PROAKTIV

Nydelig hyttetun

Oppusset hytte i fantastiske omgivelser



PREIKSTOLBERGVEGEN 60



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

- **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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

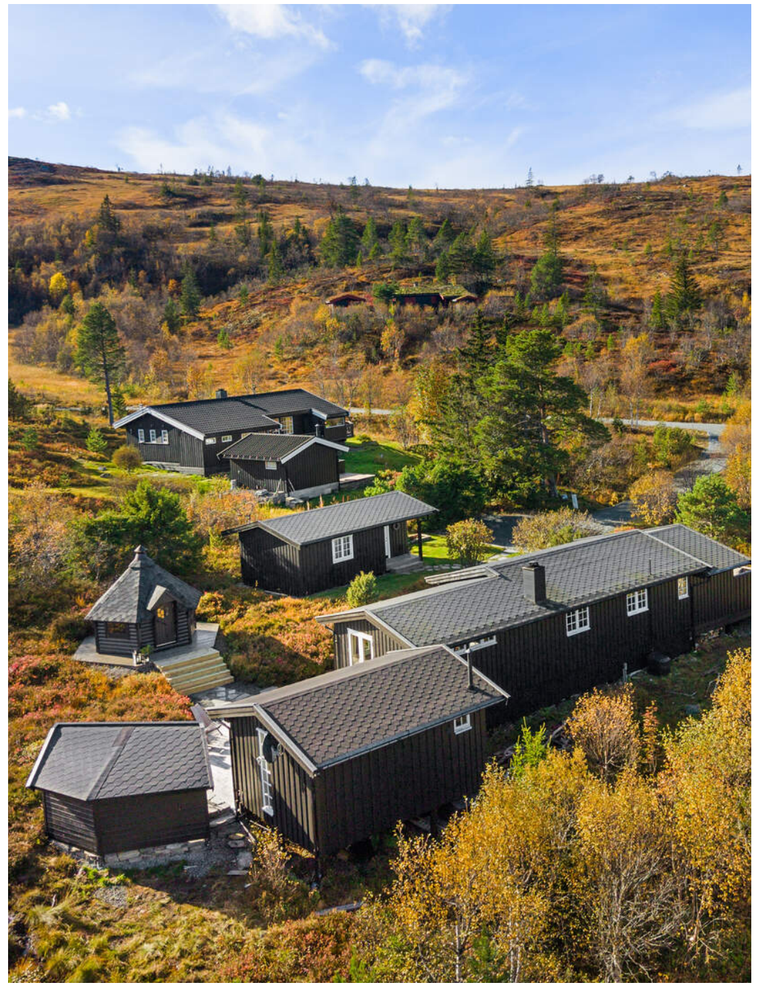
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

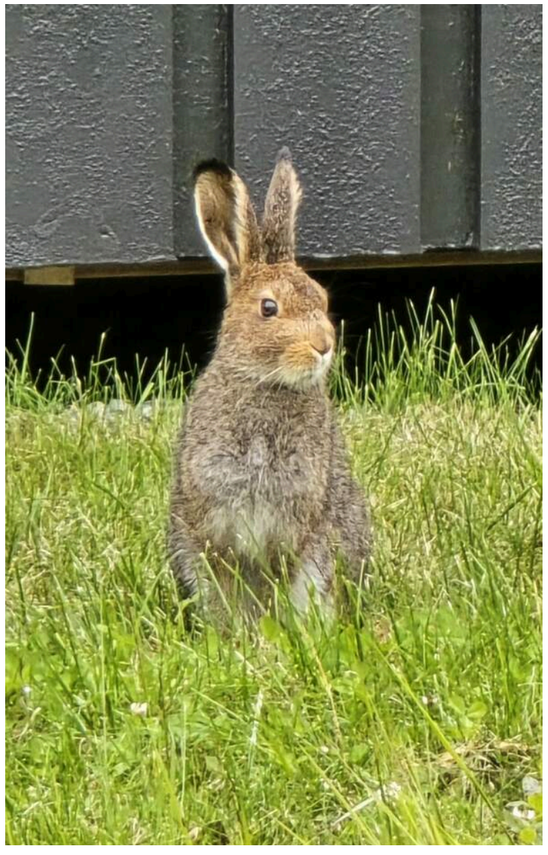
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



HARDMOEN HYTTEFELT

Oppusset hyttetun i naturskjønne omgivelser med anneks, uthus, gapahuk og grillhytte. Bilvei helt frem, innlagt strøm og vann

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Preikstolbergvegen 60, 7320 FANNREM

Gnr./Bnr.: Gnr. 238, bnr. 7, i Orkland kommune

Prisantydning: 2.300.000,-

Omkostninger: 58.590,-

Totalpris: 2.358.590,-

Kommunale avgifter: 4.255,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1985

Rom/soverom: 5/4

BRA: 113 m²

BRA-i: 70 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplass på eiendommen

Tomt: 948.3 m²

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Intervju med selger

14 Informasjon om boligen

26 Boligen i bilder

58 Plantegninger

60 Kjerneinformasjon

65 Vedlegg

66 Egenerklærings-skjema

74 Tilstandsrapport

92 Energimerke

105 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.».”

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

Huseier: Ådne Mehlum

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

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

Huseier: Gina Arnesen

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

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

Huseier: Anders F Waadeland

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

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

Huseier: Elisabet Selås

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

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

Huseier: Kurt Roger Tindvik

“Er veldig fornøyd med Proaktiv og Andreas Eidsli.”

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

Huseier: Marit Muhle Martinsen

“Andreas var alltid blid og positiv.”

“Kjempefornøyd med gjennomføring av salg og kan anbefales”.

