

PROAKTIV



MYRMOVEIEN 561





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- **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



LEKSVIK

Småbruk - Enebolig og stor driftsbygning - Over 4 mål tomt - Oppgradering må påregnes

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Myrmoveien 561, 7120 LEKSVIK

Gnr./Bnr.: Gnr. 243, bnr. 19, i Indre Fosen kommune

Prisantydning: 690.000,-

Omkostninger: 36.240,-

Totalpris: 726.240,-

Kommunale avgifter: 3.220,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1939

Rom/soverom: 6/3

BRA: 844 m²

BRA-i: 119 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 4095.1 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

2	4	8	16
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
32	34	39	40
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
65	70	74	88
Energiattest	Egenerklæring	Kommunal informasjon	Budskjema



LEKSVIK

Kommune: Indre Fosen / Område: Leksvik

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

Bare 15 minutters kjøretur unna ligger Leksvik sentrum, med et utvalg av dagligvarebutikker, bensinstasjon, kafé og andre servicetilbud. Eiendommen ligger blant variert og naturskjønn natur som gir svært gode muligheter for friluftsliv året rundt, med korte avstander til både fjell og skog. I nærområdet finnes det en rekke gode fiskevann.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området består i hovedsak av andre gårder.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Røstad Linje 455	6 min 🚗 8 km
✈️ Ørland lufthavn	1 t 20 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	2 t 🚗

DAGLIGVARE

Coop Extra Leksvik Post i butikk, PostNord	8 min 🚗 8.6 km
Coop Marked Mosvik Post i butikk, PostNord	33 min 🚗 23.8 km

VARER/TJENESTER

🏪 Vitusapotek Leksvik	8 min 🚗
-----------------------	---------

SPORT

⚽ Trøa stadion Fotball, friidrett	8 min 🚗 9.5 km
⚽ Testmann Minne Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚗 10.1 km



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

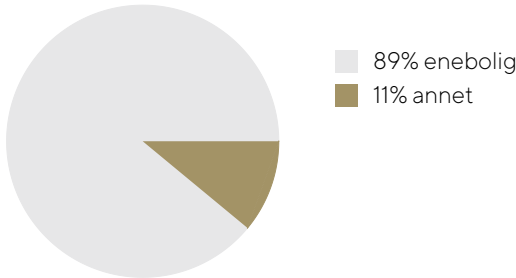
Adkomst
Tast inn "Myrmovegen 561" på din GPS, og følg veibeskrivelse til eiendommen.

Evt. se kartfunksjonen i boligannonсен 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.

Skolekrets
Leksvik Skolekrets



BOLIGMASSE



SKOLER

Testmann Minne skole (1-10 kl.) 218 elever, 13 klasser	9 min 10.1 km
Johan Bojer vgs	31 min
Inderøy videregående skole 246 elever, 13 klasser	50 min 42 km

BARNEHAGER

Steinvegen barnehage (1-5 år) 38 barn	7 min 8.5 km
Leksvik barnehage (0-5 år) 39 barn	10 min 10.9 km
Borgly barnehage (1-4 år) 16 barn	23 min 27.6 km



VELKOMMEN TIL MYRMOVEIEN 561

Eneboligen ligger i et rolig område, med gode solforhold og en tomt som gir muligheter for både hage og uteplass. Boligen bærer preg av manglende vedlikehold, og det må påregnes betydelig oppussingsarbeid.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

4 095 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. vinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Bygningssakskyndig

Joachim Helseth Dalum (befaringsdato: Tirsdag, 30. juni 2026)

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Eiendommen er inndratt av domstolen. Selger av Trøndelag Politidistrikt. Ingen kjennskap til eiendommens tilstand.

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.









VELKOMMEN INN!

Det må påregnes en grundig rydding både inne og ute.
Eiendommen har vært lite ivaretatt den siste tiden, og kjøper
må være forberedt på å legge ned en innsats for å fjerne avfall,
gamle møbler og generelt rot som har samlet seg opp.

Innhold

Våningshuset går over 3. etasjer og inneholder stue, kjøkken, bad, toalettrom, gang og 3 soverom.

Eneboligen ligger i et rolig område, med gode solforhold og en tomt som gir muligheter for både hage og uteplass. Boligen bærer preg av manglende vedlikehold, og det må påregnes betydelig oppussingsarbeid for å bringe den opp til dagens standard. Det må også påregnes en grundig rydding både inne og ute. Eiendommen har vært lite ivaretatt den siste tiden, og kjøper må være forberedt på å legge ned en betydelig innsats for å fjerne avfall, gamle møbler og generelt rot som har samlet seg opp.

Dette gir samtidig en god mulighet til å sette sitt eget preg på boligen og skape et moderne og personlig hjem. Dette er en eiendom for den som ikke er redd for å ta i et tak, og som ser muligheter der andre ser arbeid. Med riktig innsats kan boligen bli et trivelig hjem med gode kvaliteter.

Areal

Våningshus

Bruksareal:

1. etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm

2. etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

Driftsbygning

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 350 kvm
Total BRA: 350 kvm

1. etasje
BRA-e: 375 kvm
Total BRA: 375 kvm

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

Ikke målbare arealer

Driftsbygningen har en utforming som gjør oppmålingen krevende videre er det grunnet lagrede gjenstander vanskelig og fastsette arealet nøyaktig. Arealet må derfor anses som omtrentlig, og det er knyttet usikkerhet til oppgitt areal. Grunnet lagrede gjenstander var det ikke mulig med oppmåling oppe på lembrua. arealet er følgelig ikke medtatt.





Standard

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det er registrert totalt (12) stk. TG3, (5) stk. TG2 og (1) stk. TGIU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Drenering: TG-3 settes som følger av stedvis terrengfall mot grunnmur.
- Rom under terreng: TG-3 settes som følger av påvist råte/skader i organiske materialer nede i kjelleren.
- Vinduer og dører: TG-3 er gitt på bakgrunn av de registrerte skadene og slitasjen, samt den mangelfulle utførelsen av vannbrett og beslagsløsninger. Sett i sammenheng med de registrerte fuktforholdene ved vinduet i boden vurderes det å foreligge en betydelig risiko for skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner. Videre vurderes det å være stor usikkerhet knyttet til vinduenes gjenværende tekniske levetid
- Yttervegg og fasade: TG-3 er satt som følger av påvist skade i yttervegg inne på boden, men med bakgrunn i den påvist slitasje i kledningen forøvrig kan det ikke utelukkes skjulte skader i veggkonstruksjoner utover synlige forhold.
- Takkonstruksjon og loft: TG-3 som følger av påvist lekkasje og skader inne på loft over utbygget.
- Taktekking: TG-3 som følger av påviste lekkasjer og omfattende rust/misfarging i overflater.
- Etasjeskille og gulv mot grunn: TG-3 settes med bakgrunn i målte skjevheter over 30mm per rom og standardens krav til godkjente måleavvik.
- Ildsted/Skorstein: TG-3 som følger av påvist sprekk i pipa samt at den er innkledd utover lovlig.
- Kjøkken - avtrekk: TG-3 grunnet mangelfull funksjon
- Toalettrom: TG-3 som følger av manglende ventilasjon etter standardens krav.



- Våtrom: TG-3 er gitt på bakgrunn av påviste utettheter, mangelfull utførelse og den økte risikoen for skjulte fukt- og følgeskader i konstruksjonen.

- Vann/avløpsrør: TG-3 settes som følger av påvist lekkasje.

Boligen har fått følgende TG2:

- Grunnmur og fundament: TG-2 som følger av påviste sprekker/riss

- Skorstein over tak: TG-2 settes som følger av manglende mulighet for fullstendig kontroll og risiko for skjulte avvik som ikke lot seg påvise fra raft samt risiko for fukt gjennomgagn via mur/puss inn i konstruksjonen.

- Kjøkken - Overflater og innredning: TG-2 som følger av ufagmessig avløp fra vask samt påviste slitasje.

- Varmtvannsbereder: TG-2 som følger av ukjent fremtidig levetid.

- Ventilasjon: TG-2 som følger av naturlig ventilering som gir ustabil luftutskiftning og økt risiko for fukt, dårlig innneklima og kondensproblemer

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Oljetank: TG-IU grunnet manglende kjennskap til om det foreligger oljetank.

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

Vedfyring

Info strømforbruk

Megler har ingen informasjon om strømforbruk.

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.



