

PROAKTIV

Villa ved marka

Gode solforhold og solide
leieinntekter



FINNMYRVEGEN 42





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

ILHAUGEN

Idyllisk enebolig med utleiedel, stor tomt på hele 1,3 mål i blindvei ved marka og gode solforhold. Dobbeltgarasje



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Finnmyrvegen 42, 7350 BUVIKA

Gnr./Bnr.: Gnr. 2, bnr. 71, i Skaun kommune

Prisantydning: 6.300.000,-

Omkostninger: 176.490,-

Totalpris: 6.476.490,-

Kommunale avgifter: 43.000,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1992

Rom/soverom: 9/7

BRA: 323 m²

BRA-i: 275 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Dobbelgarasje.
Biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt: 1340.4 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	32	80
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon
85	86	106	115
Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklærings-skjema	Energimerke
140			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.»

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

Huseier: Ådne Mehlum

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

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

Huseier: Gina Arnesen

“Jeg opplevde hele 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

Proaktiv Eiendomsmegling v/Andreas Eidsli Liland presenterer Finnmyrvegen 42.

En skjermet og barnevennlig enebolig innerst i blindgate, omgitt av skog og flotte naturopplevelser. Her får du store utearealer som byr på gode solforhold og flott utsikt. Eiendommen har marka som nærmeste nabo men du får samtidig kort vei til servicetilbud. Tomten er på 1,3 mål og har flotte kvaliteter som passer en barnefamilie ypperlig.

Kvaliteter og fordeler som er verd å nevne:
- To stk. elbilladere
- Utleiedel med 13.500,- i leieinntekter
- Fire soverom i hovedetasjen med kontorplass og et lite gjesterom
- Kort vei til preparerte skiløyper og fantastiske turområder
- Ca. 10 min gange ned til Nydammen som er en fantastisk badeplass
- Utendørs vannkrane med varmt og kaldt vann

Eiendomsmegler MNEF **Andreas Eidsli Liland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Heimdal

Beliggenhet

Vårt kontorlokale ligger sentralt til i Heimdal sentrum.

Proaktiv Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Trondheim
Tlf.: 72 59 92 40
E-post: heimdal@proaktiv.no

Vi er syv engasjerte og erfarne medarbeidere som har ett felles, overordnet mål; Fornøyde kunder. En vellykket bolighandel krever, tid, kunnskap og engasjement.

Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne var med på å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var helt fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen som vi mer er den skaper merverdi for kundene.

Vi i Proaktiv Eiendomsmegling på Heimdal stiller høye krav til hvordan vi presenterer din bolig. Vi benytter profesjonell boligfotograf. Fotografen kommer i etterkant av at du har hatt en rådgivningstime med vår dyktige boligstylist.

I tillegg får du hos oss en megler som proaktivt gir råd og anbefalinger under salgsprosessen.

Vår markedsføring er svært omfattende og vi er stolte av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter. Flinke mennesker med det bestemateriellet, de beste metodene, den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Så dersom du vurderer å selge bolig, vil det lønne seg å høre med oss.

Vi skal være en investering, ikke en kostnad.

Velkommen. Vi ser frem til å høre fra deg.



ILHAUGEN

Kommune: Skaun / **Område:** Ilhaugen

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

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling v/Andreas Eidsli presenterer Finnmyrvegen 42. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet innerst i en blindgate, omgitt av skog og naturskjønne omgivelser. Her bor du skjermet og privat med naturen som nærmeste nabo. Området er trygt og barnevennlig med lekeplass like ved og flere barnefamilier i området. Her får du lite trafikk og gode oppvekstvilkår med på kjøpet. Tomten måler 1 340,4 m². Den er godt skjermet og gir en luftig og fri følelse, samtidig som den byr på flott utsikt. Her kan du virkelig dra hjem for å senke skuldrene, tømme tankene og finne tilbake til deg selv i en travel hverdag.

