

PROAKTIV



KUSÆTERVEGEN 41



FRITIDSEIENDOM I FREDFULLE OMGIVELSER

Med nydelig utsikt over Hostovatnet.



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kusætervegen 41, 7320 FANNREM

Gnr./Bnr.: Gnr. 167, bnr. 8, i Orkland kommune

Prisantydning: 550.000,-

Omkostninger: 32.740,-

Totalpris: 582.740,-

Kommunale avgifter: 3.038,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1974

Rom/soverom: 3/2

BRA: 44 m²

BRA-i: 41 m²

Garasje/Parkering: Man har tinglyst rett til parkering like ved Kusætervegen og derifra har man ca. 150 meter med gangsti opp til eiendommen.

Tomt: 1228.6 m²

Etasje: 1

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	30	50
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
52	58	59	81
Kjerneinformasjon	Vedlegg	339027-rapport_fer dig_1_3_.pdf	Egenerklæring
95			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.»

“En gjennomgående god opplevelse fra kontraktssignering 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. Imøtekommande og dyktig megler”.

Huseier: Gina Arnesen

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

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

Huseier: Anders F Waadeland

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

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

Huseier: Elisabet Selås

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

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

Huseier: Kurt Roger Tindvik

“Er veldig fornøyd med Proaktiv og Andreas Eidsli.”

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

Huseier: Marit Muhle Martinsen

“Andreas var alltid blid og positiv.”

“Kjempefornøyd med gjennomføring av salg og kan anbefales”.

Huseier: Agnes Oline Engen

“Profesjonell, kunnskapsrik, tillitsvekkende og effektiv.”

Huseier: Are Sand

“Vel gjennomført oppdrag.”

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

Huseier: Fredrik Gaustad

“Svært seriøst selskap!”

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

Huseier: Lena Anette Pedersen

”

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

Eiendomsmegler: **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

Andreas er opptatt av profesjonalitet og pålitelighet i jobben, og er kjent for å gjøre "alt og litt til" for kundene sine. Han er proaktiv og opptatt av å skape de beste resultatene sammen med kunden gjennom god oppfølging og høyt fokus på fag. Det skader heller ikke med et lite glimt i øyet. Det er veldig mye jobb, så masse tid til hobbyer blir det ikke. Når han ikke er på jobb tar han gjerne en løpetur eller skitur sammen med hunden og venner. Som tidligere toppidrettsutøver er han strukturert og målrettet.

Velkommen til Kusætervegen 41. En idyllisk fritidseiendom i naturskjønne omgivelser. Her kan du nyte late dager med naturen som nærmeste nabo. Med innlagt strøm og vedfyring i stuen er det tilrettelagt for alle årstider.

Hytten er bestående av en romslig stue, kjøkken, WC, to soverom og hems med tilsammen 5-6 sengeplasser. Man har tinglyst rett til parkering like ved Kusætervegen og derifra har man ca. 150 meter med gangsti opp til eiendommen.

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

Dette er oss

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

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.



HOSTON

Kommune: Orkland / Område: Fannrem

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

Beliggenhet

Kun en time fra Trondheim sentrum og 25 minutter fra Orkanger sentrum finner du denne flotte fritidseiendommen med en fantastisk utsikt og fredfull beliggenhet. I Orkanger sentrum finner du alt du trenger i det daglige med kjøpesenter, dagligvare, bensinstasjon og Restauranter. Kun 15 minutter fra eiendommen ligger Bunnpris som har dagligdagse nødvendigheter.

Hytten ligger til ved en bekk man kan høre sildrer på sommerhalvåret og like ved eiendommen er det beite som bevarer kulturlandskapet og forhindrer at området gror igjen.

Eiendommen ligger i en østlig helling mot vannet og har en sørvendt terrasse med en fantastisk utsikt over Hostovatnet. Vannet er et idyllisk område for padling og fiske på fine sommerdager. For fiske er det mulig å kjøpe fiskekort for Hostovatnet, Ringavatnet og Stuggudalstjønnin.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Trondheim Værnes	1 t 17 min 🚗
✈ Ørland lufthavn	2 t 15 min 🚗
🚊 Høgkjølen Linje 470, 905	9 min 🚗 10.3 km
🚊 Bjørkøybekk Linje 470, 905	10 min 🚗 12.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Vormstad Post i butikk, PostNord	11 min 🚗 12.4 km
Coop Marked Storås PostNord	15 min 🚗 18 km

VARER/TJENESTER

📺 AMFI Orkanger	19 min 🚗
🏪 Apotek 1 Fannrem	16 min 🚗

SPORT

⚽ Kviknelykkja grasbane Fotball	5 min 🚗 3.8 km
⚽ Øyasletta grasbane Fotball	12 min 🚗 13 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Svorka Best Fannrem	15 min 🚗
🚗 Varig Orkla Arena	15 min 🚗



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Bebyggelse

Sprett enebolig/ hyttebebyggelse mellom gårdene

Adkomst

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



AVSTAND TIL BYER

Orkanger	22 min
Trondheim	58 min

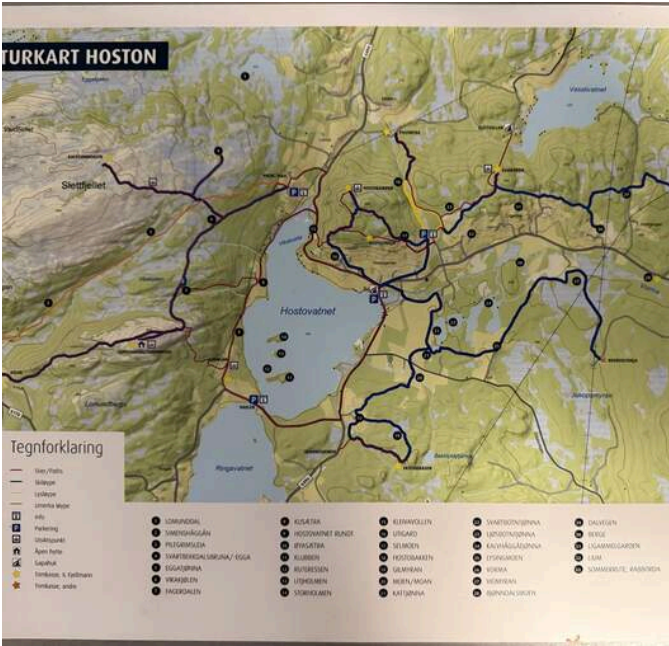
AKTIVITETER

Hoston Friluftsområde	3 min
Knyken - Skiskyting og hoppbakke	16 min
Bowling 1 Orkla	21 min
Thamshavnbanen	21 min
Orklandbadet	22 min



Livet på Hoston

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



”

"Hyttegleden. Her tikker klokka litt saktere, og skuldrene senker seg i det sekundet stillheten tar over."