BAD OG SEPARAT TOALETTROM





DRIFTSBYGNING PÅ 725 M²

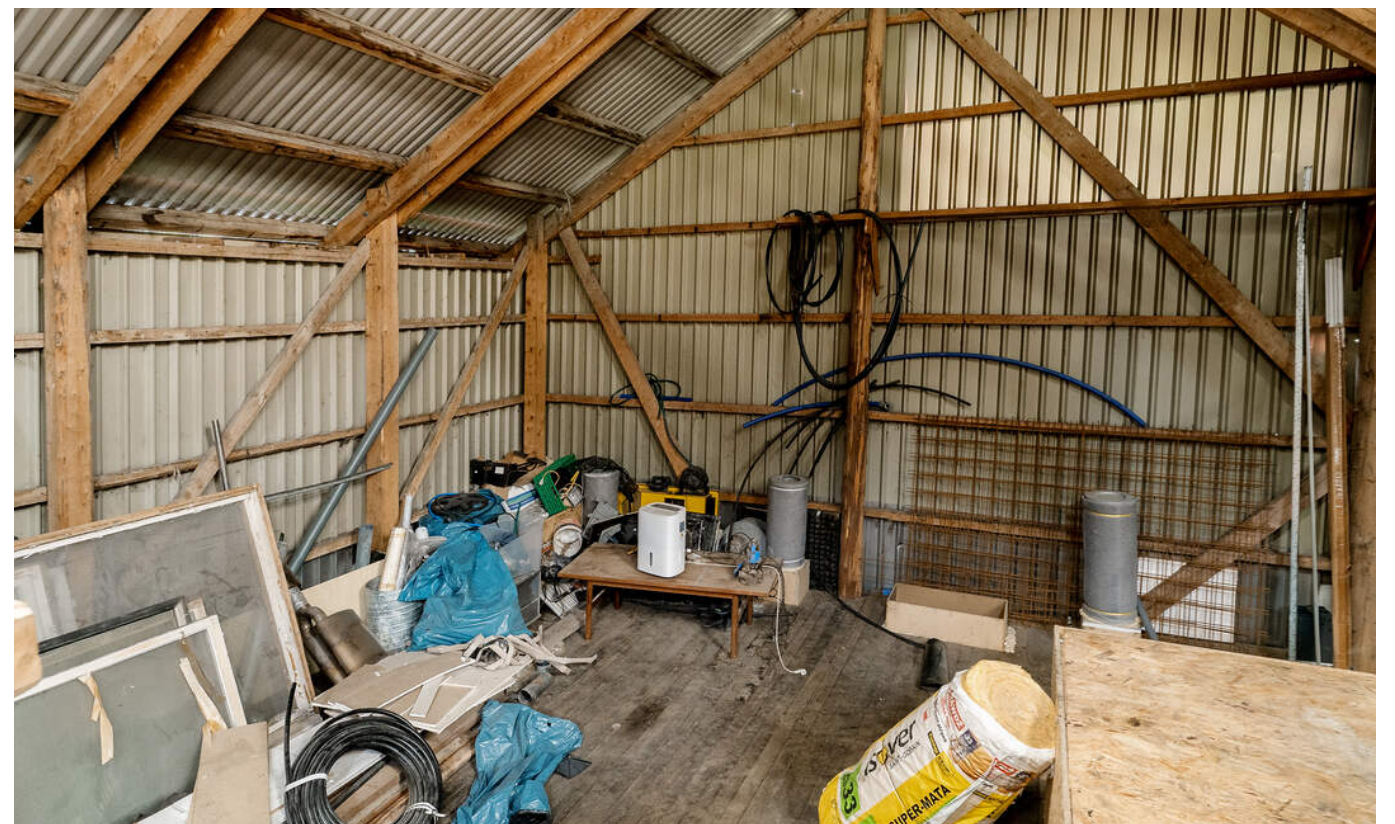
«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke











PLANTEGNINGER



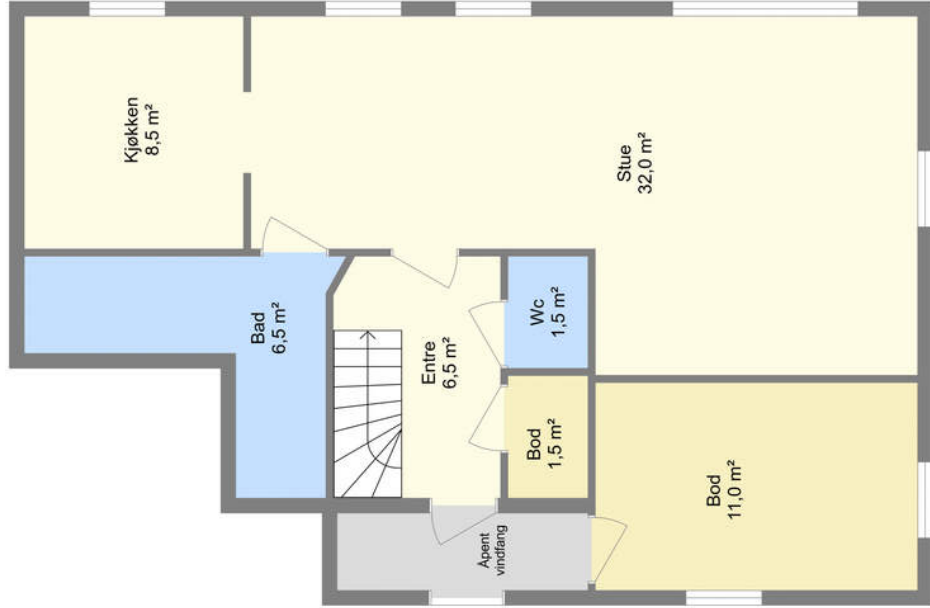
Myrmoveien 561
2. Etasje



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



Myrmoveien 561
1. Etasje



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

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
4 095 m²

ØKONOMI

Formuesverdi primær
439.248,- for 2024

Formuesverdi sekundær
1.756.992,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer Slamtank 4 kubikkmeter hv 2. år, kommunal andel slam, renovasjon 80L og kommunal andel renovasjon. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Branntilsyn feiing er opplyst å utgjøre kr 630,-

Kommunale avgifter
3.220,- for 2026

Eiendomsskatt
4.516,- for 2025

Info eiendomssskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen

sammen med kommunale avgifter.

Info vannavgift
Eiendommen er tilkoblet felles vannannlegg. Årlig gebyr kr. 1200,- pr år.

Vannavgift
1.200,- for 2025

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

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

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

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

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

Kjerneinformasjon

Diverse
Boligen har ikke vært bebodd av selger og det foreligger begrenset informasjon om boligen.

Det gjøres oppmerksom på at alle fuktmålinger utført på befaringsdagen er øyebliksmålinger og gir et bilde av konstruksjonens fuktnivå i det øyeblikket målingen ble utført. Dette kan ikke sammenlignes med fuktmålinger utført over tid hvor konstruksjoner overvåkes over et lengre tidsrom og variasjoner i forbindelse med bruk av boligen eller utvendige forhold kan gi endringer i målinger.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen/tiltaket. Dette innebærer usikkerhet knyttet til om bygget er lovlig oppført og godkjent for bruk. Forholdet kan medføre utfordringer ved salg, finansiering og forsikring, samt risiko for pålegg fra kommunen om dokumentasjon, utbedringer eller søknadspliktige tiltak. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere hos kommunen og avklare status. Dersom vilkårene er til stede, bør det søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter
2. etasjen mangler godkjent rømningsvei, eller eksisterende vindu tilfredsstiller ikke krav til størrelse eller tilgjengelighet for rømning.

Manglende rømningsvei medfører økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner, da personer ikke har sikker mulighet for å komme seg ut. Dette kan føre til alvorlig personskade eller tap av liv.

Det anbefales å etablere godkjent rømningsvei, for eksempel ved å installere rømningsvindu eller annen løsning som tilfredsstiller gjeldende krav.

Boligen har takhøyde som er lavere enn anbefalte eller forskriftsmessige krav for oppholdsrom. Lav takhøyde gir redusert brukskvalitet og kan medføre at rommet ikke er godkjent for varig opphold. Dette kan påvirke verdi og bruksmulighet av arealet.