Eiendommen grenser til marka som byr på et flott turterreng med tilrettelagte stier, traktorveier og muligheter for flotte opplevelser. Her kan man plukke sopp til middagen, plukke bær eller besøke ulike fiskevann man finner i området. Skaun



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Ilhaugen Linje 515	9 min 0.8 km
🚶 Melhus skysstasjon Linje R60, R70	17 min 14.4 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	30 min 27.8 km
✈ Trondheim Værnes	48 min

DAGLIGVARE

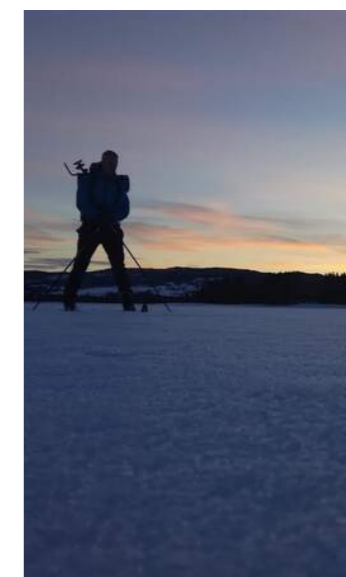
Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	5 min 3 km
Kiwi Buvika	6 min

VARER/TJENESTER

📺 Melhus Kjøpesenter	16 min
📺 Boots apotek Buvika	6 min

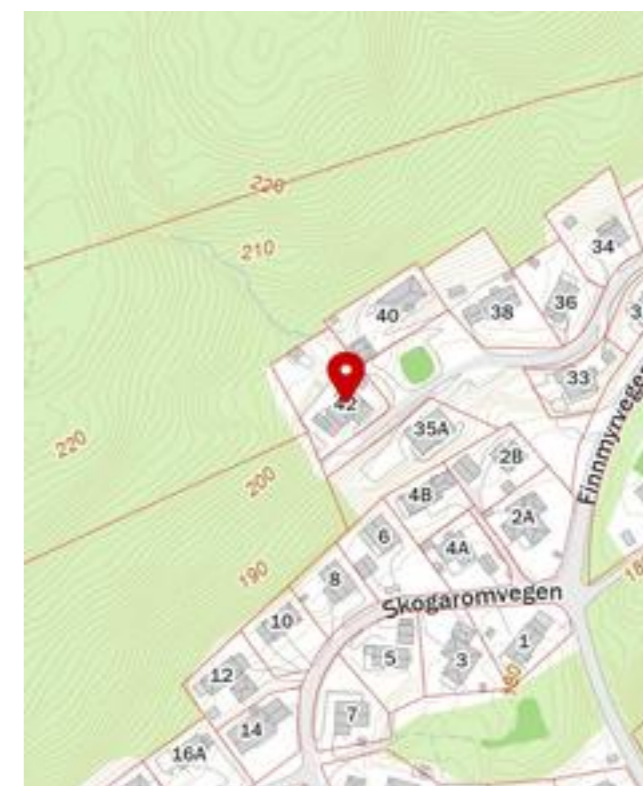
SPORT

🏃 Ilhaugen- Myrabanen Ballspill	6 min 0.6 km
🏃 Skaunhallen Aktivitetshall	6 min 3.4 km
🏃 Max-gym Buvika	5 min
🏃 Fitnesspoint Børsa	11 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



kommune har for tur- og frilufters interesserte svært mye å by på. Her kan man følge både merkede og umerkede turstier og på vinterstid følge skiløyper fra skihytta i Buvikåsen som strekker seg milevis av sted. Eller rusle en tur til Våttån som er en markant topp midt i kommunen med fantastisk utsikt.

For barnefamilier og for deg som ønsker å drive med idrett, tilbyr kommunen blant annet ski og skiskyting, friidrett og allidrett. Allidretten består først og fremst av mange

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

lekeglade barn fra hele Skaun kommune. I tillegg er det en liten håndfull voksne som legger til rette for lek og aktiviteter for denne gjengen. Skaun IL samarbeider med Børsa IL i flere grener hvor dem blant annet har samlede treninger for friidrettsteamet hvor fokus er lek, løp, hopp, kast og et godt sosialt miljø. På sommerhalvåret benytter de seg også av Moan, og på vinterstid av Børshallen. Skaun HK tilbyr håndball for gutter og jenter fra 6 år og Buvik IL tilbyr fotball for barn og voksne.