Selger: Pippi og Jonny

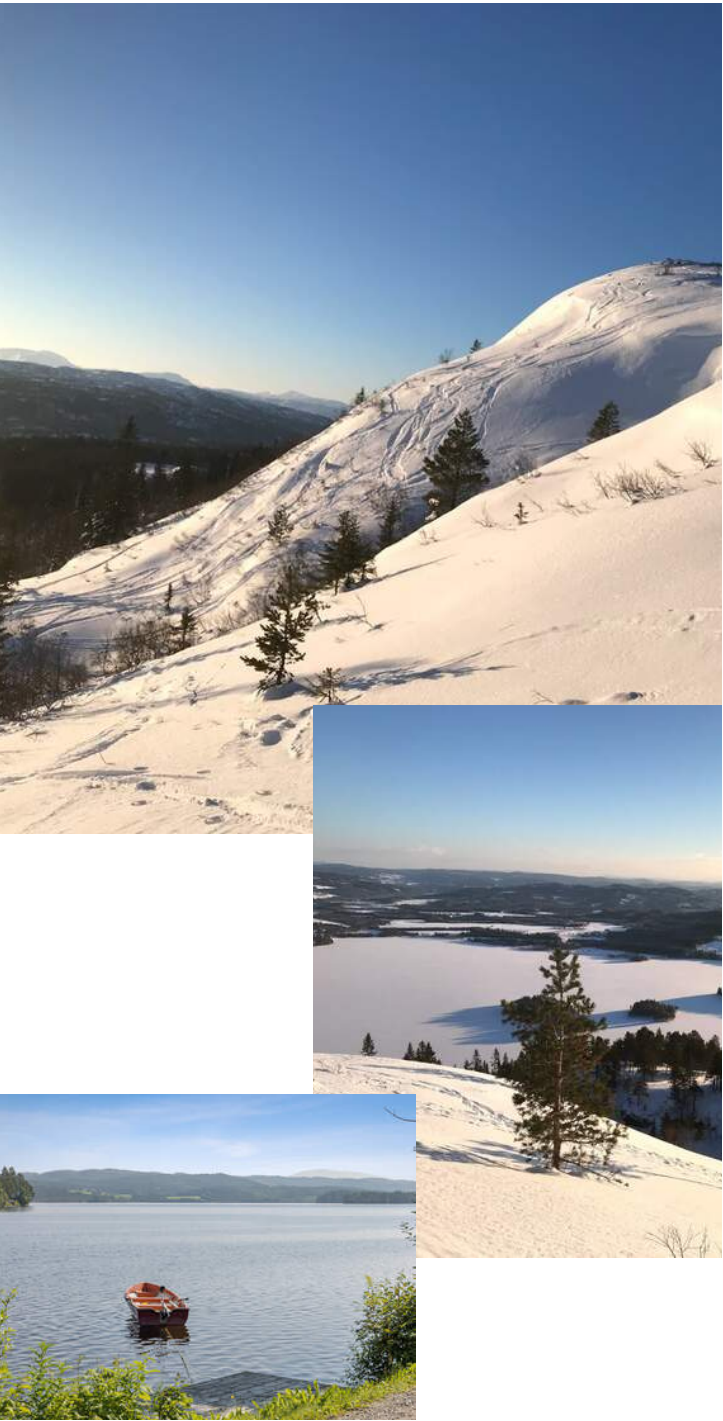
Når kjøpte dere eiendommen?
Hytteovertagelse fredag 5.mars 2021

Hva var avgjørende for valget deres?
Svaret er en kombinasjon av praktisk fornuft og ren livsglede. Det aller viktigste for oss var kort kjøreavstand og enkel tilkomst hele året, både sommer som vinter. Terskelen for å reise hit måtte være lav.

Vi trengte et sted hvor klokka tikker litt saktere, og hvor skuldrene senker seg i det sekundet vi vrir om nøkkelen i døra. Her oppe handler dagene om de helt små tingene – den første kaffekoppen i morgenkåpa på terrassen, lytte til den dype stillheten, og kjenne knitringen fra peisen etter en lang tur. Dette har blitt vårt faste sted for å lade batteriene.

Men vi kjøpte ikke hytte bare for å finne roen – vi gjorde det fordi vi voksne også trenger å leke litt! I en hverdag full av avtaler, logistikk og plikter, ønsket vi oss et fristed der vi kan legge fra oss alvoret. Her er det rom for lave skuldre, god mat og masse latter. Det er fullstendig lov å bruke hele dagen på å bygge en forvokst snømann, spille brettspill til langt på natt, og invitere til ren "voksenbursdag-stemning" hele helgen.

Hvorfor skal dere selge?
Det er med et tungt hjerte at vi nå velger å selge. På grunn av endret helse strekker ikke lenger kreftene til for å bruke og ta vare på hytta slik vi ønsker. Vi håper nå at en ny eier/eiere kan ta over stafettpinnen, og fylle disse veggene med like mye glede, latter og gode minner som vi har vært så heldige å få oppleve her.



Er det noe dere ikke er fornøyd med?
Da helsen for 4 år siden tok en vending, må vi innse at vår tid på hytta er over. Det siste stykket uten bilvei blir dessverre for tungt for oss slik situasjonen er nå. Vi velger derfor å selge dette paradiset videre til noen som kan nyte den bilfrie idyllen fullt ut.

- Hva har dere likt best med området?**
Beliggenheten som har alt – Våre høydepunkter:
- Utsikten og stillheten: Fantastisk utsikt i kombinasjon med en helt spesiell, bilfri ro som gir øyeblikkelig sjelefred.
 - Sentralt, men skjermet: Du har følelsen av å være midt i den dype naturen, men har samtidig alt du trenger i umiddelbar nærhet.
 - Skiløyper og turløyper rett ut: Det er bare å spenne på seg skiene eller snøre turskoene rett utenfor hytteveggen, uansett årstid.
 - Gode fiskemuligheter: Fine fiskevann like i nærheten som har bydd på mye spenning, lek og gode middager.
 - Hyggelige naboer og imøtekomende grunneiere: Her har du fullstendig privatliv, men samtidig gleden av fantastiske naboer og et godt, ryddig forhold til lokale grunneiere. Det gir en stor trygghet i hyttehverdagen.

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.



Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Ekte årstider og fantastiske solforhold – Året rundt på hytta
Her opplever du naturens egne skifter på sitt aller beste.
Dette er et område hvor årstidene er akkurat slik de skal
være: Når det er vinter, så er det skikkelige vinter, og når det
er sommer, så er det ordentlig sommer.

- Vinter – Det hvite eventyret:

Her får du den ekte, stabile vinteren med masse snø og gnistrende skiføre. Siden hytta ligger perfekt til for de lave vintersolstrålene, kan du nyte solen som reflekteres i snøen. Etter en lang skitur i nydelige, oppkjørte løyper rett utenfor døra, er det magisk å trekke inn til knitringen fra peisen.

- Vår – Sol og snøsmelting:

Våren her oppe er fylt med lys. Solforholdene på terrassen er fantastiske på denne tiden, og du kan sitte i hytteveggen i bare T-skjorten mens snøen smelter rundt deg. Dagene blir lengre, solen steker, og naturen våkner til liv.

- Sommer – Solrike dager og blikkstilte vann:

Når sommeren kommer, kommer den for fullt. Solen står høyt på himmelen og lyser opp den åpne utsikten fra morgen til kveld. Dagene fylles med late timer på terrassen, uformell lek og moro på den skjermede tomten, og

spennende fisketurer til blikkstilte vann i nærområdet.

- Høst – Fargesprakende sjelefred:

Høsten byr på en helt spesiell ro og en fantastisk fargepalett i fjellet/skogen. Solen står lavere og gir et gyllent, vakkert lys over utsikten. Det er den perfekte tiden for lange turer i friskt vær, bærplukking og koselige kvelder med brettspill og god mat innendørs.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Ekte. Bilfritt. Sentralt.

- Ekte – fordi årstidene er akkurat slik de skal være (skikkelig vinter og ordentlig sommer), og hyttegleden er uformell med rom for lek og moro.

- Bilfritt – fordi mangelen på vei helt frem gir en sjelden, dyp stillhet, trygghet og en fantastisk utsikt uten forstyrrelser.

- Sentralt – fordi du har følelsen av å være helt alene i naturen med skiløyper og fiskevann rett ut, men samtidig har kort kjøreavstand hjem og ligger nært alt du trenger.

Notater

VELKOMMEN TIL KUSÆTERVEGEN 41

Vi starter utendørs

Parkering

Man har tinglyst rett til parkering like ved Kusætervegen og derifra har man ca. 150 meter med gangsti opp til eiendommen.