Det anbefales å vurdere tiltak for å øke takhøyden der dette er praktisk gjennomførbart, alternativt å benytte rommet til formål som ikke krever godkjent takhøyde for oppholdsrom.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Det er ikke krav om

utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift. Boligen mangler slokkeutstyr (brannslucker/brannslange). Manglende slokkeutstyr reduserer muligheten for effektiv slokking ved brann. Dette øker risikoen for personskade, røykforgiftning og omfattende materielle skader. Det anbefales å installere godkjent slokkeutstyr i boligen.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger. Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot. Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige. Tak stigen som er etablerter ikke egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivarettatt. Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning. Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

Rydding og rengjøring
Eiendommen blir ikke ryddet eller rengjort før overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette.

Nøkler
Overlevering kan skje med mangelfullt nøkkelsett. På generelt grunnlag anmodes kjøper til å skifte lås og eventuelt supplere med flere nøkler for egen regning.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

for eiendommen.

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

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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2025-2036 (KPA), stadfestet 05.05.2021. Eiendommen er merket som LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv.

Vei/Vann/Avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet privat nett.

Avløp: Eiendommen har septiktank

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat stikkvei til offentlig vei.

Eiendommen har adkomst via privat vei Gnr: 243 Bnr: 3. Det er ikke tinglyst veirett over eiendommen. Det opplyses av grunneier at Gnr: 243 Bnr: 3 har veirett på eksisterende avlingvei/gjennomkjøring.

Eiendommen er tilkoblet felles privat vannanlegg.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

690 000,00 (Prisantydning)

690 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

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

18 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
36 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

708 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
726 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever 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-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det

Kjerneinformasjon

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.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Eiendommen overtas av kjøper med ting og innbo slik den fremstår, og vil ikke bli rengjort eller ryddet før overtakelsen. I den grad det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Konsesjon

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Myrmoveien 561 7120 Leksvik

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Våningshus

Byggeår: 1939

Våningshus BRA: 163 m²

Våningshus BRA-i: 119 m²

Sum alle bygg BRA: 888 m²

Sum alle bygg BRA-i: 119 m²

Rapportdato: 30.6.2026 (Gyldig til 30.6.2027)

Samlet vurdering

TG-00

TG-10

TG-25

TG-312

TG-IU1



GNR: 243 BNR: 19

Joachim Helseth Dalum
Takst-forum Trøndelag AS

jd@tft.no
95842952

Myrmoveien 561
7120 Leksvik

40

MYRMOVEIEN 561

Vedlegg

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.

Supertakst

Myrmoveien 561, 7120 Leksvik

2 av 25

PROAKTIV.NO

41

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/44749>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll
Anlegget er udokumentert, ufagmessig og det registreres berøringsfare med risiko for liv og helse. Med bakgrunn i dette bør anlegget snarlig kontrolleres av fagperson.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-3 settes som følger av stedvis terrengfall mot grunnmur.
Rom under terreng	TG-3 settes som følger av påvist råte/skader i organiske materialer nede i kjelleren.
Vinduer og dører	TG-3 er gitt på bakgrunn av de registrerte skadene og slitasjen, samt den mangelfulle utførelsen av vannbrett og beslagsløsninger. Sett i sammenheng med de registrerte fuktforholdene ved vinduet i boden vurderes det å foreligge en betydelig risiko for skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner. Videre vurderes det å være stor usikkerhet knyttet til vinduenes gjenværende tekniske levetid
Yttervegg og fasade	TG-3 er satt som følger av påvist skade i yttervegg inne på boden, men med bakgrunn i den påvist slitasje i kledningen forøvrig kan det ikke utelukkes skjulte skader i veggkonstruksjoner utover synlige forhold.
Takkonstruksjon og loft	TG-3 som følger av påvist lekkasje og skader inne på loft over utbygget.
Taktekking	TG-3 som følger av påviste lekkasjer og omfattende rust/misfarging i overflater.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-3 settes med bakgrunn i målte skjevheter over 30mm per rom og standardens krav til godkjente måleavvik.
Ildsted/Skorstein	TG-3 som følger av påvist sprekk i pipa samt at den er innkledd utover lovlig.
Kjøkken - Avtrekk	TG-3 grunnet mangelfull funksjon
Toalettrom	TG-3 som følger av manglende ventilasjon etter standardens krav.
Våtrom - Våtrom	TG-3 er gitt på bakgrunn av påviste utettheter, mangelfull utførelse og den økte risikoen for skjulte fukt- og følgeskader i konstruksjonen
Vann/avløpsrør	TG-3 settes som følger av påvist lekkasje.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG-2 som følger av påviste sprekker/riss
Skorstein over tak	TG-2 settes som følger av manglende mulighet for fullstendig kontroll og risiko for skjulte avvik som ikke lot seg påvise fra raft samt risiko for fukt gjennomgagn via mur/puss inn i konstruksjonen.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 som følger av ufagmessig avløp fra vask samt påviste slitasje.
Varmtvannsbereder	TG-2 som følger av ukjent fremtidig levetid.
Ventilasjon	TG-2 som følger av naturlig ventilering som gir ustabil luftutskiftning og økt risiko for fukt, dårlig inneklima og kondensproblemer.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Oljetank	TG-IU grunnet manglende kjennskap til om det foreligger oljetank.

Lovlighet / HMS	
Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse	
Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen/tiltaket. Dette innebærer usikkerhet knyttet til om bygget er lovlig oppført og godkjent for bruk. Forholdet kan medføre utfordringer ved salg, finansiering og forsikring, samt risiko for pålegg fra kommunen om dokumentasjon, utbedringer eller søknadspliktige tiltak.	
Det anbefales å undersøke forholdet nærmere hos kommunen og avklare status. Dersom vilkårene er til stede, bør det søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.	
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter	
2. etasjen mangler godkjent rømningsvei, eller eksisterende vindu tilfredsstiller ikke krav til størrelse eller tilgjengelighet for rømning.	
Manglende rømningsvei medfører økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner, da personer ikke har sikker mulighet for å komme seg ut. Dette kan føre til alvorlig personskade eller tap av liv.	
Det anbefales å etablere godkjent rømningsvei, for eksempel ved å installere rømningsvindu eller annen løsning som tilfredsstiller gjeldende krav.	
Boligen har takhøyde som er lavere enn anbefalte eller forskriftsmessige krav for oppholdsrom.	
Lav takhøyde gir redusert brukskvalitet og kan medføre at rommet ikke er godkjent for varig opphold. Dette kan påvirke verdi og bruksmulighet av arealet.	
Det anbefales å vurdere tiltak for å øke takhøyden der dette er praktisk gjennomførbart, alternativt å benytte rommet til formål som ikke krever godkjent takhøyde for oppholdsrom.	
Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav	
Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper.	
Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.	
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift	
Boligen mangler slokkeutstyr (brannslukker/brannslange). Manglende slokkeutstyr reduserer muligheten for effektiv slokking ved brann. Dette øker risikoen for personskade, røykforgiftning og omfattende materielle skader.	
Det anbefales å installere godkjent slokkeutstyr i boligen.	

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger
Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.
Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.
Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.
Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige
Tak stigen som er etablerter ikke egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.
Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.
Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

<

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2688-919.html		

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Våningshus	163	119	44	0	0
Driftsbygning	725	0	725	0	0
Totalt m²	888	119	769	0	0

Bygning: Våningshus

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	75	63 Romfordeling: Entre, bod, wc, stue, kjøkken, bad bod	12 Romfordeling:	0	0
2. etasje	56	56 Romfordeling: Gang, 3 soverom	0	0	0
Kjeller	32	0	32 Romfordeling: Grovkjeller	0	0
Totalt m²	163	119	44	0	0

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	67	56	11
Totalt m²	67	56	11

Bygning: Driftsbygning

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	350	0	350 Romfordeling: Driftsbygning	0	0
1. etasje	375	0	375 Romfordeling: Driftsbygning	0	0
Totalt m²	725	0	725	0	0