Huseier: Agnes Oline Engen

“Profesjonell, kunnskapsrik, tillitsvekkende og effektiv.”

Huseier: Are Sand

“Vel gjennomført oppdrag.”

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

Huseier: Fredrik Gaustad

“Svært seriøst selskap!”

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

Huseier: Lena Anette Pedersen

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

Eiendomsmegler: **Andreas Eidsli Liland**



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

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

EN NY HVERDAG

Proaktiv Eiendomsmegling presenterer Preikstolbergvegen 60. Hytten ligger ca. 55 minutter fra Trondheim og det er ca. 17 minutters kjøretur til Orkanger. Fritidsboligen er beliggende i naturskjønne omgivelser. Hardmoen hyttefelt fremstår som attraktivt og kan by på mange rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter.
Hytten er nylig oppusset og fremstår godt ivaretatt. Hytten inneholder entré, stue, kjøkken, 3 soverom og bad. Det er også bygd uthus i 2015 og et flott anneks på eiendommen som rommer ekstra sengeplasser og fungerer utmerket som en gjestehytte.

Kvaliteter:
- Innlagt vann og avløp
- Innlagt strøm
- Vei helt frem
- Nyoppusset
- 8-10 sengeplasser
- Romslig tom på nesten et mål
- Finn roen med lyden av bekken som sildrer forbi ved eiendommen
- Gode solforhold til sene sommerkvelder



Eiendomsmegler **Andreas Eidsli Liland**

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

Lord Philip Chesterfield



Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Proaktiv Heimdal

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

Gratis kundeparkering rett utenfor.

Adresse:
Søbstadvegen 1
7088 HEIMDAL

Tlf: +47 72 59 92 40
E-post: heimdal@proaktiv.no

Dette er oss

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss.



HARDMOEN

Kommune: *Orkland /* ***Område:*** *Hardmoen hyttefelt*

Med en ny hytte følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til kulturelle scener. Bor du riktig på hytten - har du det bedre.

Beliggenhet
Proaktiv Eiendomsmegling v/ Andreas Eidsli presenterer Preikstolbergvegen 60. Hytten ligger ca. 55 minutter fra Trondheim og det er ca. 17 minutters kjøretur til Orkanger. Fritidsboligen er beliggende i naturskjønne omgivelser. Hardmoen hyttefelt fremstår som attraktivt og kan by på mange rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter. Eiendommen ligger fint til litt oppe i høyden i hyttefeltet. Hytten er fra 1985 og har vært godt ivaretatt samtidig som den fremstår nyoppusset. Eiendommen byr på hytte, anneks, uthus, gapahuk, grillhytte samtidig som den har en romslig tomt. Hytten er bestående av entré, stue-/ kjøkken, 3 soverom og bad.

Hva kan nærområdet by på?
Hytten ligger fint til i idylliske omgivelser på Hardmoen - et fredfullt hyttetun med flere gode soner for sittegrupper.



OFFENTLIG TRANSPORT

Trondheim Værnes	1 t 15 min
Ørland lufthavn	2 t 9 min
Vinterdal Linje 420	3 min 3.1 km
Våvatnet Linje 420	4 min 4.2 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Krokstadøra Post i butikk, PostNord	13 min 15.8 km
Coop Mega Orkanger Post i butikk, PostNord	15 min 17 km

VARER/TJENESTER

AMFI Orkanger	15 min
Vitusapotek Orkedalen	15 min

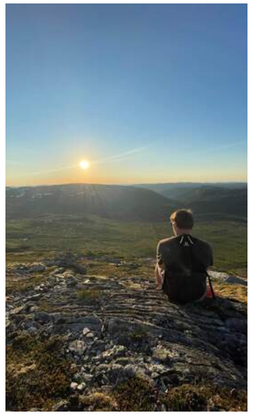
SPORT

Gjølme skole - ballbinge Ballspill	15 min 15.5 km
Glimt stadion Fotball	15 min 15.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Krokstadøra	13 min
Tiltaksvegen 1	15 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



En fantastisk naturtomt hvor kan plukke rikelig med blåbær på egen tomt. Molte finner en lettest litt høyere i terrenget.

Fra hytta er det 14,7km til Knyken skisenter. Det består av hoppbakker, alpinanlegg, langrennsstadion, skiskytteranlegg, lysløype og turløyper. Om sommeren kan Orkdal IL tilby en flott rulleskiløype.

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

For den aktive
Eiendommen ligger i et fantastisk turterreng. Eksempelvis kan Svartholhausen på 808 moh. anbefales som et fint turmål fra hytteeiendommen. Deler av områdebildene er tatt på turen hit.
Omnfjellet og Omnfjellvarden, på henholdsvis 830 og 847 moh. er populære turmål og benyttes også av de som går opp fra Hemnkjølen og Langlidalen.
Ypperlige turområder like utenfor døren. Perfekt for de med interesse for fjellturer og bærturer.

Det er kort avstand til Våvatnet, Gangåsvatnet og Songsjøen ligger også rimelig nær. De byr på gode muligheter for dem som vil padle kajakk eller prøve fiskelykken. Her finnes det også muligheter for å leie båtplass.

Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert hytteområde
Bestående av sprett bebyggelse i hyttefeltet.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du

AVSTAND TIL BYER

Orkanger	19 min
Trondheim	56 min



enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

HØYDE OVER HAVET

359 m



VINTERSPORT

Alpin
- Knyken skisenter
- Kjøretid: 14 min
- Skitrekk i anlegget: 2



AKTIVITETER

Knyken - Skiskyting og hoppbakke	15 min
Orklandbadet	16 min
Bowling 1 Orkla	17 min
Hoston Friluftsområde	19 min



Livet på hytten

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



"Livet er best på hytta!"