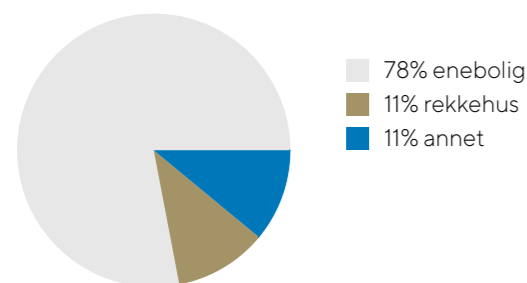
Fotturer og turmål er det ikke mangel på når du bor i Buvika. Her finnes det friluftaktiviteter både sommer og vinter. Buvika kan bl.a. skilte med et rikt helårs utfartsterreng, gode fiskemuligheter med kort vei til fiske i bla. Trondheimsfjorden, Viggja og Børselva, Orkla og Gaula, samt 46 andre ferskvann i nærområdet. Ved Nydammen, som ligger like nedenfor boligen, har man et godt utgangspunkt for flotte fotturer samtidig som det er en populær badeplass. Hvorfor ikke ta turen opp til Våtten, en middels krevdende fottur på ca. 6,2 kilometer. Fra Åsbygdvegen er det merket tursti til Våtten, langs skogsveger og over myrområder. På toppen er det navneskilt, rastebenk og trimkasse. Panoramautsikt i alle retninger, særlig mot nord og øst: Børsa, Buvik, Øysand, Gaulosen, Byneset, Geitastranda, Korsfjorden og



Fosen.

Eiendommen har kort vei til både by og servicetilbud. på 30 minutter med bil er du inn i Trondheim sentrum. Sentrum i Buvika nås på ca. 8 minutter i bil, hvor du finner blant annet dagligvarebutikker, bensinstasjon og vinmonopol. Fra Buvika går det buss til trondheim på kun 30 minutter som også gir gode pendlermuligheter.

BOLIGMASSE



Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

SKOLER

Buvik skole (1-7 kl.) 429 elever, 26 klasser	6 min 🚗 3.8 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 33 klasser	10 min 🚗 9.6 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	15 min 🚗 13 km
Melhus videregående skole 560 elever	16 min 🚗 13.3 km

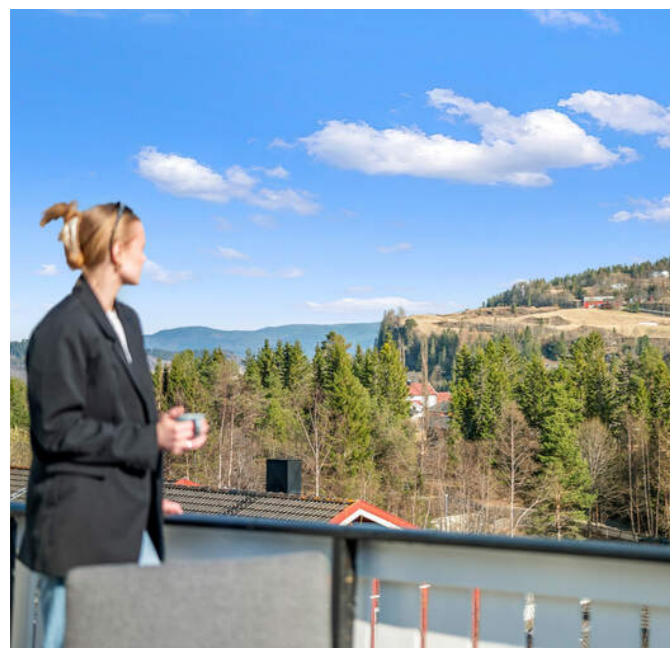
BARNEHAGER

Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	4 min 🚗 2.7 km
Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	4 min 🚗 2.7 km
Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	11 min 🚗 9.9 km



Livet i Buvika

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



”

"Det er vemodig å skulle selge – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å trives her!"

Selger: Anita og Hilmar

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte huset i 2006, så har trivdes her i over 20 år.