Kommentar til arealberegning

Driftsbygningen har en utforming som gjør oppmålingen krevende videre er det grunnnet lagrede gjenstander vanskelig og fastsette arealet nøyaktig. Arealet må derfor anses som omtrentlig, og det er knyttet usikkerhet til oppgitt areal. Grunnet lagrede gjenstander var det ikke mulig med oppmåling oppe på lemrua. arealet er følgelig ikke medtatt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Dreneringen er av ukjent type og alder. Det gjøres oppmerksom på at det ved eldre bygninger ikke var vanlig og etablere drensledniger rundt grunnmuren slik vi gjør i dag og det vil følgelig være risiko for at det ikke er etablert drenering rundt grunnmuren. Terrengtet rundt bygningen er stedvis utformet slik at overflatevann fra ledes rett inn mot grunnmuren, noe som videre vil medføre en økt fuktbelastnig på grunnmur/drenering og følgelig kan føre til fuktgjennomgagn i grunnmur og påfølgende skader.	
Inne i kjelleren registreres det tydelig symptomer på fuktgjennomgagn i grunnmur og gulv. Noe som kan skyldes svikt i drenering eller kapillært opptrekk fra grunnen. Dette krever ytterligere undersøkelser for og kunne bekrefte og er ikke utført av undertegnede.	
TG-3 settes som følger av stedvis terrengfall mot grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for og kunne bekrefte utførelse og alder på dreneringen. Først når dette er kjent er det mulig og vurdere videre tiltak. - Terreng må tilordnes slik at overflatevann ledes bort fra bygget. - Det gjøres oppmerksom på at det ikke kan utelukkes behov for ny drenering rundt boligen og prisestimat er satt med bakgrunn i en fullstendig oppgradering.	
Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein, Gråsteinsmur

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det anmerkes riss/sprekker i grunnmuren. For og kunne bekrefte om påviste forhold er under utvikling eller er stabile forhold må det gjennomføres ytterligere undersøkelser over tid, noe som faller utenfor denne rapportens mandat og ikke er utført.	
TG-2 som følger av påviste sprekker/riss	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, samt en utbedring av skaden slik at forholdene kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Ytterligere tiltak vurderes fortløpende. kostnadsestimat gjelder igjenpussing for videre observasjoner og tar ikke høyde for eventuelle videre tiltak, men det gjøres oppmerksom på at det kan påløpe betydelige kostnader dersom forholdet skulle vise seg og være under utvikling.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Organiske materialer i skillevegger nede i kjelleren har skader/råte som følger av fuktpåvirkning over tid. Videre er det registrert fuktmerker, salt-/kalkutslag og sprekker på eksponerte murflater i kjelleren. Forholdet indikerer fuktpåvirkning gjennom grunnmuren og gulv mot grunn. Da kjelleren er utført som grovkjeller med eksponerte murflater, er slike symptomer ikke uvanlige ved sviktende eller aldrende fuktsikring. En annen mulig årsak er kapillært opptrekk av fukt fra grunnen som vil være påregnelig ettersom eldre boligen ikke er oppført med kapilerbrytende sjikt mot grunnmasser. Den registrerte fuktpåvirkningen medfører at kjelleren har begrenset egnethet for fuktfølsom lagring og annen bruk som stiller krav til et tørt innemiljø.	
TG-3 settes som følger av påvist råte/skader i organiske materialer nede i kjelleren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det vises til anbefalte tiltak under bygningsdelene Fuktsikring og drenering. Gjennomføring av disse tiltakene vil bidra til å redusere fuktbelastningen i kjelleren.	
Årsaken til fuktbelastningen må utbedres. Råteskadede og øvrige skadde materialer bør skiftes ut eller repareres for å hindre videre skadeutvikling.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.4 Vinduer og dører

6.5 Yttervegg og fasade

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Vinduer med koblet glass. Ytterdører i tre med malt overflate	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelt vinduer på loft er stemplet 2005, utover dette er vinduer av ukjent, men eldre årgang.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værsliitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Vinduene er i hovedsak av eldre, men ukjent alder. Det knytter seg derfor usikkerhet til vinduenes gjenværende tekniske levetid.	
Ved befaringen registreres misfarging og soppvekst på innvendige karmer. Videre registreres symptomer på fuktinntrengning rundt ett av vinduene i boden. Årsaken til dette er ikke avklart og krever ytterligere undersøkelser for å kunne fastslå skadeårsak og eventuelt omfang av skjulte skader. Med bakgrunn i de registrerte forholdene vurderes skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner som påregnelige.	
Utvendig registreres slitte overflater, sprekkdannelser i treverket og stedvis begynnende råteskader. Vannbrett over vinduene er utført uten beslag og avsluttes direkte mot kledningen. Løsningen er ikke i samsvar med preaksepterte løsninger eller god byggeskikk, og medfører økt risiko for vanninntrengning rundt vinduene. Eventuell fukt som trenger inn bak kledningen eller oppstår som kondens, ledes ikke ut av konstruksjonen, men kan bli ledet ned mot vindusinnsettingen. Dette medfører økt risiko for fuktgjennomgang og skader i ytterveggen.	
TG-3 er gitt på bakgrunn av de registrerte skadene og slitasjen, samt den mangelfulle utførelsen av vannbrett og beslagsløsninger. Sett i sammenheng med de registrerte fuktforholdene ved vinduet i boden vurderes det å foreligge en betydelig risiko for skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner. Videre vurderes det å være stor usikkerhet knyttet til vinduenes gjenværende tekniske levetid	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes utskiftninger av vinduer samt ytterligere undersøkelser av nærliggende konstruksjoner for og avdekke skjulte skader samt omfang av disse. Videre vil det være en vurdering om enkelte vinduer kan gjenbrukes, men dette bør kontrolleres ytterligere.	
Prisestimatet er satt med tanke på utskiftning av vinduer/dører i sin helhet.	
Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

Type fasade	Bordkledning
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegg og fasade	TG-3
Fasaden framstår som værsliitt og det er sprekker i treverket. Dette kan medføre at fukt trenger videre inn i konstruksjonen og vil gi en økt fuktbelastning og påfølgende risiko for skader inne i veggen. Videre anmerkes det synlige fuktskader på veggen inne på boden. Årsak er ukjent og må undersøkes ytterligere slik at det totale omfanget av skaden avdekkes. Skjulte skader er i den forbindelse påregnelige.	
TG-3 er satt som følger av påvist skade i yttervegg inne på boden, men med bakgrunn i den påvist slitasje i kledningen forøvrig kan det ikke utelukkes skjulte skader i veggkonstruksjoner utover synlige forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgraderinger må påregens. Videre anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner da skjulte skader er påregnelige.	
Prisestimatet er kunn satt med tanke på oppgradering av kledningen og tar ikke høyde for skjulte skader.	
Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.6 Skorstein over tak

Inspisert fra	Via stige
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-2
Skorstein er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»	
Det anmerkes at det ikke er etablert heldekkende beslag rundt pipa, Dette kan medføre at fukt trekker inn i konstruksjonen via mur/puslaget på pipa. Konsekvensen av dette kan være skjulte skader i takkonstruksjonen.	
TG-2 settes som følger av manglende mulighet for fullstendig kontroll og risiko for skjulte avvik som ikke lot seg påvise fra raft samt risiko for fukt gjennomgagn via mur/puss inn i konstruksjonen.	