Tomtestørrelse

1 228 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Hytte er oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer og en støpt grunnmur under deler av hytta. (i området under kjøkken). Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

Beskrivelse av frittstående sportsbod.
Boder er oppført på terrasse og vegger med 5-7 cm maskinlaft. taket er et saltak tekket med papp. Boden har høy slitasje på vegger og tak, som følge av manglende vedlikehold over tid. Det er råte i de nederste lavft rundt boden pga svill er lagt direkte ned på terrassebord uten mulighet for avrenning fra nebør. Yak er mosegrudd og vindskier er i dårlig befatning med råte. Det vil være behov for omfattende vedlikehold/utskiftninger. TG ikke vurdert.

Bygningssakskyndig

Trond Sandslett (befaringsdato: Onsdag, 1. juli 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

11. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
Ja, pumpe fra bekk.

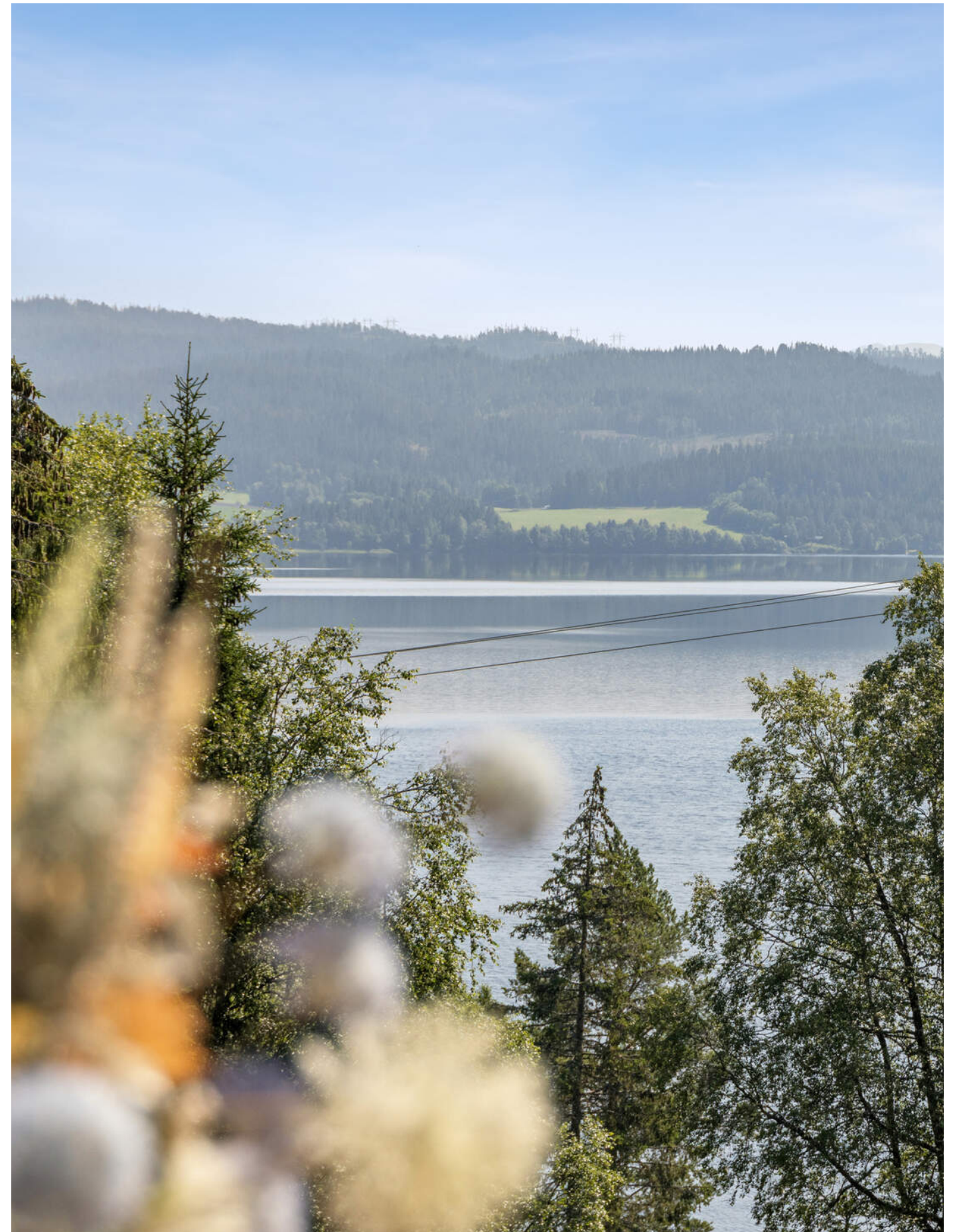
17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i grunnmur eller fliser?
Ja, gulv skjevt

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja, vedovn er skiftet

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja, mus på hems, sett avføring.

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja, råteskader i utebod. Se tilstandsrapport.

31. Har ufaglært utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?
Ja, Vann fra bekk er utført av ufaglært



HYTTEN LIGGER IDYLLISK
PLASSERT OVENFOR
HOSTOVATNET I
LANDLIGE OMGIVENSER.





HYTTA LIGGER I PERFEKT
KJØREAVSTAND FRA
FLERE AV DE MER
BEFOLKNINGSTETTE
OMRÅDENE I
TRØNDELAG.



Adkmstrett via gangsti på ca.
150 meter fra parkeringen.



Her kan man nyte morgenkaffen i stille og rolige omgivelser mens man hører lyden av bekken som sildrer på sommerhalvåret.



PÅ EIENDOMMEN FINNER
MAN OGSÅ ET UTHUS
SOM ER BENYTTET SOM
BOD



VELKOMMEN INN!

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 41 kvm

BRA-e: 3 kvm

Total BRA: 44 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 17 kvm

Kjeller under kjøkken har ikke målbart areal da takhøyden kun er på 162 cm. Kjeller er medtatt i arealet ALH (arealer med lav himlingshøyde).

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

Ikke målbare arealer

Kjeller: 4 m² GUA (Gulvareal)

Standard

Bygningsdeler med TG3:

Renner og nedløp: Lekkasje fra takrenner. Nedbøy i takrenner.

Det er ikke etablert renner-nedløp på baksiden av hytta.

Takkonstruksjon og loft: Lokal nedbøyning i konstruksjonen. Konstruksjon med skaderisiko (feil oppbygging). Fuktskjolder på innvendig himling. Observert spor etter skadedyr.

Taktekking: Mosegrodd. Aldringslitt. Sprø papp.

Utettheter/lekkasjer. Vindskier og toppbord har råteskader.

Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon.

Etasjeskille og gulv på grunn: TG settes grunnet større avvik på etasjeskille.

Bygningsdeler med TG2:

Fuktsikring og drenering: Målt kritisk fukt i overflater. Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling.

Grunnmur og fundament: Ved besiktelse i kryperommet under hytta registreres det større store skjevheter i pilarer i betong og trevirke. Dette kommer også tydelig til syne ved innvendig besiktelse av innvendige gulv hvor det er store skjevheter.

