bæreevne vurderes foreløpig ikke som kritisk påvirket.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i skjevheter/hedbøy i takkonstruksjonen og spor etter treskadeinsekter.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Takkonstruksjonen framstår uten behov for tiltak i dag, men bør holde under oppsikt for å se om det er stabilt etter utførte tiltak med avstivning.
Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på treskadeinsekter.



Selger har utført avstivning etter nedbøy i takkonstruksjonen. Funksjon og bæreevne vurderes foreløpig ikke som kritisk påvirket.

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekkning	TG-2
Taktekkingen og beslagsløsninger har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det registreres ufagmessig utførelse på overgang fra pulttak til skråtak.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i taktekkning og beslag som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke registrert tegn til lekkasjer ved kontroll på loft, men pga. alder og slitasje så bør det påregnes og planlegges en framtidig utskifting av taktekkningen.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslasere ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Støtte målte avvik er målt til litt over 30mm på stue. Det er ikke registrert tegn til svikt.	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Utbedringskostnad er kun for lokal oppretting/avretting i område på gulv med skjevheter, slik at avvik blir under 30mm.	
Det anbefales å hold forholdet under oppsikt for å se om det er stabilt eller pågående, tiltak vurderes deretter.	

Kostnadsestimat	Under 20 000
------------------------	---------------------

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
<p>Det er utført tilsynsrapport fra brann- og feiervesen datert 15.06.2023 med avvik på manglende ildfast plate under åpen peis. Selger opplyser at åpen peis ikke brukes. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i avvik i tilsynsrapport fra 2023 og alder på teglsteinspipe.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. På generelt grunnlag anbefales en kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.</p> <p>Ubrennbar plate på gulv foran peis bør etableres om den skal tas i bruk. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen. Dette for å redusere risiko for at brennbar materiale foran peis kan antennes ved at glør eller lignende faller ned på gulv.</p>	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning framstår med normal aldringsmessig slitasje i forhold til alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er etablert mekanisk avtrekk på vegg styrt via bryter.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
<p>Det foreligger kun tegninger for tilbygg. Kontrollerte byggetegninger er datert 07.06.93. Det er ikke registrert avvik på byggetegninger.</p> <p>Det foreligger ikke byggetegninger på opprinnelig fritidsbolig. Det foreligger ingen søknad eller tiltak på frittstående anneks og vedskjul/bod.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
<p>Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
<p>Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.</p>	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
<p>Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskafe og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.</p> <p>Snøfangerer bør ikke monteres uten å kontrollere bæreevne på takkonstruksjon.</p>	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.15 Vannledninger: Vann fra boret brønn

Type anlegg	Annet
<p>Det er gravd/boret brønn med pumpe på tomten. Vann er tilgjengelig via slange på yttervegg ved bod/inngang.</p>	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at brønn med pumpe er etablert for ca. 7 år siden i 2017.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Det er etablert brønnvann som pumper vann til opplegg på vegg ved inngangsparti/bod. Ved bruk av bryter på vegg så pumper vannet. Det er ikke opplyst om feil på anlegget, og anlegget ser ut til å fungere som tiltenkt ved test. Anlegget er ikke videre vurdert av undertegnede da dette krever spesialkompetanse.	

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja
Oppsummering av elektrisk	
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn datert 19.04.2023 med dokumentert rettet avvik datert 26.06.2023. Anlegget er ikke videre vurdert av bygnings sakkyndig med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik.	

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og klaffventiler på yttervegg. Det er periodisk mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i fritidsboligen, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.18 Anneks

Beskrivelse
Anneks er oppført med ukjent fundamentering. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er utvendig tekket med metallplater. Registreres noen skjevheter/retningsavvik, skjevheter framstår ikke av vesentlig betydning. Anneks for øvrig framstår med normal tilstand i forhold til alder.
Anneks er ikke tilstandsvurdert.