Hva var avgjørende for valget deres?

Avgjørende for valget vårt den gang var at vi var småbarnsforeldre. Kort vei til Trondheim og at det var stort og romslig, med nærhet til natur, plass til hund og unger. Samtidig som vi fikk mulighet til å kjøpe den andre delen av huset (noe vi gjorde i 2015) leiligheten har da vært utleid siden med gode og stabile inntekter. fordelten med så stor tomt (med en liten bekk) er at det kan gjøres mye spennende på tomten.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi ønsker å flytte litt nærmere familie, da barna har flyttet ut og vi trenger ikke så stort.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Nei, Vi egentlig ikke misfornøyd med noe, vi har hatt alt hva vi trenger her, og mer til.



Hva har dere likt best med området?

Det vi har likt best med området er nærheten til alt vi trenger, barnehage, skole, butikker, solforhold og gåavstand til nydammen (bade og grillplass). sjøen er også nære med bl.a strand spesielt fornøyd med mulighetene for fiske, sykling, turer og ski man kan gå rett ut i naturen og skihytta med lysløyper er bare noen få minutter unna Vi har jo også fått flere spisesteder, butikker, vinmonopol, apotek, flere frisørsalonger mm

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

Vår og høst er ekstremt fint med naturen, på høsten har vi stort bær og soppterreng ovenfor huset, samt plommetrær og kirsebærtrær samt bærbusk sommeren er helt fantastisk, vi bor fint og skjermet til. uten innsyn. Vinteren er fin og stabil,

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Stort, privat og naturnær

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

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

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

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

VELKOMMEN TIL FINNMYRVEGEN 42

Vi starter utendørs

Parkering

Dobbeltgarasje. Biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomtestørrelse

1340 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig med utleieleilighet beliggende i Buvika, Skaun kommune. Tomt opparbeidet med grus, diverse beplantninger, plenareal, terrasse på terreng, støttemurer og biloppstillingsplass. Frittstående bod, vedbod og anneks.

Boligbygg oppført i 1992. Grunnmur av lettklinkerblokker. Fundament på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein. Boligen har entrédør med gassfelter og elektrisk kodelås. Entrédør med glassfelt i utleiedel. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Peisovn i stuer. Øvrig oppvarming er elektrisitet. Ventilasjon er naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Bygningssakskyndig

Stian Nilsen (befaringsdato: Tirsdag, 3. juni 2025)

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja nytt arbeid i 2009. Bad hovedetasje renoveret, med hjelp av Rørlegger Rødsten Elektrikere fra Elpartner. Resten egenarbeid av eier med våtromssertifikat (gulv og overflatetekniker). Har dokumentasjon på arbeid.

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ny drenering i 2010/2011 Garberg og Lillemo mestertak as i 2011 gikk over tak, skiftet og sveiset vinylmembran på storterasse i hovedetg. i 2019 ble det ved myrtun håndtverk/polygon skiftet tak, balkong på "nydel" i sokkel (forsikringssak)

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, nytt arbeid i 2020. se over i punk utført arbeid på fasade.

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Jet ble svikt i drenering, 2010/11 ny utredning foretatt at Garberg og Lillemo (2 forskjellige firmaer)

8 Er det utført arbeid med drenering? Ja, nytt arbeid i 2009. Gravd opp og satt opp ny drenering, Garberg. Fra midten av huset og ned til garasjer. året etter fullførte Firma Lillemo den andre siden og fram til og med terrasse i sokkel.

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ja, fikk melding om jordfeil, men var utenfor huset etter sjekk.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? ja, nytt arbeid i 2020 utført av Bravida. Spotter i tak skiftet ut på kjøkken. (i sokkel) innsatt lys på mur oppe i hovedleilighet.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Nytt arbeid i 2009. Nytt bad 2009 rør Rødsten el elpartner. Nytt kjøkken i 2013 rør Gaustad el elpartner.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? ja, Montert ny tilbakeslagsventil mot bad, ny kjøkkenvifte og rensesest luftekanal.