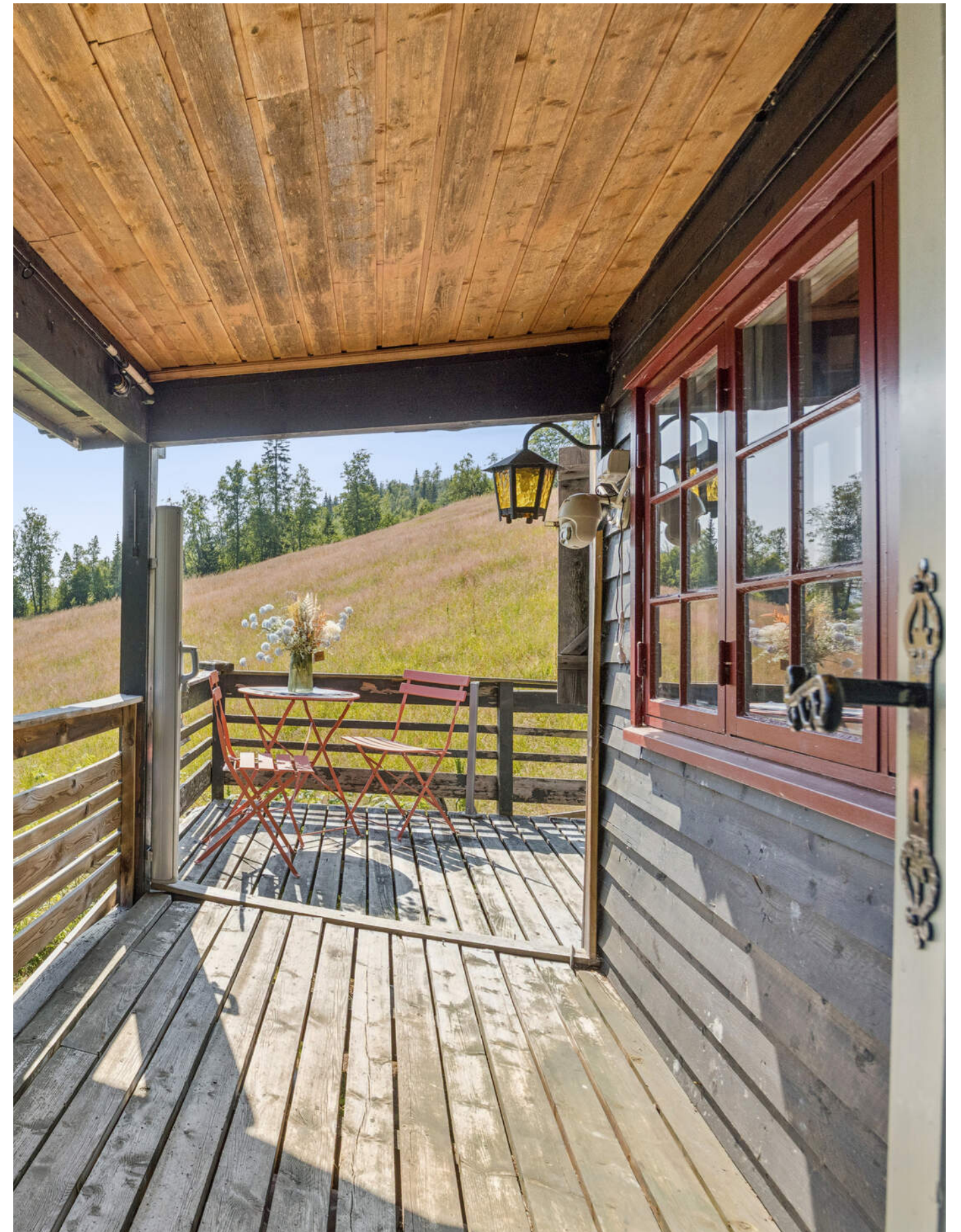
Terrengforhold: Verflatevann ledes inn mot pilarer og grunnmur. Takvann renner/ledes ikke bort.

Rom under terreng (Grovkjeller under kjøkken): Punktvis pussavskalling. Salt/kalkutsalg på murflater. Fuktskjolder på overflate.

Balkong, terrasse, platting: Nedbøyning, tegn på svak konstruksjon. Setninger i fundament.

Vinduer og dører: Værslitte karmen med behov for vedlikehold. Uttørkede kittfalsen og malingsavskalling.

Yttervegg og fasade: Misfarging i overflater (maling, puss, panel). Lokale råteskader. Ingen eller liten lufting i nedre kant





av kledning.

Skorstein over tak: Avskalling i puss. Mulig utett gjennomføring rundt pipe.

På hems bak piper langs skillevegg mot stue registreres det fuktmerker i tak og panelvegg. Ved fuktsøk ble det ikke målt forhøyet fuktprosent.

Kjøkken - Overflater og innredning: TG settes grunnet alder

Avløpsrør: TG settes grunnet avløp er ført direkte på terreng.

Skadedyr og fuktkrevende insekter: Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det er registrert spor etter gnagere.

Bygningsdeler med TG-IU:

Vannledninger: TGIU pga manglende kompetanse vedrørende rørlegger arbeid og vannkvalitet.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp. Deler av terrasse mangler rekkverk.

Oppvarming

Vedovn

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.

Hvitevarer

Medfølger handelen.

Info strømforbruk

kr. 5.640 i 2025

Stuen er ca. 17,5 kvm med god takhøyde som skaper en romslig atmosfære.



Vindusflatene gir rikelig med
lysinnslipp og flott utsikt.



Vedovnen i stuen er byttet i et av de siste årene og gir lun og behagelig varme i stuen.





HVITEVARER PÅ
KJØKKENET MEDFØLGER
I HANDELEN. KOMFYREN
ER GASDREVET, MENS
RESTEN GÅR PÅ STRØM



UNDER TEPPER HAR MAN
TILGANG PÅ EN LUKE SOM
LEDER TIL ET
KJELLERROM SOM ER
BENYTTET SOM MATBOD.





HEMS

Ovenfor kjøkkenet har man en hems som byr på ekstra sengeplasser.

TOALETTRUM

Innredet med utslagsvask og forbrenningstoalett.



SOVEROM

Første soverom er godt utnyttet med dobbelseng, kommode og skap.



Det andre soverommet er perfekt for køyeseng og skaper flere sengeplasser.





Kusætervegen 41
Kusætervegen 41

PLANTEGNING



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

1 228 m²

ØKONOMI

Formuesverdi primær

153.019,- for 2024

Info kommunale avgifter

Beløp er basert på fakturert beløp i 2025.

Dette inkluderer

Feiing hvert 4. år: Kr. 263,-

Tilsyn hvert 4.år: Kr 526,-

Renovasjonsbyr: Kr. 2275,-

Kommunale avgifter

3.038,-

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.

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:

03.08.2004 - Dokumentnr: 4988 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1975 - Dokumentnr: 621 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:167 Bnr:1
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

06.02.1975 - Dokumentnr: 622 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:167 Bnr:5
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR uten egen reguleringsplan. Den vises i kommuneplanens areal del som LNFR-areal, spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse. Vi gjør oppmerksom på at det gjelder særlige regler for omsøking av LNFR-areal, kontakt oppdragsansvarlig ved spørsmål til dette..

Det er restriktiv praksis med henhold til bygging, endring og utskilling av eiendommer ettersom det er generelt bygge- og deleforbud i LNRF-områder. Det er ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring.

Eiendommen ligger i 50 og 20-metersbeltet langs vassdrag. I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser og byggegrenser for eiendommer i 100-metersbeltet som kan medføre restriksjoner av fremtidige tiltak på eiendommen, jf. pbl. § 1-8.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har tilknytting til privat vannforsyning via pumpe fra bekk. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at det ikke er søkt om utslippstillatelse slik at vannet inn i hytten ikke er godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko.

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

Kjerneinformasjon

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.

Feiing/ tilsyn

Det ble sist utført tilsyn og feiing på vedovn 17.06.2026

Grunnboksdato

Torsdag, 16. juli 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

550 000,00 (Prisantydning)

550 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

13 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

14 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

32 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

564 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

582 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

Lovanvendelse

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi

for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Søderberg & 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

Eiendommen selges med alt av løsøre og innbo som vist på visning. 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

Jonny Moen
Pippi Mary Irene Moen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglere vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 50 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 58 940.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (2 stk.) kr 600,00, Utlegg fotograf kr 4 386,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 042,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport igjennom Takstforum kr 15 400,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 26 973.

Totale kostnader kr. 85 913.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med

Kjerneinformasjon

et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolapsprofiler. 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 oppkjøpet. 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.