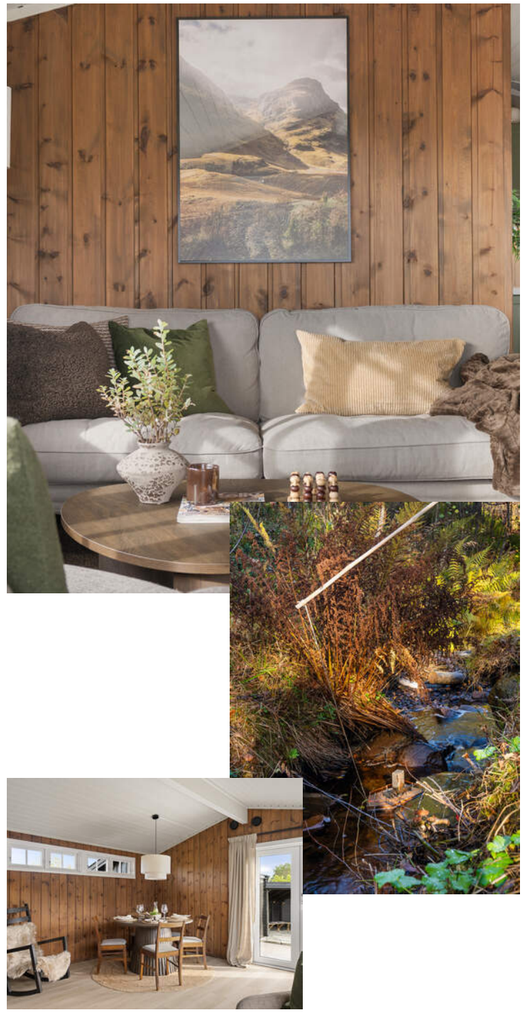
Selger: Jannike og Tommy

Når kjøpte dere eiendommen?
Vi kjøpte hytta av foreldrene til Jannike i 2016.

Hva var avgjørende for valget deres?
Eiendommen har vært i familiens eie siden 1989. Den har vært godt vedlikeholdt hele veien, og både vi og våre barn har mange gode minner og opplevelser fra både hytta og området rundt, noe som gjorde det enkelt for oss å bestemme oss. På vinteren er det skirenn i påska, og mange skiturer opp til Omnsfjellet. Det er også veldig trivelig naboer og folk ellers i hyttefeltet.

Hvorfor skal dere selge hytten?
Livssituasjoner endrer seg, og vi har fått andre prioriteringer.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?
Nei, det er egentlig ingenting å sette fingeren på. Vi har hatt det bra på hytta hele tiden.



Hva har dere likt best med området?
Der hytta ligger er det åpent ut mot myra, langt fra trafikken og veldig stille og rolig. Hyttefeltet ligger også bare en kort biltur ned til Orkanger med kjøpesenter, svømmehall, klatring og spiseplasser. Knyken ligger også like i nærheten med både preparerte skiløyper og alpinanlegg når vi har ønsket det. Det beste er vel imidlertid at det er bare å ta på seg skiene på vinteren og gå rett fra hytta, eller fjelltur sommerstid. Vi har også hatt båtplass på Våvatnet der vi har otret mye etter ørret på sommeren, og vi har isfisket på vinteren.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?
Det er alltid en uteplass som kan brukes, uansett vindretning og årstid. På sommeren har vi solen fra veldig tidlig morgen til den går ned i 23 tiden. Helt fantastisk!
På høsten er det veldig flott og gå fjellet og plukke molter, og det er også mange som er på jakt i området på denne tiden.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Skjermet, solrik og sosial

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL PREIKSTOLBERGVEGEN 60

Vi starter utendørs – boligen har veldstelete uteområder

Parkering
Biloppstillingsplass på eiendommen

Tomtestørrelse
948,30 m²

TAKST OG TILSTAND

Bygningssakskyndig
Fredag, 28. august 2026

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, utført av ufaglært i 2026
Beskrivelse:
Byttet dusjkabinett. Foliert skap.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, utført av ufaglært i tiden mellom 2015 og 2026.
Beskrivelse:
2026:
Skiftet bordkledning, isolasjon og vindtetting på to vegger. Byttet ut 3 vinduer fra 1985 med 3 nye. Byttet ut ett vindu fra 1985 med en ny dobbel verandadør. Byttet ut en dør fra 1985 med en glassdør. Alle gamle vinduer er pusset og malt. All bordkledning og rekkverk utvendig er beiset på alle bygg. Byttet vindskier på en del/side av hytten. Laget nye utvendige benker og trapper. Lagt nye terrassebord på en liten platting. Beiset plattinger.

2021:
Ny ytterdør.

2018:
Ny platting utvendig. Gjort om Vedbod/uthus til anneks.

2015:
Nytt uthus.

2019:
Satt opp gapahuk.

8. Er det utført arbeid med drenering?
Ja, utført av ufaglært.
2019:
Laget ny platting og lagt noe drenering i ytterkant av plattingen & pilarer til gapahuk for å holde pilarene tørre.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, utført av ufaglært, 2026
Flyttet noen stikkontakter på stuen. Satt opp en utvendig stikkontakt med bryter i gapahuk. Byttet en utelampe.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, utført av ufaglært, 2026
2026: Byttet dusjkabinett m/nytt blandebatteri. Byttet kjøkkenvasken og blandebatteri kjøkken.
2018: Lagt om og isolert bedre hovedrør inn til hytten og flyttet utekranen i forbindelse med ny platting.