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja, ser noe riss i vegg vestvendt og gulv. Drenering 2009/2010

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja, skiftet til nye vedovner rundt 2023

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, stokkmaur i forbindelse med skogsfelling på naboeiendom, tiltak polygon i flere år etterpå, ikke vært noe før eller senere.

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak? Mangler ferdig attest på mur og hytte (spør megler) alt annet skal være greit. papirer er sendt inn til kommune.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Satt opp /flyttet lettvegg i rom, og satt inn ny dør. av sønn i hus som er faglært tømrer. var et oppholdsrom som ikke var i tilknytning til bod (laget en liten bod ved oppføring av lettvegg

27 Er det utført radonmåling? Ja, Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene? radonmålinger ble foretatt i 2024 sokkel. soverom måleverdi 94 stue ved vedovn 140 (tiltak vedovn skiftet ut, ny kjøkkenvifte og tilbakeslagsventil og gitt beskjed om lufting, da dette var noe leietaker ikke hadde tenkt på)

STOR TOMT PÅ HELE 1,3
MÅL MED MULIGHET FOR
Å KJØRE RUNDT BOLIGEN



PARKERER MAN I
GARASJEN KAN MAN GÅ
TØRRSKODD INN OPP TIL
HOVEDDELEN





Støttemur er søkt om og er under behandling hos kommunen for mer info se under pnkt. ferdigattest i komplett salgsoppgave





Inngangspartiet er mot nord-/vest og her får man kveldssolen. Her er det elbillader og vannuttak med både varmt og kaldt vann



EN FANTASTISK UTEPLASS
HVOR MAN KAN NYTE
SISTE DEL AV
KVELDDSOLEN OG HAR
RIKELIG MED PLESS TIL
HAGEAKTIVITETER





VELKOMMEN INN!

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

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 275 kvm
BRA-e: 48 kvm
Total BRA: 323 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 121 kvm

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

Ikke målbare arealer

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 41 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 32 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 9 m². Arealet i bod på terrasse måles til 7 m² (ALH), men grunnet lav takhøyde ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Standard

TG0: 0
TG1: 20
TG2: 23
TG3: 0
TGIU: 4

Bygningsdeler med TGIU:

- Fallforhold (Gulv): Der er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredstillende avrenning av bruksvannet hvit kabinettet fjernes.

- Våtrom, bad leilighet (Fukt i tilliggende konstruksjoner): På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og funkmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og funkmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med funktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

- Konstruksjonsoppbygging: Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

- Byggegrunn: Byggegrunnens oppbygging er ukjent.

Bygningsdeler med TG2:

- Våtrom, bad 1. etasje (vannrør): Se punkt "vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

- Våtrom, bad 1. etasje (Sanitærutstyr / innredning): Drenering fra innebyggete toalettstøperne er ikke registrert. Det kan derfor ikke sertifiseres som vanninstallasjonen er ført slik at venetelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Det er registrert krakelering i perseren på servanten. Forholdet vurderes å være en av estetisk karakter uten betydning for funksjon.

ENTRÉE

Fantastisk planløsning. Her stiger man inn i en romslig entrée som har rikelig med garderobeplass, bad like ved inngangsdøren og sportsbod lite utenfor ytterdøren



STUE

Åpen stue kjøkkenløsning som gjør at man enkelt kan holde samtalen gående med gjestene



- Våtrom, bad 1. etasje (Overflater gulv): Stedvis sprekker er observert i flisfuger i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent. Det anbefales jevnlig ettersyn for å avdekke eventuell utvikling og iverksette tiltak ved behov.

- Våtrom, bad 1. etasje (Membran, tettesjikt og overgang til sluk): På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/evetuelle restlevetid er ikke kjent. Membran/slukmansjett er ikke klemt med klemring. Forholdet medfører risiko for lekkasje/utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt.

- Våtrom, bad leilighet (Sanitærutstyr / innredning): Drenering fra innebyggete toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke sertifiseres som vanninstallasjonen er ført slik at venetelt lekkasje vann raskt blir synliggjort. Ytteligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det er tegn til svelleskade i bunnplaten på innredningen. Tiltak kan iverksettes ved behov.