Boligselgerforsikring

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader:

Strøm ca. kr. 5.640 som utgjorde 5.065kWh

Forsikring kr. 3.312,-

Kommunale avgifter og renovasjon kr. 3 038,-

Årsavgift på Kusæterveien og prøyting av parkeringsplass kr.

1.470,-

Totalt utgjør det kr. 13.500,- pr. år

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, og evt. tv/ internett.

Offentligrettslig pålegg

Det ble sist utført tilsyn og feiing på vedovn 17.06.2026.

Notater

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Kusætervegen 41

7320 FANNREM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:

Fritidsbolig

Byggeår:

1973

BRA:

44 m²

BRA-i:

41 m²

Rapportdato:

8.7.2026 (Gyldig til 8.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

11

TG-3

4

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 167 BNR: 8

Trond Sandsett
Takst-Forum Trøndelag AS

Trond@tft.no
40455776

Kusætervegen 41
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 i tråd med kriteriene i NS 3600:2025. Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrappen	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.
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.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Renner og nedløp	- lekkasje fra takrenner - nedbøy i takrenner - det er ikke etablert renner-nedløp på baksiden av hytta.
Takkonstruksjon og loft	- lokal nedbøyning i konstruksjonen - konstruksjon med skaderisiko (feil oppbygging) - fuktskjolder på innvendig himling - observert spor etter skadedyr
Taktekking	- mosegrodd - aldriingslitt - sprø papp - utettheter/lekkasjer - vindskier og toppbord har råteskader - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Etasjeskille og gulv på grunn	TG 3 pga større avvik på etasjeskille.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- målt kritisk fukt i overflater - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
Grunnmur og fundament	- ved besiktelse i kryperommet under hytta registreres det større store skjevheter i pilarer i betong og trevirke. Dette kommer også tydelig til syne ved innvendig besiktelse av innvendige gulv hvor det er store skjevheter.
Terrengforhold	- overflatevann ledes inn mot pilarer og grunnmur. - takvann renner/ledes ikke bort
Rom under terreng: GROVKJELLER UNDER KJØKKEN.	- punktvis pussavskalling - salt/kalkutsalg på murflater - fuktskjolder på overflate
Balkong, terrasse, platting	- nedbøyning, tegn på svak konstruksjon - setninger i fundament
Vinduer og dører	- værslitte karmen med behov for vedlikehold - uttørkede kittfalsen og malingsavskalling
Yttervegg og fasade	- misfarging i overflater (maling, puss, panel) - lokale råteskader - ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
Skorstein over tak	- avskalling i puss - mulig utett gjennomføring rundt pipe.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	TG 2 pga alder
Avløpsrør	TG2 da avløp er ført direkte på terreng.
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter - det er registrert spor etter gnagere

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	TGIU pga manglende kompetanse vedrørende rørlegger arbeid og vannkvalitet.

Lovlighet / HMS	
	Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
	Det foreligger ikke dokumentasjon i kommunalt arkiv.
	Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
	Deler av terrasse mangler rekkverk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.7.2026	8.7.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Jonny Moen og Irene Mary Pippi Moen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	-------------------------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Trond Sandlsett	Telefon:	40455776
Firma:	Takst-Forum Trønderlag AS	Epost:	Trond@tft.no
Tittel:		Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring.		
			

Informasjon om boligen

Adresse:	Kusætervegen 41, 7320 Fannrem				
Kommunenr:	5059	Gårdsnr:	167	Bruksnr:	8
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	1973				
Boligtype:	Fritidsbolig				

Generell beskrivelse av boligen:
Hytte er oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer og en støpt grunnmur under deler av hytta. (i området under kjøkken). Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etagenskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

Beskrivelse av frittstående sportsbod.
Boder er oppført på terrasse og vegger med 5-7 cm maskinlaft. taket er et saltak tekket med papp. Boden har høy slitasje på vegger og tak, som følge av manglende vedlikehold over tid. Det er råte i de nederste lavft rundt boden pga svill er lagt direkte ned på terrassebord uten mulighet for avrenning fra nebør. Yak er mosegrudd og vindskier er i dårlig befatning med råte. Det vil være behov for omfattende vedlikehold/utskiftninger. TG ikke vurdert.

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	44	41 Romfordeling: VF, stue, kjøkken, 2 sov og toalett.	3 Romfordeling: Utvendig sportsbod. Ca 4m²	0	17
Kjeller	0	0	0	0	0
Totalt m²	44	41	3	0	17

Gulvareal			
Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	4	0	4
Totalt m²	4	0	4

Kommentar til arealberegning

Kjeller under kjøkken har ikke målbart areal da takhøyden kun er på 162 cm. Kjeller er medtatt i arealet ALH (arealer med lav himlingshøyde)

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og dreneringTG-2

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	Nei
Kun deler av hytta har kjeller oppført i betongvegger. Det foreligger ingen opplysninger om at det er etablert fuktig fuktsikring/drenering rundt bygningsdelen.	
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Observerte avvik: - Målt kritisk fukt i overflater - Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling	
Oppsummering	TG-2
Deler av hyttas grunnmur og kjeller ligger under terreng og er oppført i betong. Kjelleren er fra byggeåret 1973. Det foreligger ingen dokumentasjon på fuktsikring eller utvendig drenering. Innvendig inspeksjon viser klare symptomer på fuktinntrengning og svekket funksjon. Siden dreneringens tekniske levetid er overskredet, er risikoen for fuktskader høy. Bygningsdelen får tilstandsgrad 2 (TG2). Det må påregnes full utbedring av fuktsikring og drenering rundt denne delen av bygget.	

6.2 Grunnmur og fundamentTG-2

Type Fundament/grunnmur	Søylar/pilarer
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Ja
Observerte avvik: Ved besiktelse i kryperommet under hytta registreres det større store skjevheter i pilarer i betong og trevirke. Dette kommer også tydelig til syne ved innvendig besiktelse av innvendige gulv hvor det er store skjevheter.	
Oppsummering	TG-2
Hytta er fundamentert på pilarer med en støpt grunnmur under deler av bygget (området under kjøkken), og byggegrunnen er ukjent. Det er påvist skjevheter i gulvkonstruksjonen og ved pilarer. Slike forhold kan over tid utvikle seg videre og medføre verre setninger eller skjevheter i bygningskroppen dersom de ikke følges opp. Det anbefales nærmere undersøkelse og utbedring av registrerte avvik.	

6.3 TerrengforholdTG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Ja
Observerte avvik: Overflatevann ledes inn mot pilarer og grunnmur. Beskrivelse: Hytta er bygd i skrående terreng og pilarer Er ikke fundamentert med tilstrekkelig isolasjon for å hindre telehiv ved værforandringer. Videre er grovkjeller under kjøkken bygd opp med betongmur uten drenering, på grunn av dette vil fundamenter på pilarer og grunnmur på grovkjeller være utsatt for overflatevann.	
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Ja
Observerte avvik: Takvann renner/ledes ikke bort	
Oppsummering	TG-2
Hytta er oppført i skrånet terreng, og pilarfundamenteringen mangler tilstrekkelig isolasjon mot telehiv ved værforandringer. Grovkjelleren under kjøkkenet er oppført i betongmur uten drenering. Både pilarer og grunnmur er derfor sterkt utsatt for tilsig av overflatevann. I tillegg er bortledningen av takvann mangelfull. Manglende drenering og ukontrollert overflate- og takvann vil over tid føre til høy fuktbelastning på fundamenter og grunnmur. Dette gir økt risiko for setningsskader og telehiv dersom forholdene ikke utbedres.	