LUNT HYTTETUN MED MANGE SITTEGRUPPER HVOR MAN KAN NYTE SOLEN TIL ENHVER TID OG SITTE LUNT.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja, byttet vedovn i 2017. Ingen feil, bare den gamle som var veldig ineffektiv og stor.

23. Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
Ja
Mangler ferdigattest på utbygging av soverom 3, godkjent i 2012.
Var ikke sendt inn melding om grillhytte (2009), uthus (2015) og gapahuk (2019). Mangler bruksendring på vedbod/uthus som er omgjort til
anneks (2018). Det er nå sendt inn til kommunen og vi venter på svar. Grillhytte, uthus og gapahuk var ikke søknadspliktige, men manglet melding
om at de var satt opp.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Ja, utført av ufaglært
2018:
Uthus/vedbod omgjort til anneks med et soverom og gang. Det er nå søkt om bruksendring. Ref svar over. Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Nei.

31. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?
Ja
Åpnet vegg mellom tidligere vindfang og kjøkken. Satt inn en drager som ny bæring, med solid understøtting.

PÅ TUNET FINNER MAN ANNEKS, GAPAHUK, GRILLHYTTE OG EN ROMSLIG UTEBOD I TILLEGG TIL EN INNBYDENDE HYTTE

BILVEI HELT FREM OG ORDNET FORHOLD MED VELFORENING OG GRUNNEIERLAG SOM HOLDER VEIEN ÅPEN OG VEDLIKE



I TILLEGG TIL DE NATURSKJØNNE OMGIVELSENE HAR EIENDOMMEN HELE 83 KVM MED TERRASSE



VELKOMMEN INN!

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

Innhold
BRA-i 70 kvm: Entre, 3 sov, bad og stue og kjøkken.
BRA-e 43 kvm: Uthus og anneks og grillhytte.
TBA 83 kvm: Terrasse og balkongareal

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 43 kvm
Total BRA: 113 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 83 kvm

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

Standard
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 (0) stk. TG3, (6) stk. TG2 og (0) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
Taktekking - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder - Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom: Bad. - Overflate gulv - flatt gulv i dusjsonen
Våtrom: Bad. - Membran, tettesjikt og sluk - sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.
Våtrom: Bad. - Ventilasjon - påvist utilfredsstillende tilluft
Våtrom: Bad. - Dokumentasjon - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader og konsekvens, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming
Det er ildsted/skorstein innvendig i boligen. Ovnen er satt inn ny i 2017

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 riktig. 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.



ENTRÉ

Her blir man møtt av en innbydende entré hvor man har trekt inspirasjon fra naturen og inn i hjemmet med en fantastisk fargeplett og tapet

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger
2012: Bygd ut soverom 3 (hovedsoverom) og utvidet badet.
2015: Nytt uthus
2017: Satt inn ny energieffektiv vedovn
2018:
- Ny platting med godt isolerte pilarer og drenering rundt plattingen. Lagt om og isolert bedre vannledning inn til hytta.
- Gjort om uthus/vedbod til anneks
2019:
- Maling av vegger på bad
- Beiset vegger Soverom 1
- Satte opp gapahuk
2020: Nytt rekkverk på veranda vest
2021:
- Ny inngang/gang og ytterdør
- Oppussing soverom 2
2022: Lagt plen og tråkkheller ved uthuset
2026:
- Nytt dusjkabinett
- Ny kjøkkenvask og blandebatteri i moderne design og farger
- Åpnet vegg og utvidet kjøkken med høyskap
- Malt alle kjøkkenfronter og byttet håndtak
- Byttet 3 vinduer på stue med større høyde, levert av Skanva
- Satte inn dobbel verandadør fra Skanva på stue
- Byttet gammel ytterdør med verandadør i glass, levert av Skanva
- Beiset alle bygninger utvendig og malt opp takrenner
- Skraping, pussing og maling av alle alle vinduer både innvendig og utvendig
- Nye solide benker og trapper utvendig
- Steinlagt ved gapahuk og trapp til grillhytta
- Lagt plen og tråkkheller ved hytta
- Oppussing av stue og kjøkken med maling av tak, beising av vegger, og nytt vinylgulv fra Pergo.
- Byttet vindskier på et tak mot øst
- Gruset opp innkjørsel og parkering
- Beiset eksisterende plattinger

MED FOKUS PÅ DE RIKTIGE DETALJENE

Her er det gjennomført omfattende oppussing nå i 2026 med bl.a. en nytt og solid vinylgulv fra Pergo





NÅ I 2026 BLE KJØKKENET UTVIDET MED EKSTRA HØYSKAP



SE PÅ NATURENS FARGESPILL UNDER MATLAGINGEN

Kjøkkenet er nylig oppusset med malte fronter, nye håndtak, kjøkkenvask og blandebatteri