- Våtrom, bad leilighet (Membran, tettesjikt og overgang til sluk): Eksakt alder på tettesjiktet er ikke kjent. Tettesjiktet er likevel vurdert til å ha en alder som tilsier at det er grunn til å vasle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent. Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent.

- Våtrom, bad leilighet (Fallforhold gulv): Fallforhold utenfor sluksonen vurderes til å ikke være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasje vann til sluk, og det er ikke påvist at tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i tiliggende arealer og forårsaker skade.

- Kjøkken 1. etasje (Vannrør): Se punkt "vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

- Kjøkken 1. etasje (Annet): Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet, noe som strider imot kravet for bygningsdelen. Forholdet påvirker brannsikkerheten. Tiltak anbefales.

- Rom under terreng (Kjeller, underetasje, sokkeletasje) (overflater gulv): Gulvets overflatematerialet har enklere



synlige skader. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

- Rom under terreng (Kjeller, underetasje, sokkeetasje), Konstruksjoner (Tilfarergulv, himling og vegger):

- Innvendige trapper: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på overnevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

- Etasjeskiller underetasje (Skjevhetmåling): Det er registrert skjevheter i stue, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 25mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

- Etasjeskiller loftetasje (Skjevhetmåling): Det er registrert skjevheter i soverom og i gang. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 29mm i soverom og 12 mm i gang. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

-Teknings anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover de som er inkludert i andre rom): Vannrør av kobber som er fra boligens opprinnelige byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Radon: Det er tidligere målt radonnivå på 140Bq/m³ i boligen. Nivået oversiger anbefalt tiltaksgrensen på 100 Bq/m³, men ligger under maksimalgrensen på 200 Bq/m³. Enkelte tiltak er utført, men det anbefales at forholdet holdes under oppsikt for å sikre at nivået forbli innenfor akseptable verdier.

-Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon (fasader inkl. kledning): Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Tiltak anbefales.

- Vinduer: Enkelte vinduer som er fra boligens byggeår bærer preg av slitasje og elde. det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

- Dører: Balkongdører og ytterdør til leilighet har noe slitasje som følger av alder og bruk. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

- Yttertak (tekking): Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en laller som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Forholdet krever oppfølging med jevnlig ettersyn og vedlikehold.

- Balkonger, terrasser og verda (Terrasser//inntrukket balkong over innvendige rom): Rekkverkshøyden er under 1 meter. Basert på overnevnte forhold oppfyller ikke terrassen dagens

krav om sikkerhet. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt. Rekkverket på terrassen gar noen skjevheter og fremstår noe løst-

- Platting på terreng: Terrassen har enkelte synlige skjevheter og bærer stedvis preg av slitasje og elde. Forebyggede tiltak bør påregnes.

- Grunnmur, fundament: Det er registrert enkelte riss i grunnmuren. Eksakt årsak er ikke kjent. Jevnlig ettersyn anbefales for å avdekke eventuell utvikling.

Oppvarming

Elektrisk. Peis

Energimerke

Gul D

Info energiklasse

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

den aktuelle bygningstypen.

Hvitevarer

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

Modernisering og påkostninger

2009: Renover bad elpartner/rørlegger Rødsten
2010/11 Drenering Garberg og Lillemo
2013 Nytt kjøkken Aubo. elpartner og rørlegger Gaustad
2013 Ny vifte på loft
2015 Frittstående vedbo oppført
2017 Bygd støttemur: Med utgraving og drenering bak, Skaun betongservice
2017 Fiber innlagt ved NTE 4 uttak total fra hjemmesentral i hoveddel. Egen hjemmestentral nede med ett uttak NTE /altibox
2018 Nye Garderobeskap i gang Ikea
2019 Montert el lader hovedetasje, boks kjøpt gjennom Vitro bil som bestilte montør/el
2020 Nye Pergo gulv i hovedetasjen
2020 Forsikringssak, byttet tak i bi-leilighet med ny balkong. Malt vegger og himling på soverom, gang og spisestue. Gjelder påbygg i sokkel er utførende firma polygon, myrtun håndverk
2021 Montert elbil lader i bi-leilighet kjøpt fra Tibber, montert av Bravida
2021 Beiset alle overflater utendørs, beiset og malt jevnlig