6.7 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-3
Innspeksjon av kaldloft over hovedhuset er foretatt som en begrenset visuell inspeksjon fra lukeåpningne da det ikke er etablert stige for adkomst, videre er det ikke gangbart gulv på kaldloftet. Det anmerkes stedvis synlige fuktmerker på undersiden av undertaket, videre er det symptomer på fuktgjennomgagn ved pipa. Det er ikke kjent om dette er aktive eller eldre forhold og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av forholdet. På kaldloftet over utbygget registreres skader og aktive lekkasjer. Omfanget av dette er ikke kjent og må undersøkes ytterligere slik at årsak og omfang av dette avdekkes. Tiltak vurderes deretter. TG-3 som følger av påvist lekkasje og skader inne på loft over utbygget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av takonstruksjonen slik at årsak og omfang av påviste fuktmerker og lekkasjer avdekkes. Vidre bør det gjennomføres en fulstendig undersøkelse med åpning av konstruksjoen slik at evtneulle skjulte skader (som er påregnelige) avdekkes. Tiltak vurderes forløpende. Prisestimat gjelder ytterligere undersøkelser. men det gjøres oppmerksom på at en utbedring av eventuelle skader i konstruksjonen er påregnelig og kan medføre betydelige kostander.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.8 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
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?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-3
Det er foretatt en inspeksjon fra bakken da det ikke var reist stige på befaringsdagen. Videre er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket og kontrollen er derfor begrenset. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Tekkingen er av ukjent, men eldre årgang. Det er påvist lekkasje gjennom yttertak på utbygget og det anmerkes omfattende misfarging/rust i overflater. Videre anmerkes det at spiker stedvis har løsnet, noe som kan medføre at takplatene faller av ved vind. Dette vil medføre en ytterligere belastning på undertaket og kan føre til økt omfang av de allerede påviste lekkasjer. Tekking og undertak vurderes med bakgrunn i påviste forhold og ha passert teknisk levetid og bør følgelig byttes for og begrense allerede påviste lekkasjer som over tid vil medføre omfattende skader i underliggende konstruksjoner. TG-3 som følger av påviste lekkasjer og omfattende rust/misfarging i overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør snarlig gjennomføres ytterligere undersøkelser som kan bekrefte omfanget av lekkasjen og skader som følger av denne, Tiltak vurderes deretter men er påregnelige. Videre må tekking og undertak byttes for og sikre underliggende konstruksjoner mot økt skadeomfang.	
Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.9 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
Ved enkel nivåering av bjelkelag i 2 rom per etasje registreres skjevheter på over 30mm per rom på stuen i 1.etg og soverom på loft. Årsak er ukjent og må undersøkes nærmere.	
TG-3 settes med bakgrunn i målte skjevheter over 30mm per rom og standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligger undersøkelser anbefales for og bekrefte årsak til de påviste skjevheter. Tiltak vurderes deretter. Prisetimat gjelde ytterligere undersøkelser og enkel avretting	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.10 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-3
Pipa er ikke synlig på 4 sider etter krav. Videre registreres det en sprekk i pipa på loftet. De påviste avvik kan medføre brannfare og pipa bør følgelig ikke benyttes før den er kontrollert av brann/feievesen. Med bakgrunn i de overnevnte avvik kan det ikke utelukkes skjulte avvik.	
TG-3 som følger av påvist sprekk i pipa samt at den er innkledd utover lovlig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av pipa anbefales gjennomført av brann/feievesen som kan vurdere hvilke tiltak som bør gjennomføres. Det kan ikke utelukkes at en slik kontroll konkluderer med at en rehabilitering av pipa i sin helhet er det beste alternativet.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredningen framstår med synlig slitasje og det anmerkes ufagmessige løsninger på avløpsrør under vasken. Videre er det synlige fuktmekrer og symptom på lekkasjer i benkeskapet under vasken.	
Innredningen vurderes og kunne fungere med lokale utbedringer da de påviste avvik i hovedsak er visuelle per i dag.	
TG-2 som følger av ufagmessig avløp fra vask samt påviste slitasje.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Avløp under vasken må utbedres. Utover dette må tiltak vurderes av den enkelte da egne forventninger til standard og funksjonalitet vil være avgjørende for valg av tiltak.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-3
Kjøkkenet har mekanisk vifte med avtrekk ut over kokesonen. Ved enkel test på befaringsdagen fungerer ikke avtrekket som tiltenkt.	
TG-3 grunnet mangelfull funksjon	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Avtrekksvifte må byttes	
Kostnadsestimat avtrekk	Under 20 000

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det foreligger ikke tegninger i mottatte dokumenter fra kommunen. Dagens planløsning er følgelig ikke mulig og kontrolere oppi mot disse.	
For en avklaring rundt dette samt for en vurdering av eventuelle konsekvenser dette kan medføre for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommunen for en uttalelse.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen/tiltaket. Dette innebærer usikkerhet knyttet til om bygget er lovlig oppført og godkjent for bruk. Forholdet kan medføre utfordringer ved salg, finansiering og forsikring, samt risiko for pålegg fra kommunen om dokumentasjon, utbedringer eller søknadspliktige tiltak.	
Det anbefales å undersøke forholdet nærmere hos kommunen og avklare status. Dersom vilkårene er til stede, bør det søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
2. etasjen mangler godkjent rømningsvei, eller eksisterende vindu tilfredsstiller ikke krav til størrelse eller tilgjengelighet for rømning.	
Manglende rømningsvei medfører økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner, da personer ikke har sikker mulighet for å komme seg ut. Dette kan føre til alvorlig personskade eller tap av liv.	
Det anbefales å etablere godkjent rømningsvei, for eksempel ved å installere rømningsvindu eller annen løsning som tilfredsstiller gjeldende krav.	
Boligen har takhøyde som er lavere enn anbefalte eller forskriftsmessige krav for oppholdsrom.	
Lav takhøyde gir redusert brukskvalitet og kan medføre at rommet ikke er godkjent for varig opphold. Dette kan påvirke verdi og bruksmulighet av arealet.	
Det anbefales å vurdere tiltak for å øke takhøyden der dette er praktisk gjennomførbart, alternativt å benytte rommet til formål som ikke krever godkjent takhøyde for oppholdsrom.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper.	
Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.	
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
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?	Ja
Boligen mangler slokkeutstyr (brannsløkker/brannslange). Manglende slokkeutstyr reduserer muligheten for effektiv slokking ved brann. Dette øker risikoen for personskade, røykforgiftning og omfattende materielle skader.	
Det anbefales å installere godkjent slokkeutstyr i boligen.	
Er det krav til snøfanger?	Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.	
Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.	
Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Tak stigen som er etablerter ikke egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.	
Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.	
Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.	

6.13 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Rommet framstår som slitent og med mangelfull ventilering. manglende ventilering gir økt risiko for fukt, dårlig inneklima og muggsopp.	
TG-3 som følger av manglende ventilasjon etter standardens krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering	
Kostnadsestimat	Under 20 000

6.14 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på anlegget	
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	
Anlegget framstår som udokumentert, Ufagmessig og har ukjent alder og historikk. Med bakgrunn i dette kan det ikke utelukkes alvorlige feil på anlegget. Videre anmerkes det berøringsfare på anlegget som kan medføre personskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales og gjennomført en el-kontroll av godkjent elektrovirksomhetsforetak som kan vurdere eventuelle behov for tiltak på anlegget. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre kostnader i ettertid.	

6.15 Oljetank

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av oljetank	
TG-IU	
Det er ikke kjent om det er oljetank på eiendommen og det følgelig ikke videre vurdert.	
TG-IU grunnet manglende kjennskap til om det foreligger oljetank.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør undersøkes om det finnes oljetank på eiendommen. Eventuelle videre tiltak vurderes deretter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre kostander dersom det blir påvist oljetank på eiendommen.	

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
ca 200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Tanken framstår uten synlige lekkasjer, men ettersom vannet er stengt ville ikke eventuelle lekkasjer blitt avdekket. Tanken har ukjent alder og påfølgende usikker fremtidig funksjon/levetid.	
TG-2 som følger av ukjent fremtidig levetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tanken anbefales kontrollert samtidig som resterende vann/avløps anlegg.	

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
På befaringsdagen registreres det synlige symptomer i overflater på at ventileringen ikke har vært tilstrekkelig. Det anmerkes svertsopp/mug i overflater på stuen samt symptomer på kondensering på innsiden av vinduer ellers i boligen.	
Mulig årsak kan være høy brukbelastning og redusert ventilering eller feil bruk av ventiler. Dette er forhold som ikke er bekreftet og bør undersøkes ytterligere.	
TG-2 som følger av naturlig ventilering som gir ustabil luftutskiftning og økt risiko for fukt, dårlig inneklima og kondensproblemer.	

6.18 Våtrom

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales jevnlige observasjoner i boligen for og kunne bekrefte om ventileringen er tilstrekkelig i forhold til bruksbelastnigen. Tiltak vurderes fortløpende, men som et minimum anbefales mekanisk avtrekk fra våtrom i boligen etablert
For å redusere faren for kondensering, spesielt i kalde perioder, anbefales det finne riktig tiltak. Dette kan være økt ventilering, luftsirkulasjon og økt temperatur i disse områdene samt unngå hindring slik at lufta sirkulerer (åpen gardiner/perisenner ell).

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Rommet fremstår som utett og ufagmessig utført. Som følge av dette foreligger det økt risiko for skjulte fukt- og følgeskader i konstruksjonene.	
Ved funksjonstest med vann ble det påvist utettheter ved gulvgjennomføringene. I samme område ble det ved fuktsøk registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulvkonstruksjonen og i nedre del av veggen.	
Det kan ikke fastslås om de registrerte fuktindikasjonene skyldes vannsøl i forbindelse med gjennomført vanntest, eller om de er symptomer på eksisterende fuktskader i skjulte konstruksjoner. Dette kan først avklares etter åpning og nærmere undersøkelser av konstruksjonen.	
På bakgrunn av de påviste utetthetene og den ufagmessige utførelsen vurderes rommet å ha en vesentlig forhøyet risiko for fuktskader ved videre bruk. For å kunne oppnå en varig og dokumenterbar tett løsning vurderes det at rommet må rehabiliteres i sin helhet. TG-3 er gitt på bakgrunn av påviste utettheter, mangelfull utførelse og den økte risikoen for skjulte fukt- og følgeskader i konstruksjonen	
Anbefalte tiltak	
Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.	
Kostnadsestimat	
200 000 - 500 000	

6.19 Vann/avløpsrør

Beskrivelse
Vannledninger og avløpsrør har ukjent alder. Synlige deler av avløpsrør er av plast/støpejern, mens synlige vannledninger er av kobber.