HER ER DET SATT INN NY OG EFFEKTIV VEDOVN I 2017







Med god takhøyde føles den 21 kvm stuen som er romslig oppholdssted





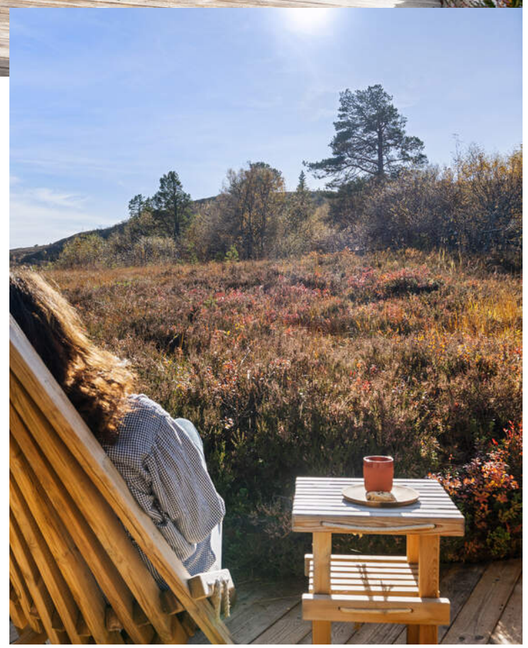
REKREASJON OG TRIVSEL

Inne og ute flyter godt sammen med den dobble balkongdøren fra 2026





STORE OG ROMSLIGE UTEPLASSER MED EN NYBYGD GAPAHUK FRA 2019



MED TERRASSE SOM STREKKER SEG RUNDT HYTTEN KAN MAN NYTE SOLEN FRA MORGEN TIL KVELD





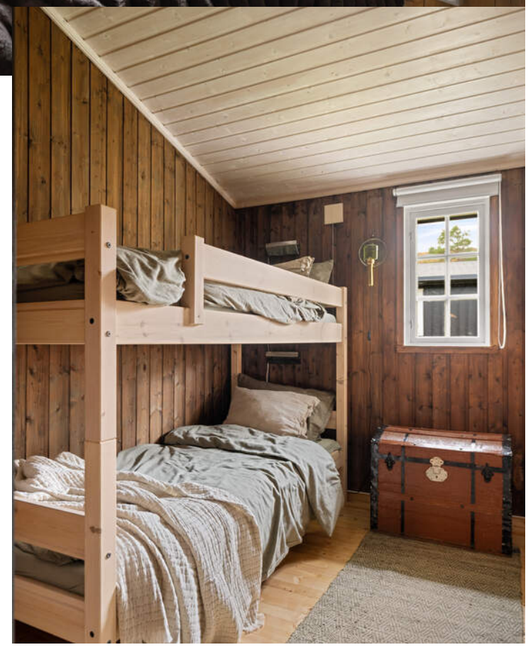


PLASS TIL Å KUNNE SAMELES

Eiendommen er bestående av hele 4 soverom og rundt 8-10 sengeplasser







ROMSLIG SOVEROM PÅ
8,5 KVM MED FANTASTISK
TAKHØYDE OG SOVEROM
TO PÅ CA. 5,5 KVM





INNBYDENDE ANNEKS,
PERFEKT Å KUNNE
TREKKE SEG TILBAKE/
FUNGERE SOM
GJESTEHYTTE

ROMMET ER PÅ CA. 12
KVM OG HAR TILGANG TIL
EGET TOALETT





BAD FRA 2012, OPPUSSET I 2019

Innlagt vann og vakuumtoalet.
Badet ble renovert i 2012 samt. Videre oppusset i 2019. Dusjkabinettet er nytt for året.









TUNET HAR EN ROMSLIG UTEBOD FRA 2015 MED PLASS FOR HAGEREDSKAP, SNEKRING OG PREPPING

PLANTEGNINGER

Preikstolbergvegen 60
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.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
948,30 m²

ØKONOMI

Formuesverdi primær
325.188,- for 2024

Info kommunale avgifter
Årsprognose for 2026:
Vann kr. 3.804,-
Feiing: kr. 150,-
Tilsyn: kr. 301,-

Kommunale avgifter
4.255,-

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.

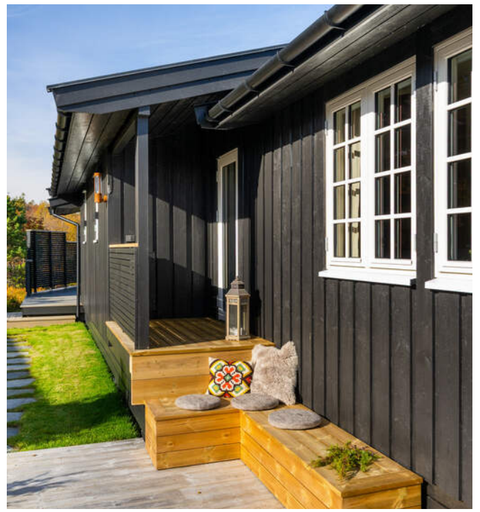
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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.

Andre utgifter
Faste årlige utgifter utgjør ca. kr. 26.704,- og er fordelt som følger:
Kommunale avgifter: kr. 4.255,-
Renovasjon: kr. 2.275,-
Slam: kr. 1.512,-
Hytteforsikring ca. kr. 6.000,-
Strøm ca. 5000 kWh utgjør ca. kr. 5.722,-
Medlemskontigent veflorening kr. 600,-
Brøyting, strøing, veivedlikehold og vannkummer osv. via grunneierlaget: ca. kr. 6.340,-

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



OFFENTLIGE FORHOLD

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

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

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

02.11.2010 - Dokumentnr: 850637 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:238 Bnr:1

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse iht. reguleringsplan for Hardmoen Hyttefelt. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei som driftes igjennom velforening og grunneierlag. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Offentlig vann og privat avløp på eiendommen. Det er ikke septikktank, men gråvannstank.

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.