6.4 Rom under terreng: GROVKJELLER UNDER KJØKKEN.TG-2

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Ja
Observerte avvik: - Punktvis pussavskalling - Salt/kalkutsalg på murflater - Fuktskjolder på overflate	
Oppsummering	TG-2
Rommet under terreng er en grovkjeller under deler av hytta, oppført ved byggeår i 1973 uten senere arbeider. Det er påvist fukt i konstruksjonen. Konstruksjoner mot terreng fra denne perioden mangler normalt tilfredsstillende fuktsikring, og fuktbelastning må påregnes. Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig da kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke og det anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ventiler bør åpnes etter behov da disse er isolert igjen.	

6.5 Balkong, terrasse, plattingTG-2

Type	Terrasse
Terrasse og bærende konstruksjoner er oppført i trykkipregnert virke. Terrasse har generelt høy slitasjegrad som følge av manglende vedlikehold over tid. Deler av terrasse mangler også rekkverk der terrenget er høyere enn 50 cm over bakken.	

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Observerte avvik: - Nedbøyning, tegn på svak konstruksjon - Setninger i fundament	
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-2
Konstruksjonen er i trykkipregnert virke, men har høy slitasje på grunn av manglende vedlikehold. Det er registrert synlige skader og skjevheter i konstruksjonen. Deler av terrassen mangler rekkverk der fallhøyden til terrenget overstiger 50 cm. Dette medfører økt fallrisiko. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det må påregnes vedlikehold og utskifting av skadde materialer for å hindre ytterligere forringelse.	

6.6 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Vinduer med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Observerte avvik: - Værslitte karmer med behov for vedlikehold - Uttørkede kittfalsen og malingsavskalling	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Ikke kontrollert
Vinduer består av koblede glass og er fra byggeår	
Oppsummering	TG-2
Vinduene er utført med koblet glass fra byggeåret 1973, og det er ikke registrert punkterte glass. Ved befaringen ble det påvist værslitte karmer. Dersom de påviste avvikene utbedres, må det påregnes videre nedbrytning av karmer og treverk, med behov for utskifting av berørte vinduer over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer med høy slitasjegrad-skader bør utbedres, evt vurdert utskiftet. Anbefales på generelt grunnlag.	

6.7 Yttervegg og fasade	TG-2
Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Ja
Observerte avvik: - Misfarging i overflater (maling, puss, panel) - Lokale råteskader Beskrivelse: Det anmerkes råte i kledningen på baksiden av boligen der terrassebord ligger inntil kledningen. Videre anmerkes det generell høy slitasje og stedvis oppsprekking i panel.	
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Observerte avvik: Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning	
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering	TG-2
Veggkonstruksjon i tre med liggende kledning fra byggeår 1973. Det er påvist råteskader i kledningen på baksiden av boligen i overgangen mot terrassebord. Det registreres generell høy slitasje, stedvis oppsprekking og mangelfull/liten lufting bak kledningen. Konstruksjonen har økt risiko for fuktopphopning og redusert levetid. Manglende utbedring vil medføre videre nedbrytning av kledning og bakenforliggende konstruksjon. Lokal utskifting av råteskadet kledning må påregnes. Det må etableres tilstrekkelig avstand mellom terrassebord og kledning for å hindre fuktpåkjenning. Kledningens tilstand og lufting bør overvåkes.	

6.8 Renner og nedløp

TG-3

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Ja
Observerte avvik: - Lekkasje fra takrenner - Nedbøy i takrenner - Det er ikke etablert renner-nedløp på baksiden av hytta.	
Oppsummering	TG-3
Det er registrert synlige avvik på takrenner og nedløp. Avvikene er av en slik karakter at det anbefales utbedring. Dersom avvikene ikke utbedres, er det risiko for at nedbør ikke ledes kontrollert bort fra bygningen, med påfølgende fare for fukt- og råteskader på tilstøtende konstruksjoner over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skadede og manglende renner og nedløp anbefales utbedret. Om det vurderes fornying av taktekking bør dette sees i sammenheng med oppgraderinger av taktekking	
Kostnadsestimat	Under 20 000

6.9 Skorstein over tak

TG-2

Inspisert fra:	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak?	Ja
Observerte avvik: - Avskalling i puss - Mulig utett gjennomføring rundt pipe.	
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Nei
Oppsummering	TG-2
Skorsteinen er inspisert fra tak. Det ble registrert avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak, mens skorsteinens høyde over tak/møne er i samsvar med forskriftskrav. Slike skader på pipeløpet over tak kan medføre videre nedbrytning og fuktinntrengning dersom de ikke utbedres. Det anbefales utbedring av registrerte avvik.	

6.10 Takkonstruksjon og loft

TG-3

Type konstruksjon	Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
Observerte avvik: Lokal nedbøyning i konstruksjonen Beskrivelse: Det registreres at område av taket nedenfor pipe har noe sig. Kan mulig ses i sammenheng med sig/skjevhet i bjelkelag.	

Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	Ja
Observerte avvik: Konstruksjon med skaderisiko (feil oppbygging) Beskrivelse: Ved besiktelse ved raft registreres det at takk konstruksjonen ikke har lufting. Mangelfull ventilering takkonstruksjonen vurderes kunne medføre økt risiko for kondens, oppfukting og skadeutvikling i konstruksjonen over tid. Nederst på takutstikk på terrassside registreres det råte i undertaket, Videre anmerkes ste at myggnetting ved raft på tilbyggets side er utett. I sammenheng med dette er det også registrert spor etter mus på hems.	
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Ja
Observerte avvik: Fuktskjolder på innvendig himling Beskrivelse: På hems bak piper langs skillevegg mot stue registreres det fuktmerker i tak og panelvegg. Ved fuktsøk ble det ikke målt forhøyet fuktprosent. Dette kan også sees i sammenheng ned nedbøy/svikt i tak på nedsiden av pipe. Årsak kan blant annet være på grunn av utett gjennomføring ved pipe men tidvis indrdriv av fukt over tid.	
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Ja
Observerte avvik: Observert spor etter skadedyr Beskrivelse: Det registreres spor etter mus på hems.	
Oppsummering	TG-3
Takkonstruksjonen er et skråtak utført som lukket konstruksjon uten loft, og er inspisert utvendig fra taket samt innvendig fra hems. Det registreres noe sig i taket nedenfor pipe, som kan ses i sammenheng med sig/skjevhet i bjelkelaget. På hems bak pipe langs skillevegg mot stue er det observert fuktmerker i tak og panelvegg, uten at det ble målt forhøyet fuktinnhold ved fuktsøk; årsaken kan være utett gjennomføring ved pipe og tidvis inndriv av fukt over tid. Takkonstruksjonen mangler lufting, og det er registrert råte i undertaket nederst på takutstikket mot terrass siden samt utett myggnetting ved raft, i tillegg til spor etter mus på hems. Mangelfull ventilering gir økt risiko for kondens, oppfukting og skadeutvikling i konstruksjonen over tid dersom forholdene ikke utbedres.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og nødvendige tiltak.	
Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.11 Taktekking

TG-3

Takform	Saltak
Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er trolig byttet på slutten av 80 tallet.	