Oppsummering	TG-3
Ved bafaringsdagen var vannet stengt. Ved forsøk på og sette på vannet for en kontroll av anlegget avdekkes det umiddelbart at vann renner/spruter ut inne i bjelkelaget samt oppe på badet. Vannet ble følgelig avstengt og anlegget lar seg derfor ikke kontrollere ytterligere. Årsaken til lekkajsen er ikke kjent og må kotrolleres ytterligere slik at årsak og omfang av eventuelle skader dersom dette har pågått over tid avklares. Skjulte skader vil være påregnelige.	
Anlegget er ikke videre vurdert. TG-3 settes som følger av påvist lekkasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vann/avløpsledninger må kontrolleres av rørlegger som kan vurdere hvilke tiltak som er nødvendige. Videre må nærliggende konstruksjoner kontrolleres for skjulte skader.	
Prisestimat er satt for kontroll, men det gjøres oppmerksom på at det er påregnelig med vesentlige kostander knyttet til utbedring av vann/avløpsrør samt eventuelle skader som følger av lekkasjen.	
Utbedringskostnader	
20 000 - 100 000	

6.20 Innvendige overfater

Beskrivelse
Det gjøres oppmerksom på boligen ved befaringsdagen framstår med misfargede overflater. Dette medfører at eventuelle skader/sopp/mugg ikke nødvendigvis ville blitt avdekket da det kan være skjult.
Det anbefales følgelig at overflater kontrolleres nøye før kjøp.

6.21 Driftsbygning

Beskrivelse
Driftsbygningene er oppført i etasje over gjødselkjeller. i tillegg er det etablert lembru og noe lagringsareal tilknyttet denne. Grunnmur er oppført i støpt betong, Hovedkostruksjoner over bakken er av tre. Yttervegger er kled med metallplater. Taket er er et saltak og er utvendig tekket med metallplater.
Ved forenklet visuell kontroll av bygget ble det ikke påvist synlige skader, eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold, men det gjøres oppmerksom på at en slik vurdering ikke kan sammenlignes med en fullstendig tilstandsrapport. Dersom full forvisset vedrørende tilstand ønskes anbefales det og gjennomføre en fullstendig tilstandsanalyse av bygget.

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

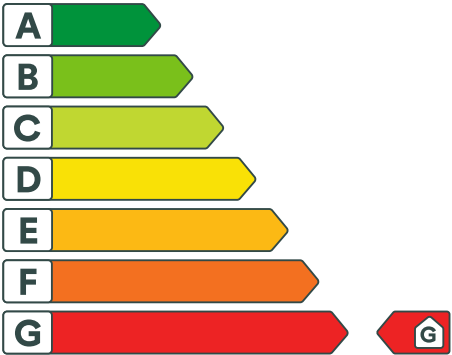
- Kryp kjeller
- Balkong, terrasse, platting
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Energiattest



Adresse Myrmoveien 561, 7120 LEKSVIK	
Dato for energimerking 02.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-319014
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 185557308
Gårdsnummer 243	Bruksnummer 19
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 1939	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 163,0 m²	Oppvarmet bruksareal 119,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 485,18 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 556,56 kWh/m²	Totalt levert pr. år 66 231 kWh
--	---



Myrmoveien 561, 7120 LEKSVIK



Detaljerings

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



Myrmoveien 561, 7120 LEKSVIK



Tiltaks

Tiltaks på sanitæranlegg

Tiltaks 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltaks

Tiltaks 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltaks 3: 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.

Tiltaks 4: 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.

Tiltaks 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.

Tiltaks 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

Tiltaks 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltaks 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 vegg.

Tiltak 19: 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 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsts, alternativt pelletskamin

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



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>



Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg med fullmakt

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Boligsalg med fullmakt.

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

1300260330

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Myrmoveien 561

Postadresse (må fylles ut)

7120 Leksvik

Om boligeier

Hjemmelshaver (Må fylles ut)

Skriv inn fullt navn

Andrzej Bogdan Szykula

Fullmaktshaver som står for salget (Må fylles ut)

Skriv inn fullt navn

Trøndelag Politidsitrikt

Når kjøpte nåværende hjemmelshaver boligen? (Må fylles ut)

År og måned

15.06.2020

Har nåværende hjemmelshaver selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

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

Inndratt eiendom av domstolen. Selges av Trøndelag Politidistrikt. Ingen kjennskap til eiendommens tilstand

Driver nåværende hjemmelshaver med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja

☒ Nei

Opplysninger om eiendommen

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen, eiendommen og nærområdet du tenker kan være relevant og nyttig for personer som vurderer å kjøpe boligen.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell retts sak

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ☐ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☒ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Trondheim

Dato: 25/6-26

Sign: Hanne S. Berg

Vedlegg 1: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.



Indre Fosen Kommune
Adresse Rådhusveien 13, 7100
Telefon

Utskriftsdato: 22.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Kommunale avgifter og eiendomsskatt	Kilde: Indre Fosen Kommune
---------	-------------------------------------	----------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5054 **Gårdsnr.:** 243 **Bruksnr.:** 19
Adresse: Myrmoveien 561, 7120 LEKSVIK
Referanse: supertakst

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Ekstern leverandør	
Branntilsyn, feiing		630
Eiendomsskatt		4516

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Indre Fosen Kommune
Adresse Rådhusveien 13, 7100
Telefon

Utskriftsdato: 29.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Kilde: Indre Fosen Kommune
---------	--	----------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5054 **Gårdsnr.:** 243 **Bruksnr.:** 19
Adresse: Myrmoveien 561, 7120 LEKSVIK
Referanse: supertakst

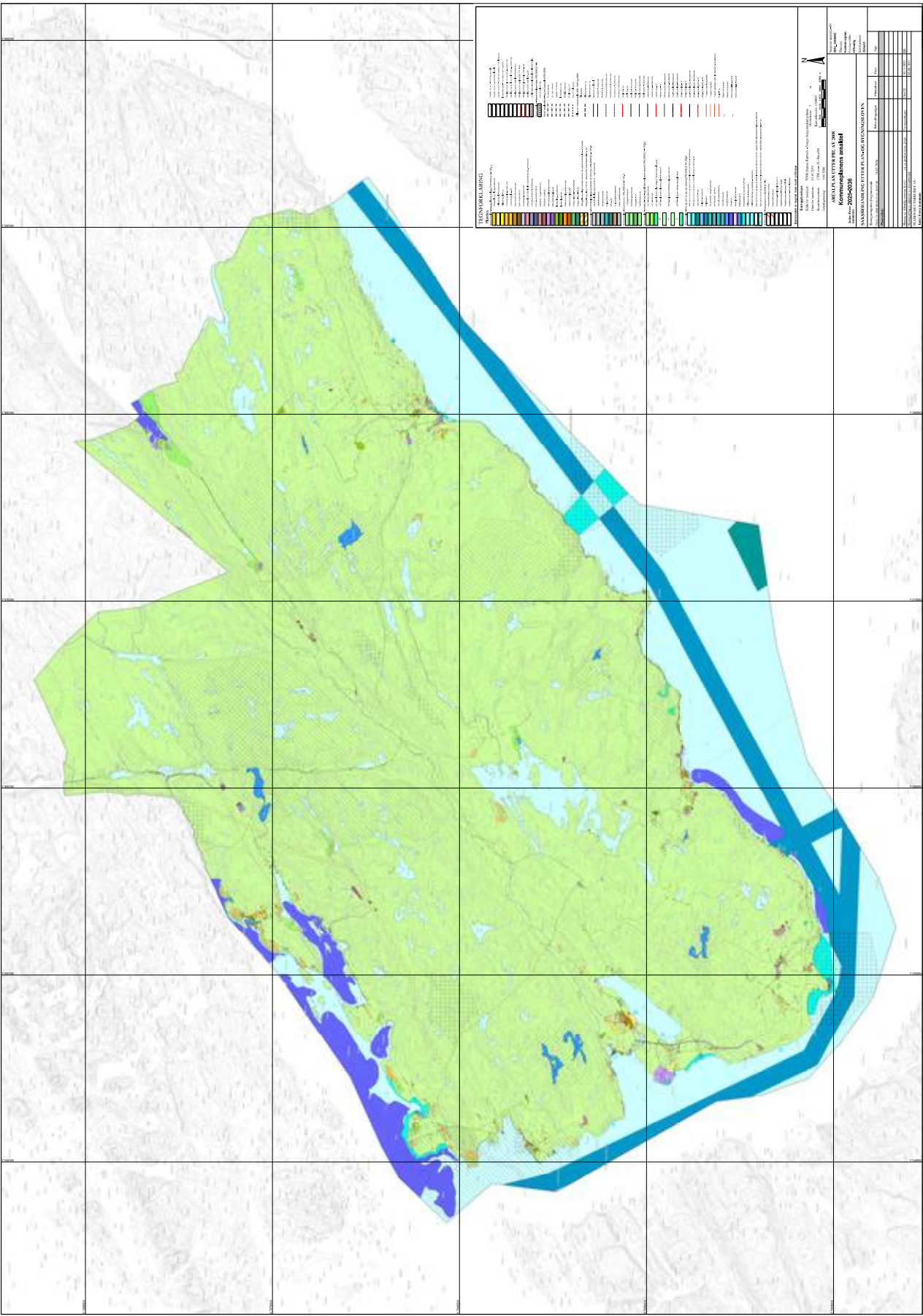
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Indre Fosen Kommune
Adresse Rådhusveien 13, 7100
Telefon