Grunnboksdato
Fredag, 2. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 300 000,00 (Prisantydning)

———————————————
2 300 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

57 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

———————————————
58 590,00 (Omkostninger totalt)

———————————————
2 358 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

———————————————
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 eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

Eier
Jannike Skei Walderhaug
Tommy Roar Walderhaug

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,18 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 50 025 (beregnet av prisantydning, minimum kr. 50 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 23 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Salgsgaranti vei. kr. 10.000 kr 0, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 600, Utlegg fotograf kr 6 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 042, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 17 805, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (takstforum) kr 15 430
Sum vederlag kr. 111 465
Sum utlegg og andre utgifter kr. 46 422
Totalt kostnadsoverslag kr. 157 887
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

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

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

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

Dato salgsoppgave
2.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»
-Edmund Burke

Trondheim Syd Eiendom AS

Gjensidige

Egenerklæring

Preikstolbergvegen 60, 7320 FANNREM

02 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Preikstolbergvegen 60	Preikstolbergvegen 60	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

10/2016

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 6561525

Informasjon om selger

Selger

Walderhaug, Tommy Roar

Selger

Walderhaug, Jannike Skei

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet dusjkabinett. Foliert skap.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet bordkledning, isolasjon og vindtetting på to vegger. Byttet ut 3 vinduer fra 1985 med 3 nye. Byttet ut ett vindu fra 1985 med en ny dobbel verandadør. Byttet ut en dør fra 1985 med en ny glassdør. Alle gamle vinduer er pusset og malt. All bordkledning og rekkverk utvendig er beiset på alle bygg. Byttet vindskier på en del/side av hytten. Laget nye utvendige benker og trapper. Lagt nye terrassebord på en liten platting. Beiset plattinger..

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2021

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ny ytterdør

4.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**
2018

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Ny platting utvendig. Gjort om Vedbod/uthus til anneks.

4.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**
2015

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Nytt uthus.

4.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**
2019

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Satt opp gapahuk

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**
2019

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Laget ny platting og lagt noe drenering i ytterkant av plattingen & pilarer til gapahuk for å holde pilarene tørre.

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Flyttet noen stikkontakter på stuen. Satt opp en utvendig stikkontakt med bryter i gapahuk. Byttet en utelampe.

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Byttet dusjkabinett m/nytt blandebatteri. Byttet kjøkkenvasken og blandebatteri kjøkken.

13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**
2018

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt om og isolert bedre hovedrør inn til hytta og flyttet en utekran i forbindelse med ny platting.

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Byttet vedovn i 2017. Ingen feil, bare den gamle som var veldig ineffektiv og stor.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Mangler ferdigattest på utbygging av soverom 3, godkjent i 2012.
Var ikke sendt inn melding om grillhytte (2009), uthus (2015) og gapahuk (2019). Mangler bruksendring på vedbod/uthus som er omgjort til anneks (2018). Det er nå sendt inn til kommunen og vi venter på svar. Grillhytte, uthus og gapahuk var ikke søknadspliktige, men manglet melding om at de var satt opp.

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2018

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Uthus/vedbod omgjort til anneks med et soverom og gang. Det er nå søkt om bruksendring. Ref svar over.

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

opplyse om dette her.

Åpnet vegg mellom tidligere vindfang og kjøkken. Satt inn en drager som ny bæring, med solid understøtting.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 85708306

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Tommy Roar Walderhaug	2026-10-02	Jannike Skei Walderhaug	2026-10-02
Identification		Identification	
Tommy Roar Walderhaug		Jannike Skei Walderhaug	

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

Preikstolbergvegen 60
7320 FANNREM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 1985
BRA: 113 m^2
BRA-i: 70 m^2
Rapportdato: 28.9.2026 (Gyldig til 28.9.2027)



Supertakst
GNR: 238 BNR: 7
Trond Sandlsett
Takst-Forum Trønderlag AS
Trond@tft.no
40455776
Preikstolbergvegen 60
7320 Fannrem

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

Vedlegg

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom: Bad. - Overflate gulv	- flatt gulv i dusjsonen
Våtrom: Bad. - Membran, tettesjikt og sluk	- sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad. - Ventilasjon	- påvist utilfredsstillende tilluft
Våtrom: Bad. - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Lovlighet / HMS

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest/brukstillatelseEiendommen 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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.9.2026

Rapportdato
28.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Tommy Roar Walderhaug**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond Sandlsett**
Firma: **Takst-Forum Trønderlag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring.**

Telefon: **40455776**
Epost: **Trond@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**

Informasjon om boligen

Adresse: **Preikstolbergvegen 60, 7320 Fannrem**

Kommunenr:	5059	Gårdsnr:	238	Bruksnr:	7	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1985** - Tilbygd i 2012.
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Fritidsbolig er oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**113**	**70** Entre, 3 sov, bad, stue og kjøkken.	**43** Uthus, anneks og grillhytte.	**0**	**83**
Totalt m²	**113**	**70**	**43**	**0**	**83**

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	**Søyler/pilarer**

Bygningen er oppført på søyler. Tradisjonell drenering langs grunnmur er derfor ikke relevant og er ikke vurdert. Håndtering av overflatevann er vurdert under terrengforhold.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Søyler/pilarer**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

Fritidsboligen har åpen fundamentering på søyler/pilarer, mens byggegrunnen er ukjent. Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter i fundamenteringen. Bygningsdelen fremstår i normal stand tilpasset alder og byggemåte.

6.3 Terrengforhold — TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

Terrenget rundt bygningen er kontrollert uten at det er registrert avvik. Bygningen vurderes ikke å være utsatt for tilsig av overflatevann, og bortledning av takvann fremstår tilfredsstillende.

6.4 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Terrasse, Platting**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Terrasser er oppført i 1985/1992/2012/2019, der det i 1992 ble utvidelse av eksisterende terrasse i forbindelse med oppsett av vedbod/uthus (som nå er anneks).

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**

Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

6.5 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Vinduer med koblet glass.

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

3 vinduer stue pluss terrassedører 2026. 3 soveromsvindu 2012. Ytterdør 2019.
Vinduer med kobla glass fra btggeår.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**

Alle vinduer er malt i 2026.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Vinduer med koblet glass er fra byggeår et 1985 og det vil være påregnelig med punkteringer i tiden som kommer.