6.19 Avløpsanlegg inne i fritidsbolig

Beskrivelse	
Det er etablert et enkelt avløpsanlegg inne i fritidsboligen som er tilkoblet servant på kjøkken og stellerom, samt dusjkabinett.	
Oppsummering	TG-2
Det er ikke installert vann innvendig i fritidsboligen, men det er det tilkoblet avløps installasjoner i tilknytning servanter, dette vurderes å fungere til sitt formål. Gråvann fra servanter renner direkte på grunn under hytta.	
Tilstandsgrad 2 gis pga. avløp som fraviker fra standard på referansenivået i rapporten	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke registrert behov for tiltak med dagens bruk, men pga. alder kan det bli behov for utskifting i tiden som kommer. Det anbefales på generelt grunnlag at gråvann renner i et lukket anlegg eller godkjent renseanlegg.	

6.20 Stellerom

Beskrivelse	
På grunn av utførelse/materialvalg tilfredstiller rommet ikke dagens krav til våtrom. Dette gjelder blant annet panelvegger og manglende tettesjikt og sluk. Direkte fuktbelastning på gulv og vegger må unngås. Rommet må brukes med forsiktighet med jevnlig kontroll av overflater.	
Oppsummering	TG-2
På grunn av utførelse/materialvalg tilfredstiller rommet ikke dagens krav til våtrom. Dette gjelder blant annet manglende sluk og uegnede materialer på gulv/vegg. Direkte fuktbelastning på gulv og vegger må unngås. Rommet må brukes med forsiktighet med jevnlig kontroll av overflater.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn rommets manglende våtromsstandard.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rommet vurderes å fungere som et enkelt stellerom med enkel stellemulighet. Vannsøl på overflater må unngås, rommet må brukes med forsiktighet med jevnlig kontroll av overflater.	


6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

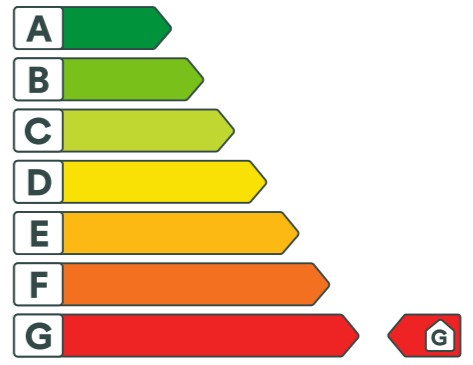
- Drenering
- Krypjkjeller
- Rom under terreng
- Avløpsrør
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider
- Våtrom



Energiattest



Adresse Gunnarhåggån 9, 7332 LØKKEN VERK	
Dato for energimerking 03.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-306570
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 183964623
Gårdsnummer 458	Bruksnummer 11
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101




 **Energikarakteren**

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

 **Boliginformasjon**

Byggeår 1961	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 58,0 m²	Oppvarmet bruksareal 54,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

 **Energi**

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
473,01 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
554,18 kWh/m²

Totalt levert pr. år
29 926 kWh



Gunnarhåggån 9, 7332 LØKKEN VERK



Detaljering

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



Gunnarhåggån 9, 7332 LØKKEN VERK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: 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. Kjøøl- 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 varmelementer 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 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs**Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

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

Tiltak 19: 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 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts 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 programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 23: 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.

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>

171.

Nr. 859 a. Avskrift av dagbok nr. 1209 10 58
PÅ LAGER: SEM & STENBERGEN PÅ OSLO 10-56. Vedlegg til 128.1958. Avskrift. Godkjent til innhefting i grunnboka.
Orkdal sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

Tors dag, den 3. juli 1958 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Galsmo
g.-nr. 58 br.-nr. 2 av skyld mark 0,67 i Melldal
herred. Forretningen er forlangt av Arnt Mæling

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Alle

Ved forretningen møtte:³⁾ selgeren Arnt O. Mæling,
Kjapen Ole Halvorsen, Ingem Lilstokk
liere.

Mennene valte til formann Johan Røttereng

Over den del^{en} av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.4) Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, pro-
duktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾
Mat nord, vest, syd og øst til hoved-
bruket, husholdnings 12,70m 14m 12,70m
og 12,70m langt. Jernstov i alle hjørner.

1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N.N.»
3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godt gjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
4) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.)
5) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse elere ikke er til stede og samtikker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

172.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei.

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet? —

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei.



173

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? _____

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei.

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Sylvestrout.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juni 1821? _____

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av _____

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

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

Skylden for den fraskilte delen ble bestemt til 1000

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,66

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord _____ dekar, naturlig eng og kulturbeite _____ dekar, produktiv skog _____ dekar, annet areal _____ dekar. I alt _____ dekar.