Utskriftsdato: 22.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Tilknytning til vei, vann og avløp	Kilde: Indre Fosen Kommune
---------	------------------------------------	----------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5054 **Gårdsnr.:** 243 **Bruksnr.:** 19
Adresse: Myrmoveien 561, 7120 LEKSVIK
Referanse: supertakst

Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Indre Fosen kommune

Retur: Postboks 23,7101 RISSA

Andrzej Bogdan Szykula
C/O Trondheim Fengsel Nermarka 2
7047 TRONDHEIM

AVTALEGIRO

Org.nr. 944305483MVA
Kundenummer 104106
Fakturanummer 40135690
Avtalenummer 20425
Ordrenummer 80089905
Fakturadato 27.05.2026
Forfallsdato 20.06.2026
Deres ref.

Gjelder: Kommunale eiendomsavgifter							
Eiendom 243/19/0/0, Myrmoveien 561							
Beskrivelse	Periode	Grunnlag	Enhet	Sats	Årspris	Terminbeløp	Sum
Feiing/tilsyn bolig	010426-300626	1	stk	630,00	630,00	157,50	157,50
Eiendomsskatt bolig	010426-300626	1129200	Prom	4,00	4516,00	1 129,00	1 129,00

Etter forfall blir det beregnet rente etter gjeldende satser. Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
20.06.2026	1 286,50	0,00	1 286,50

Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
4213 56 24025	1286,50		

RIV HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: NO3742135624025. SWIFT: SPTRNO22
Kundenummer 104106
Fakturanummer 40135690
Fakturadato 27.05.2026
KID 1041060135690108

GIRO

Betalings-
frist

20.06.2026

Underskrift ved girering

Betalt av

Andrzej Bogdan Szykula
C/O Trondheim Fengsel Nermarka 2
7047 TRONDHEIM

Betalt til

Indre Fosen kommune
Postboks 23
7101 RISSA

Belast
konto

Kvittering
tilbake

☐

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
H	Beløpet blir belastet konto på forfallsdag.			

Indre Fosen kommune v/Fosen Inkasso

Postboks 23, 7101 RISSA
Org: 944305483



Dato: 23.06.2026
Saksnr.: 5054-00005500
Kundenr.: 104106

Betalingsinformasjon

Beløp: 2 584,31
Konto: 42134866122
KID: 5054000055006
Forfall: 07.07.2026

BETALINGSPÅMINNELSE

Fakturanummer	Fakturadato	Forfallsdato	Beløp
40112917	26.11.2025	20.12.2025	900,75
40125490	25.02.2026	20.03.2026	1 286,50
Forsinkelsesrenter til 23.06.2026			95,06
Gebyr			302,00
Å betale			2 584,31

Renter er beregnet fra fakturaens forfallsdato. Forsinkelsesrenten er beregnet etter den til enhver tid gjeldende sats, for tiden 12,00 %.

Har du glemt oss? Vi har ikke mottatt betaling av ovennevnte faktura.

Fint om du betaler så fort som mulig og senest innen forfall på denne purringen.

Dersom vi ikke mottar betaling innen fristen, må vi sende deg et inkassovarsel. Inkassovarsel innebærer at det påløper gebyr til dekning av innfordringskostnadene.

Kravet gjelder: 1189300 Prom 2.50 1/1 0 011025-311225 2973.00. 1 stk 630.00 1/1 0 011025-311225 630.00. Eiendomsskatt bolig. Feiing/tilsyn bolig. Eiendom 243/19/0/0, Myrmoveien 561. , 1129200 Prom 4.00 1/1 0 010126-310326 4516.00. 1 stk 630.00 1/1 0 010126-310326 630.00. Eiendomsskatt bolig. Feiing/tilsyn bolig. Eiendom 243/19/0/0, Myrmoveien 561.

Med hilsen
Indre Fosen kommune v/Fosen Inkasso
Kaya Hagen
Telefon: 41702440
E-post: post@foseninkasso.no

Betal her: a.kk2.no/apiv2/p/D7Z6ADceHoY2LrQXDUJf1__fs____pl__3

Blankett: BEP_/sid/no

KID	Beløp	Til Konto
5054000055006	2 584,31	42134866122

For å se din sak, gå inn på denne siden: <https://skyldner.kapitalkontroll.no>



Indre Fosen Kommune

Adresse Rådhusveien 13, 7100
Telefon

Utskriftsdato: 23.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Restanser og legalpant	Kilde: Indre Fosen Kommune
---------	------------------------	----------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5054 Gårdsnr.: 243 Bruksnr.: 19
Adresse: Myrmoveien 561, 7120 LEKSVIK
Referanse: supertakst

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	2187,25	20.12.2025
Eiendomsskatt		

Inkasso/legalpant

Følgende inkassokrav/legalpant foreligger pr.

Type	Grunnlag	Rente/kostnader	Total
Kommunale avgifter	2187,25	397,06	2584,31
Eiendomsskatt			