Oppsummering	**TG-1**

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass. Det er utført utskiftninger over tid: tre vinduer i stue samt terrassedører i 2026, tre soveromsvinduer i 2012 og ytterdør i 2019. Vinduer med koblet glass er opprinnelige fra byggeåret 1985. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fuktskader eller råteskader, og samtlige vinduer er malt i 2026. Ettersom vinduene med koblet glass er fra byggeåret, må det påregnes punkteringer i tiden som kommer.

6.6 Yttervegg og fasade — TG-1

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Stående kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Hytta er tilbygd med entre og soverom 2012. Alle bygninger er malt i 2026.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Ytterveggene er oppført som trekonstruksjon med stående kledning. Det er registrert at bygningen har fått et tilbygg fra 2012, og at alle bygninger er malt i 2026. Ved befaringen ble det ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjon eller fasade, og kledningen har tilfredsstillende lufting. Det er heller ikke registrert manglende musetetting i nedkant av kledningen. Bygningsdelen fremstår i god stand ut fra alder og byggemåte.

6.7 Renner og nedløp TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Det er ikke registrert synlige avvik på takrenner og nedløp. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for å sikre god avrenning.

6.8 Skorstein over tak TG-1

Inspisert fra:	**Fra bakken**
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Ikke kontrollert**

Pipe har hendt dekkende beslag og så er det pipevangen er ikke kontrollert over tak.

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Ikke kontrollert**

Piper er ikke malt over møne/ takk. Ifølge sist rapport i 2022 fra feier er det ikke registrert avvik.

Oppsummering **TG-1**

Skorsteinen er kontrollert fra bakken, og øvre del av pipevangen over tak har ikke latt seg inspisere nærmere. Det er montert dekkende beslag rundt skorsteinen. Skorsteinshøyden over tak/møne er ikke kontrollert. Ifølge feierrapport fra 2022 er det ikke registrert avvik ved skorsteinen. Basert på tilgjengelig informasjon fremstår skorsteinen over tak uten registrerte avvik.

6.9 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Taket er et saltak utført som lukket, skrå takkonstruksjon uten tilgjengelig loft. Konstruksjonen er inspisert utvendig fra bakken, og det er ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger. Det er ikke observert fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens, og det er ikke funnet spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ventilering av konstruksjonen fremstår tilstrekkelig. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik ut over normal slitasje for byggeåret.

6.10 Taktekking TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Pappshingel**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Hovedtak har trolig pappshingel fra byggeår 1985, tilbygg del har pappshingel fra 2012.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Eldre deler av taktekking har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Oppsummering **TG-2**

Taket er et saltak tekket med pappshingel, inspisert fra bakken. Hovedtaket har trolig pappshingel fra byggeår 1985, mens tilbygget har pappshingel fra 2012. Det ble ikke registrert skader, deformasjoner eller begroing på tekkingen, og takvinkel samt beslag og inndekninger rundt pipe og gjennomføringer fremstår uten synlige avvik. De eldre delene av taktekkingen har imidlertid nådd en alder som gir usikker gjenværende funksjonstid og økt risiko for lekkasjer. Dersom tiltak ikke gjennomføres i tide, kan lekkasjer føre til omfattende og kostbare skader på underliggende konstruksjoner.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Det er ikke målt høydeavvik på etasjeskille av vesentlig avvik

Oppsummering	TG-1
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er ikke registrert vesentlige høydeavvik på etasjeskillet ved befaringen. Det er ikke observert forhold som gir grunnlag for anmerkning, og bygningsdelen fremstår i normal stand ut fra byggeår og byggemåte.	

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Ja**
Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra feievesenet med tilsynsdato 25.08.2022 uten avvik.	
Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport?	**Nei**
Se tilsynsrapporten i sin helhet som vedlegg i slutten av rapporten	

6.13 Kjøkken TG-1

Beskrivelse
Vinyl på gulv og malt panel på vegger. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, platetopp og stekovn.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet har laminat på gulv og malt panel på vegger. Innredningen er oppgitt oppgradert i 2026, mens deler av skroget stammer fra 2010. Det er integrert kjøleskap, platetopp og stekeovn, samt mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap eller innredning. Ny vask og blandebatteri på kjøkken 2026.	

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.	

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Ingen avvik som krever bruksendring registreres på innsendte tegninger til kommunen.	

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**
FerdigattestBrukstillatelseEiendommen 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.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.15 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vann og avløp er innlagt i nyere tid. vann går i gråvannstank ut i terreng/bekk. Godkjent fra kommune. Det er etablert vakuum toalett på bad	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Avløpsrør er utført i plast og er innlagt i nyere tid. Gråvann ledes til gråvannstank med utslipp til terreng/bekk, og anlegget er opplyst å være godkjent av kommunen. Det er lufting av avløpsanlegget over tak, og det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested ved befaringen. Avløpsrørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.	

6.16 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Kobber, Plast**
plastrør(pex).	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vann og avløp er av nyere dato.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Vannledningene består av plast (pex) og kobber, og fremstår som av nyere dato ettersom det er gjennomført arbeider på vann og avløp etter byggeår. Synlige vannrør har tilstrekkelig isolering, og det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Stoppekranen har normal funksjon. Det ble ikke registrert avvik som gir grunn til utbedring.

6.17 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Ja**
Det foreligger ikke kursfortegnelse i sikringsskapet, eller eksisterende oversikt er mangelfull og gir ikke tilstrekkelig informasjon om hvilke kurser som forsyner ulike deler av boligen.	
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Videre mangler samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999, og det foreligger ikke tilfredsstillende kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader, og eier opplyser at det ikke har vært brann, branntilløp eller hyppige utløsninger av sikringer. Manglende dokumentasjon gir redusert mulighet til å vurdere anleggets tilstand og lovlighet, og det anbefales at det innhentes en kontroll av kvalifisert elektrofagperson for å avklare eventuelle skjulte feil eller mangler.