Er takvinkel/helling på taket tilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Observerte avvik: - Mosegrodd - Aldringslitt - Sprø papp	
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Observerte avvik: - Utettheter/lekkasjer - Vindskier og toppbord har råteskader Beskrivelse: Det registreres råteskader i topp ord på vindskier og tidligere er det nevnt at det er registrert råteskader i undertak på takutstikk ned mot raft på siden mot terrasse.	
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Ja
Oppsummering	TG-3
Taket er et saltak tekket med pappshingel, trolig utskiftet på slutten av 1980-tallet, og er inspisert fra tak. Det registreres skader og begroing på tekkingen, samt råteskader i topp bord på vindskier og i undertak på takutstikk ned mot raft mot terrasse. Tekkingens alder har passert forventet brukstid, og det må påregnes usikker gjenværende funksjon. Uten utbedring vil råteskadene kunne utvikle seg videre og medføre risiko for lekkasjer og ytterligere skader på underliggende konstruksjon. Det anbefales tiltak i form av utbedringer og utskiftning av tekkingen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales full utskifting av taktekkingen som følge av registrerte skader, funksjonssvikt og redusert tetthet. I forbindelse med arbeidene bør også tilstøtende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle følgeskader.	
Kostnadsestimat	Under 20 000
Kostnadsestimat kan sees i sammenheng med kostnader under punkt takkonstruksjonen	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Type	Trebjelkelag
Resultat skjevhetmåling	
Ved innvendige inspeksjon registreres det godt synlige store skjevheter på gulv i området åpning mot kjøkken og mot stue. Dette kan sees i sammenheng med skjevheter i pilarer og fundamenter i kryperommet under hytten.	
Oppsummering	TG-3
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Ved innvendig inspeksjon registreres godt synlige og store skjevheter på gulvet i området ved åpningen mot kjøkken og mot stue. Skjevhetene må sees i sammenheng med registrerte skjevheter i pilarer og fundamenter i kryperommet under hytten. Dersom forholdet ikke utbedres, må det påregnes videre setninger og økende skjevheter i gulvkonstruksjonen over tid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak kan sees i sammenheng med oppretting og fundamentering av pilarer	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000
Kostnadsestimat må sees i sammenheng med oppretting av bærende pilarer/fundament.	

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Ja
Dokumentasjon ligger i meglerpakke	
Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport?	Nei
Se tilsynsrapporten i sin helhet som vedlegg i slutten av rapporten	

6.14 Kjøkken

TG-2

Beskrivelse	
Kjøkken er trolig fra byggeår	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereider/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei
Kjøkken har normal slitasje iht alder.	
Oppsummering overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredningen er trolig fra byggeåret og fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av innredning og tilhørende må vurderes etter behov.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved kontrollen.	

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Utover at ett soverom er avdelt til toalettrom er det ingen avvik.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ikke dokumentasjon i kommunalt arkiv.	
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?	Ja
Deler av terrasse mangler rekkverk.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.16 Toalettrom

TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Muldo har mekanisk utluft og det er etablert tilluftsventil på vegg bak do.	
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ikke kontrollert
Toalettrom har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering

TG-1

Toalettrommet er utstyrt med biologisk toalett (muldo) med mekanisk avtrekk, og det er etablert tilluftsventil på vegg bak toalettet. Det er ikke påvist fukt eller skader på toalettet, og det er ikke registrert skader på utstyr og innredning.

6.17 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast
Der kun avløpsrør fra oppvask kom på kjøkken	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Ukjent tidspunk.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Avløp fra vask på kjøkken går gjennom gulv og direkte ut på terreng.	
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-2

Avløpsanlegget er begrenset til avløpsrør i plast fra oppvaskkum på kjøkken. Røret føres gjennom gulvet og ledes direkte ut på terreng. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedet. Det er opplyst at det er gjennomført arbeider etter byggeår, men tidspunkt er ukjent. Slik avløpsføring direkte til terreng er ikke i tråd med dagens krav og kan medføre lokal forurensning samt behov for tilkobling til godkjent avløpsløsning.

6.18 Vannledninger

TG-IU

Type vannledninger	Plast
Selger har tilført vannledning fra bekk. Kvalitet på vannet er ikke dokumentert. Installert vann, bereder og pumpe med varmekabel i ca. 2022.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Installert vann, bereder og pumpe med varmekabel i ca. 2022.	
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-IU
Boligen har vannledninger i plast, hvor selger har tilført vann fra bekk med installert bereder og pumpe med varmekabel omkring 2022. Kvaliteten på vannet er ikke dokumentert. Det er ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekran. Da vannkvaliteten er udokumentert, kan det ikke utelukkes at vannet er uegnet til drikke- eller husholdningsbruk, og prøvetaking anbefales for avklaring.	

6.19 Elektrisk

Beskrivelse	
Skusikringer med automatisk utløser.	
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 forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, 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, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Det elektriske anlegget har skrusikringer med automatisk utløser. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene, og det er heller ikke forelagt dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår. Ved befaringen ble det ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller utette kabelinnføringer, og eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte og at det ikke har vært brann eller branntiløp i anlegget. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand ikke fullt ut kan verifiseres, og det anbefales at en autorisert elektriker foretar en kontroll av anlegget.	

6.20 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-2

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Ja
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Ja
Observerte avvik: Det er registrert spor etter gnagere	

Oppsummering	TG-2
Eier har opplyst at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved befaringen ble det registrert spor etter ekskrementer fra mus. Dette indikerer tilhold av gnagere i bygningen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan gnagere gjøre skade på konstruksjoner, isolasjon og installasjoner samt medføre hygieniske ulemper. Det anbefales å sette mulige innslippspunkter og iverksette tiltak mot skadedyr.	

6.21 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder	Plassert i grovkjeller.
Fundament	Vegghengt
Årstall	2020
Størrelse	30 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)?	Nei
Oppsummering	TG-1
Varmtvannsbereder er fra 2020 med et volum på 30 liter. Berederen er vegghengt og plassert i grovkjeller. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen. Berederen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.	

6.22 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering	TG-1
Boligen har naturlig ventilasjon. Dette er en normal løsning for byggeåret, men gir begrenset luftutskifting sammenlignet med moderne ventilasjonsløsninger. Det anbefales å sørge for tilstrekkelig lufting ved bruk av vinduer og ventilatorer for å opprettholde et godt innneklima og redusere risiko for fukt- og kondensproblemer.	

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Forstøtningsmur
- Kryp kjeller
- Innvendig trapp
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Våtrom

7. Vedlegg

7.1 Tilsynsrapport — Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Orkland kommune
Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER
Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 25.06.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	167	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	---	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	114537711	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	184016028	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Kusætervegen 41, 7320 FANNREM

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
2	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Dovre AS	Dovre TAI 35WT

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
17.06.2026	Tilsyn	17.06.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet

Beskrivelse	Pulverapparat eldre enn 10 år. Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom: a)formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett. b)pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver, serviceintervall hvert 10. år. c)skum- eller vannapparat på minst 9 liter, serviceintervall hvert 5. år. d)skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A, serviceintervall hvert 5. år. e)annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet. Eieren skal sørge for at slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.
Informasjon for bruksenhetId 114537711	

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Kusætervegen 41, 7320 FANNREM

17 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Kusætervegen 41

Kusætervegen 41

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?

mars 2021

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Moen, Jonny

Selger

Moen, Pippi Mary Irene

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

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

Beskriv feilen og omfanget

Se tilstandsrapport

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

11

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

pumpe fra bekk

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

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

gulv skjevt

18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

vedovn er skiftet

Sopp og skadedyr



19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Har du mer informasjon?

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
mus på hems, sett avføring.

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

Har du mer informasjon?

Beskriv omfanget
råteskader utebod, Se tilstandsrapport

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Har du mer informasjon?