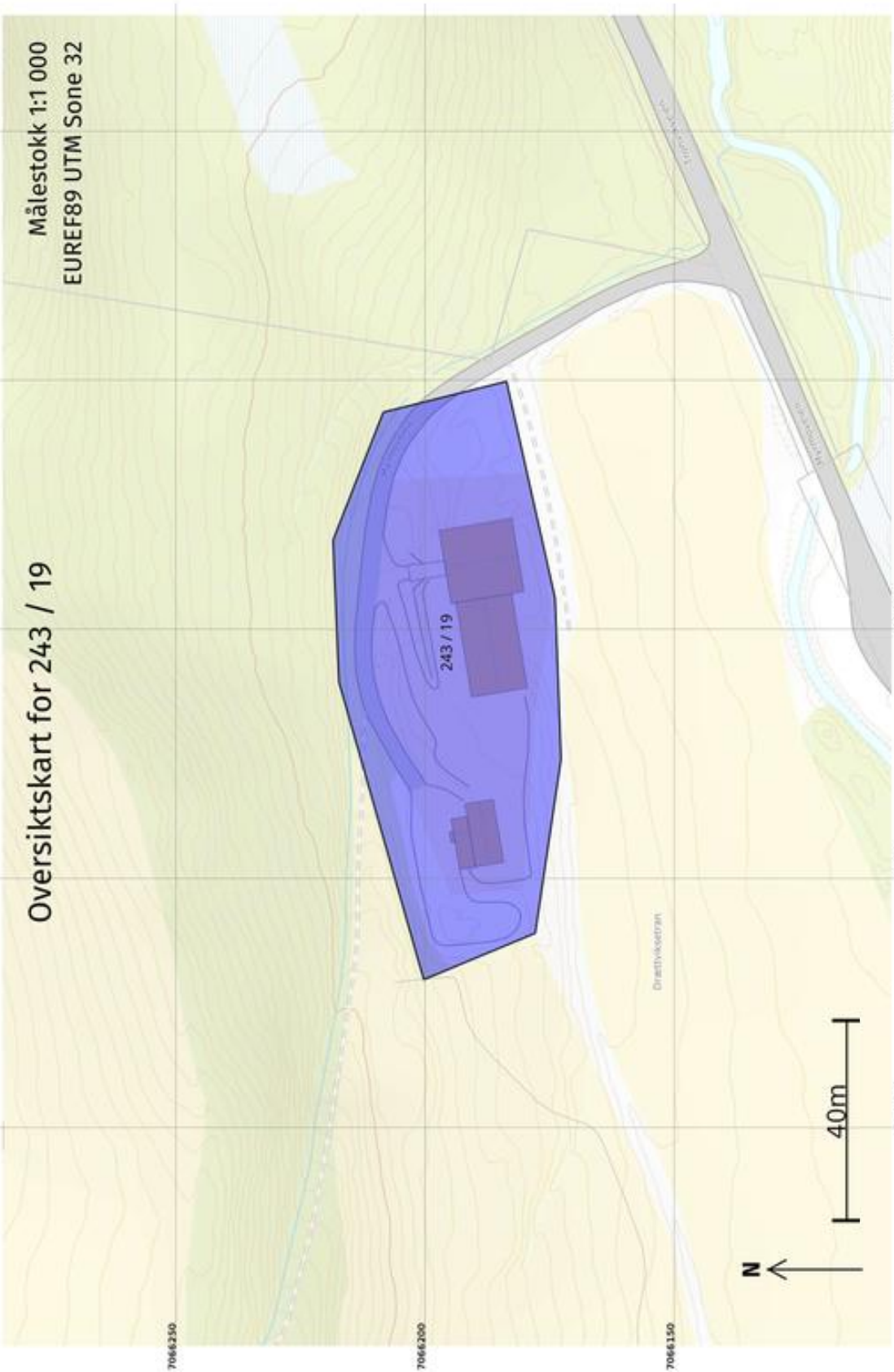
Kommentar
Se vedlegg for inkassokrav på eiendommen, samt ny faktura med forfall 20.06.26 (ikke betalt p.t)

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.





Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Nina Indergård
Telefon: +4741667000
Dato: 22.06.2026

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom			
Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Szykula Andrzej Bogdan	Myrmoveien 561	5054.243.19.0.0	Fosen kommune

Merknader til bolignr i adresse: Det første tallet beskriver etasje, det andre beskriver leilighet fra venstre. (U=Underetasje, H=Hovedetasje, L=Loft. Eks. H0102, Hovedetasje, første etasje, leil nr 2 fra venstre.)

Opplysninger om eiendommen
Opplysningene om eiendommen finnes i tabellen under.

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0101	Utført	11.07.2023

Feiing	Pipe Nr	Status	Dato
Siste feiing utført	7381	Utført	04.05.2021

Avvik på eiendommen
Under finner du en beskrivelse av åpne og lukkede avvik på eiendommen. Om noen felt er tomme, betyr det at det ikke har vært avvik. Avvik som er eldre enn åtte år følger ikke med i rapporten.

Avvik/Beskrivelse	Boenhet/Pipe	Merknad	Dato
Plate foran oven er for kort.	H0101		11.07.2023

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg
Informasjon om gebyrer finnes her: www.tbtr.no/feiing/fakturering/

Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende
Våre tilsyn utføres visuelt. Vi gjør derfor oppmerksom på at det kan være skjulte feil og mangler om det er rom/steder i boligen vi ikke har fått tilgang til. Eventuelle avvik som ikke er avdekket, er eiers ansvar.

Er det behov for en utvidet vurdering, kan vi gjøre videokontroll, tetthetsmåling eller røykprøve. Dette er tjenester som kan bestilles hos oss.

Med hilsen

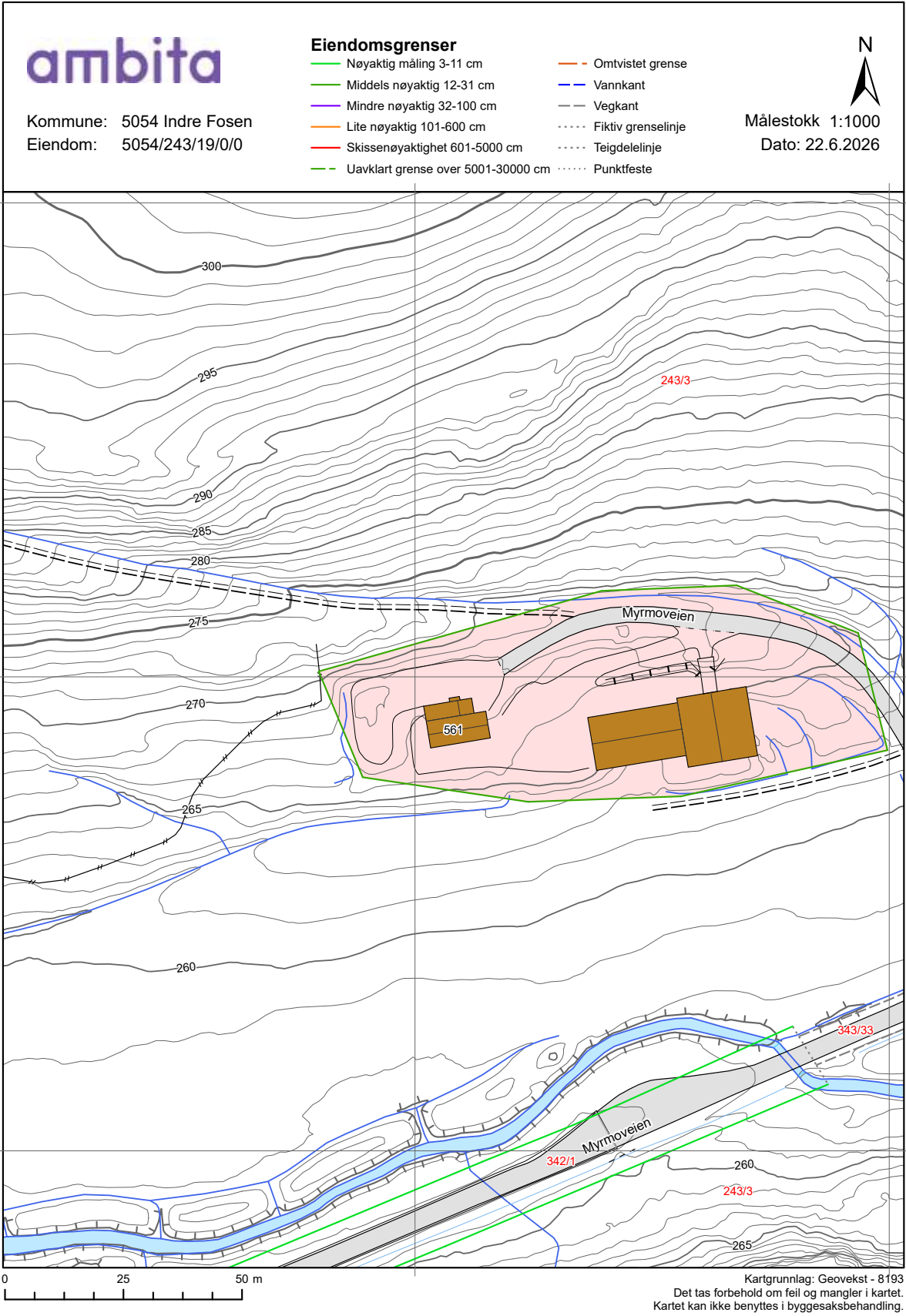
Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling

Postadresse
Sluppenvegen 18
7037 TRONDHEIM

Besøksadresse
Se hjemmesiden:
www.tbtr.no

Epost feier@tbtr.no
Orgnr. 992 047 364
Telefon +47 72547600

Trygghet for alle - hver dag
 @brannogredningstjenesten





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 nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 Eiendomsmedling 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:

Myrmoveien 561, 7120 LEKSVIK. Gnr. 243, bnr. 19, i Indre Fosen kommune, oppdragsnr.: 1300260330
Megler: Mads Kirkeslett, mobil: 97059235, e-post: mads@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Mads Kirkeslett

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



Lasse Bøen

Eiendomsmegler
480 32 878
lasse@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

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