6.18 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Bad**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**1996**
Størrelse	**40 L**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Varmtvannsbereder på 40 liter fra 1996 er plassert på gulv i bad. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringsdagen. Berederen har imidlertid passert forventet brukstid på 20 år, noe som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Erfaringsmessig øker faren for lekkasje med alderen, og utett bereder kan medføre vann- og fuktskader. Det anbefales å påregne utskiftning.

6.19 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering — **TG-1**

Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.
For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.

6.20 Våtrom: Bad. TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er renovert i 2012.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Malt overflate

Malt panel på vegger

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling TG-1

Veggene på badet har malt panel som overflate. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsone, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Tilstanden vurderes som normal med hensyn til alder og bruk.

Overflate gulv

Overflate gulv	Vinylbelegg
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ja

Observerte avvik:
- Flatt gulv i dusjsonen

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Gulvet er til og med nærmet flott men det er etablert opprett med belegg ved dør slik at vannsikkerheten gjøres vurderes å være ivaretatt. Fra én fritt vann på gulv må det påregnes svabring

Oppsummering overflate gulv TG-2

Gulvet har overflate av vinylbelegg og fremstår i god stand uten registrert knirk eller tegn til sopp-, råte- eller fuktskader. Det er påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen, noe som gir grunnlag for tilstandsgrad 2. Det er etablert oppkant med belegg ved dør, slik at vannsikkerheten samlet sett vurderes å være ivaretatt, men ved fritt vann på gulvet må det påregnes at vannet ikke renner direkte til sluk og at gulvet må svabres. Avvik i fallforhold kan medføre at vann blir stående og over tid øke risikoen for fuktbelastning i gulvkonstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Synlig tettesjikt (Våtromsbelegg på vegg)

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja

Observerte avvik:
- Sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon

Beskrivelse:
Sluk hadde begrenset adkomst på grunn av overstående dusjkabinett.

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja

Observerte avvik:
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk TG-2

Badet har synlig tettesjikt med våtromsbelegg på vegg og plastsluk. Det er registrert malt panel på vegg, som er et uegnet materiale i våtsone, samt utette rørføringer i gulv. Sluket har begrenset adkomst på grunn av overstående dusjkabinett, noe som vanskeliggjør renhold og inspeksjon. Det er påvist forhold ved tettesjiktet som gir risiko for fuktskade, og tettesjiktet har nådd en alder som øker risikoen for skader og følgeskader. Høydeforskjellen mellom topp sluk og membran ved dørterskel er tilfredsstillende. Samlet sett vurderes tilstanden til TG2, og dersom forholdene ikke utbedres, er det økt risiko for fukt- og følgeskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av registrerte forhold og som et forebyggende tiltak anbefales det fortsatt at det benyttes tett dusjkabinett med avrenning til sluk.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjkabinett, Klosett, Baderomsinnredning med servant
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr TG-1

Ingen symptom på skader utover normal slitasje ble registrert.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ja

Observerte avvik:
- Påvist utilfredsstillende tilluft

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk uten tilluft. Dersom avviket ikke utbedres, er det risiko for utilstrekkelig fjerning av fuktig luft fra våtrommet, med økt fare for kondens, fuktopphopning og på sikt muggdannelse.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon for baderommet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å fastslå når og hvordan våtrommet er utført, samt hvilke materialer og løsninger som er benyttet. Bygningsdelen er på dette grunnlag vurdert til tilstandsgrad 2.

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Preikstolbergvegen 60

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.

enova

Energiattest

Adresse	**Preikstolbergvegen 60, 7320 FANNREM**
Dato for energimerking	**28.09.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-360649**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**10691974**
Gårdsnummer	**238**
Bruksnummer	**7**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1985	**Fritidsbolig**
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
70,0 m²	**70,0 m²**
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
1	**Tre**
Oppvarming	
Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon	
Periodisk avtrekk	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
308,65

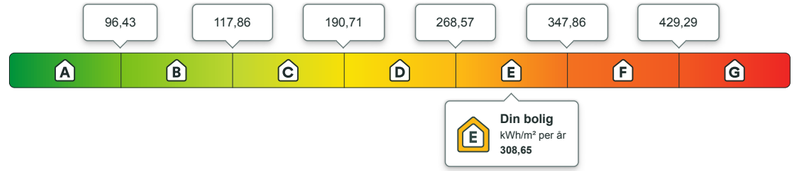
Preikstolbergvegen 60, 7320 FANNREM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
24 994,14	**357,06**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Preikstolbergvegen 60, 7320 FANNREM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Preikstolbergvegen 60, 7320 FANNREM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, 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 slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Utskriftsdato: 08.09.2026

Eiendomskart for eiendom 5059 - 238/7//



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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	948,30 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	7018998,91	**Øst**	529124,79	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7019003,62	529143,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,65	
2	7019019,39	529114,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,07	
3	7018995,16	529098,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,20	
4	7018979,98	529127,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,89	

Orkland kommune

Grunnkart

Eiendom: 238/7
Adresse: Preikstolbergvegen 60
Dato: 08.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Preikstolbergvegen 60, 7320 FANNREM. Gnr. 238, bnr. 7, i Orkland kommune, oppdragsnr.: 1320260271
Megler: Andreas Eidsli Liland, mobil: 97949932, e-post: ae@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

LEGITIMASJON

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

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 MinID.

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Notater

proaktiv.no



Andreas Eidsli Liland
Eiendomsmegler
979 49 932
ae@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd
Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no