Den fraskilte delen er gitt bruksnavn.²⁾ Solstua

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

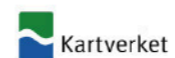
Vi har bestemt at Johan Røttereng.

skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Johan Røttereng. Tomod Rulle. A.M. Mian.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

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



174

Går til _____ jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

_____ den _____ 19 _____

_____ formann. _____ sekretær.

Går til _____ landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

_____ den _____ 19 _____

_____ formann. _____ fylkeslandbruksjef.

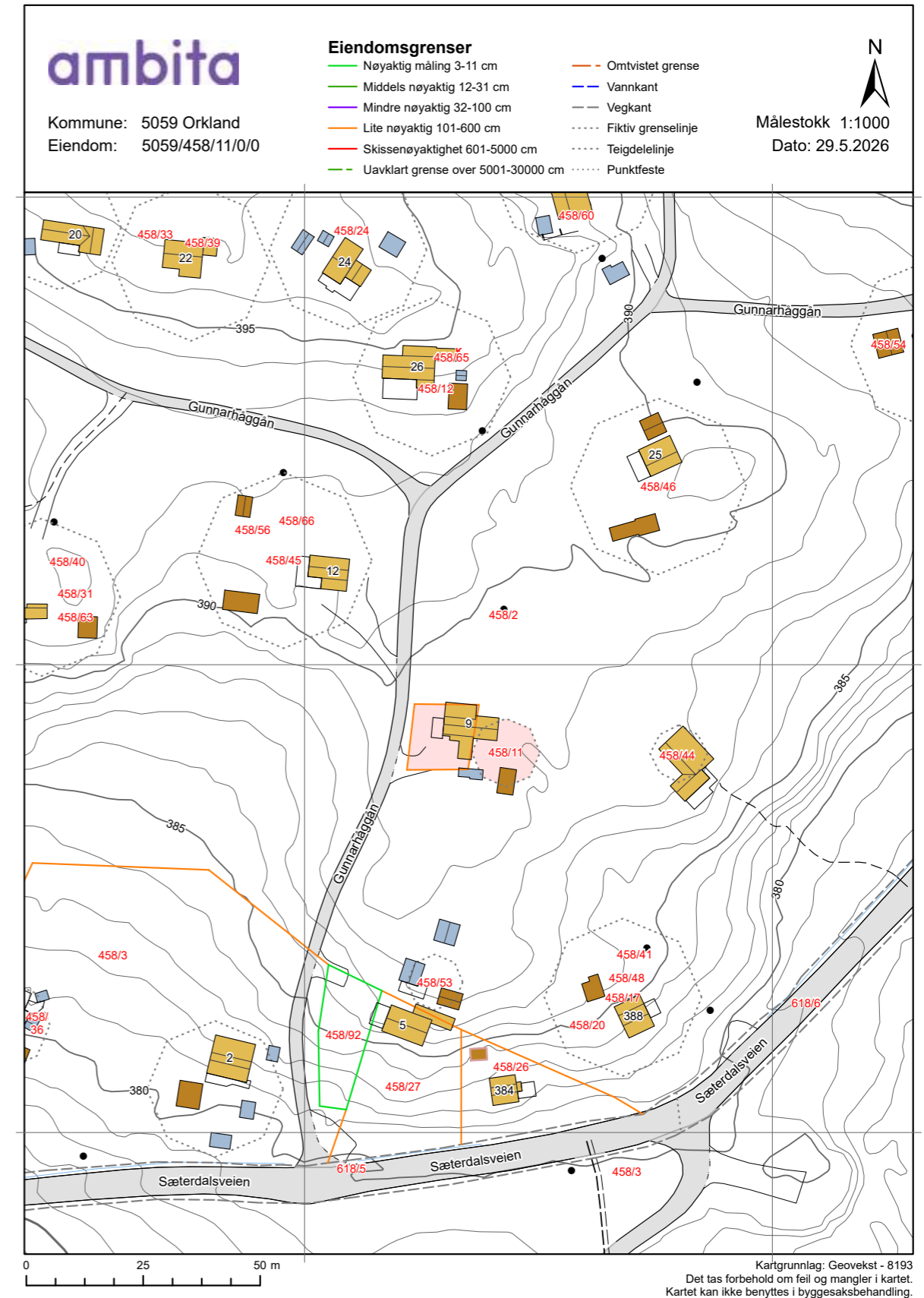
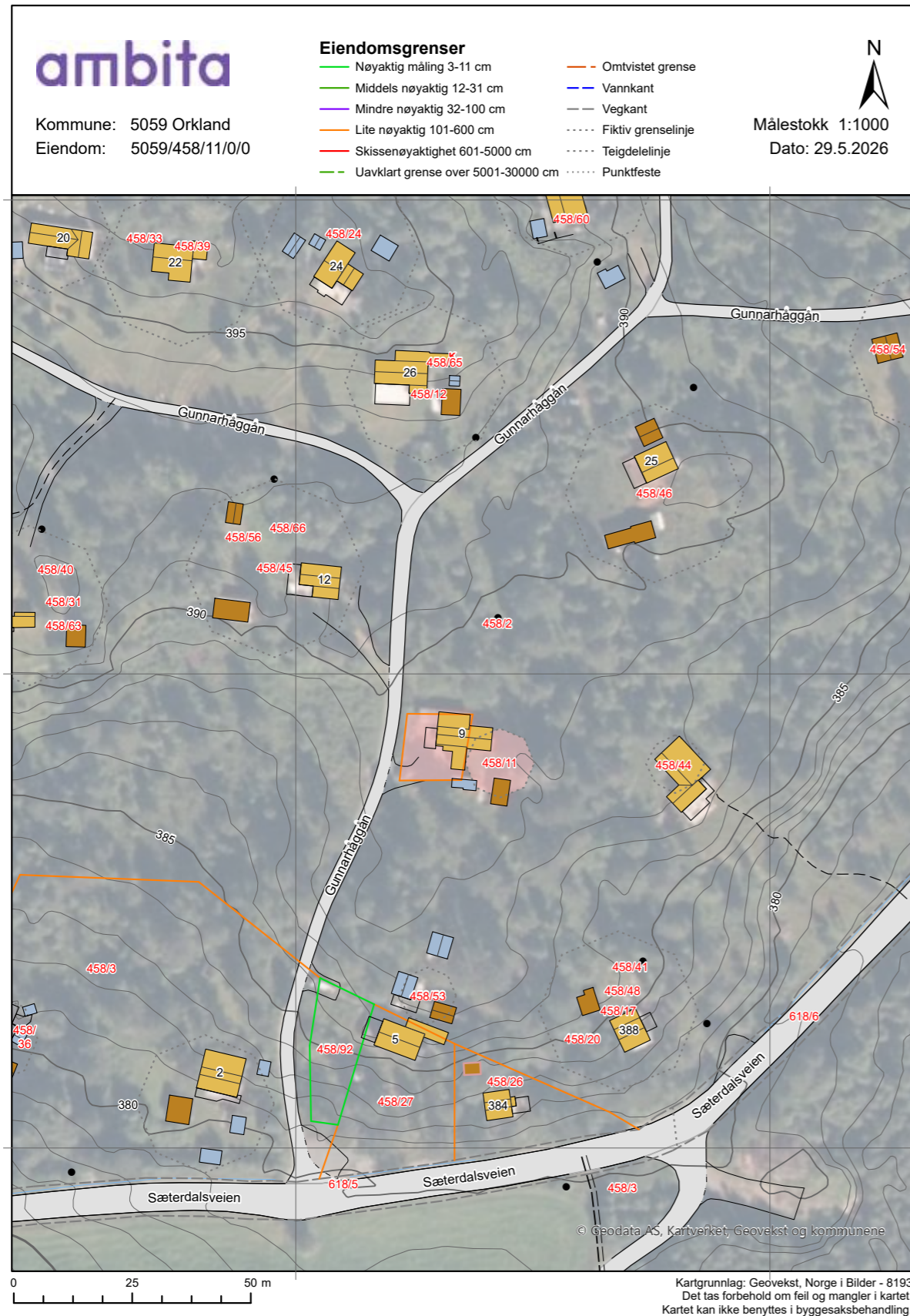
Antatt til tinglysing _____ den 12.8. 1958

Tinglyst ved _____

De fraskilte del har fått g.nr. 58 b.nr. 11

For tinglysing kr. _____ Blad/sign.