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.
vann fra bekk er utført av ufaglært

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 55875616

Side 5

84

KUSÆTERVEGEN 41

PROAKTIV.NO

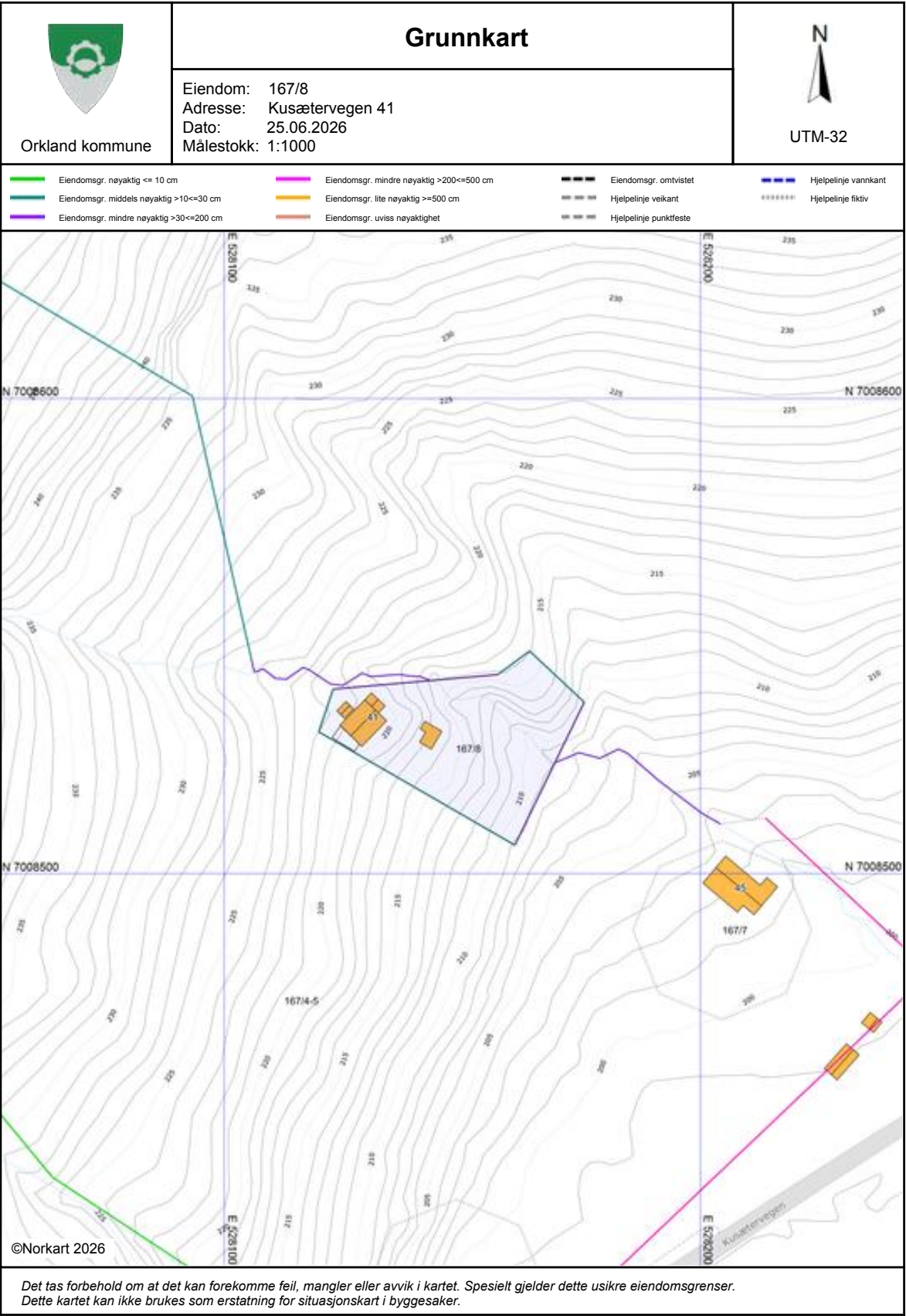
85

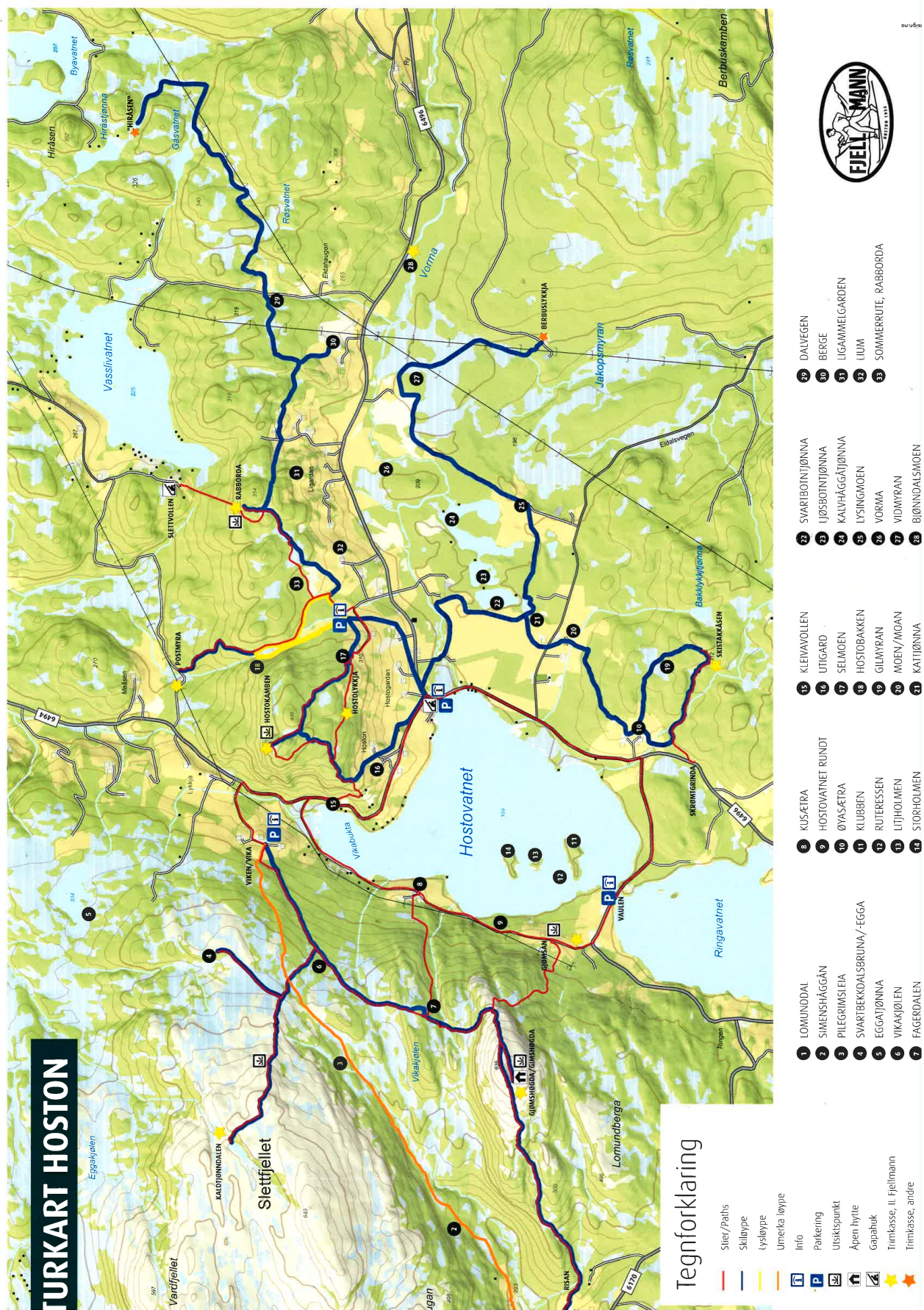
Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Jonny Moen	2026-07-17	Pippi Mary Irene Moen	2026-07-17
Identification		Identification	
 Jonny Moen		 Pippi Mary Irene Moen	

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







Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



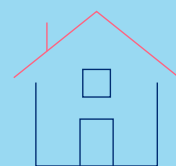
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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-antennene 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, krokhangte 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/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Kusætervegen 41, 7320 FANNREM. Gnr. 167, bnr. 8, i Orkland kommune, oppdragsnr.: 1320260231
Megler: Andreas Eidsli Liland, mobil: 97949932, e-post: ae@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

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

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. For 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 for 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

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.

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.

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

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

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



proaktiv.no



Andreas Eidsli Liland

Eiendomsmegler
979 49 932
ae@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

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