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Andre symboler	
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft
Høydekurver	
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpkurve
	Dybdekurve
Valgt eiendom	
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende
Vassflater	
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2. Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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



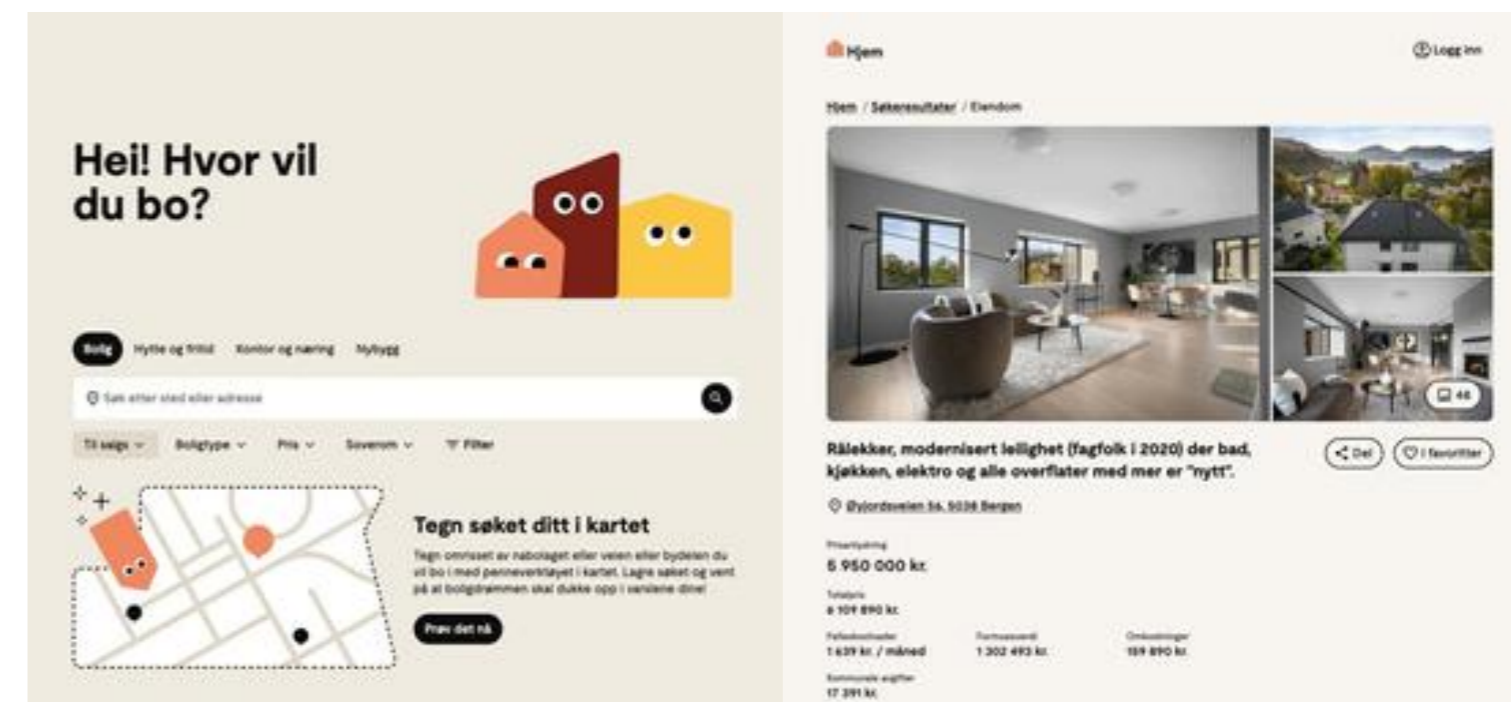
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom. Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert 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:

Gunnarhåggån 9, 7332 LØKKEN VERK. Gnr. 458, bnr. 11, i Orkland kommune, oppdragsnr.: 1320260203
Megler: Jonas Toftemo, mobil: 90502004, e-post: jt@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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



Jørgen Ranum

Eiendomsmeglerfullmektig
941 60 549
jorgen.ranum@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

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