siden da, også i 2026 minus ved hytta som ble beiset i 2025
2021 Oppusset soverom nr. 2 i 1 etg, nytt gulv mai 2025 av typen Pergo
2021 Skiftet lys og spotter på kjøkken i bi-leilighet v/ Bravida
2022 Skiftet ut nytt gulv på soverom i bi-leilighet (påbygg)
2022 Oppusset master soverom i hovedetasjen, malt på nytt 2025 og lagt nytt Pergo gulv, samt malt garderobedører nå i år
2023 Montert ny peisovn både i bi-leilighet og hovedleilighet. Bjørn Røen firma (gjennom Obs Bygg Tiller) sto for montering i hoveddel, mens det i bi-leilighet var samme type ovn fra før, så kun byttet ut med ny. Begge ovene er Aduro 9, den i hovedleilighet har kleberstentopp og glassplate
2024 Oppusset yttergang og gang helt opp til loft.
2024 Foretatt radonmålinger i bi-leilighet
2024 Skiftet vifte, ny kjøkken vifte, tilbakelagsventil og rengjort bi-leilighet
2025 Ny varmvannsbereder april Trondheim VVS
2025 Hele 2 etg malt og lagt nye gulv - ett soverom (2023)
2025 Utvidet ett soverom, kledd inn en vegg slik at det ble isolert bod bak.
2025 Nytt Ikea garderobeskap soverom nr. 2 i hovedetasjen
2026 Malt stuen i farge kokos, ellers normalt vedlikehold

HER FÅR MAN FØLELSEN
Å KOMME TETT PÅ
NATUREN, SELV OM MAN
BOR I ET BARNEVENNLIG
BOLIGFELT





VEDOVN FRA 2023, NYTT
PERGO GULV FRA 2020





HJERTE I EN HVER BOLIG

Aubo kjøkken fra 2013 med integrerte hvitevarer og stort kjøleskap som medfølger handelen



STUEN ER NYLIG MALT I
TIDSRİKTIGE OG
MODERNE FARGER
(KOKOS)



ENKELT Å TA MED SEG
FROKOSTEN UT PÅ DEN
SOLRIKE TERRASSEN



MEGET SOLRIK TERRASSE
SOM STÅR I
HIMMELRETNING SØR/
VEST SOM ER OPTIMALT
FOR ETTERMIDDAGS/
KVELDSOL



STOR TERRASSE PÅ HELE
53 KVM



INNBYDENDE SOVEROM
PÅ CA. 10 KVM MED PAX
GARDEROBE OG Plass
TIL KONTORPULT



BOLIGENS
HOVEDSOVEROM PÅ CA.
13 KVM MEG EGEN
UTGANG TIL EN FLOTT
LUFTEBALKONG PÅ CA. 13
KVM





FLISLAGT PÅ CA. 7 KVM
FRA 2009 MED BOBLEBAD



Påfølgende sider fra 2. etasjen



Innbydende loftsetasje med eget kontorhjørne, to gode soverom og et lite gjesterom







SOVEROM PÅ CA. 8,5 KVM

Soverom på ca. 9,5 kvm. Her har man ordnet ekstra plass i kneveggen for kommode/ garderobeløsning



Utleieleiligheten generer kr. 13.500,-
pr. mnd



STOR TERRASSE PÅ HELE
56 KVM SOM LEIETAKER
DISPONERER



ROMSLIG UTLEIEDEL MED
STORT KJØKKEN, STUE,
SPISESTUE, BAD OG TRE
SOVEROM







Plantegning

Finnmyrvegen 42, 7350 BUVIKA



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Finnmyrvegen 42, 7350 BUVIKA



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

PLANTEGNINGER

Finnmyrvegen 42, 7350 BUVIKA
Enebolig - Underetasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.308.954,- for 2023

Formuesverdi sekundær

5.235.815,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer

Vann abonnement bolig - kr. 4620,-

Vann variabel del stipulert - kr. 4145,-

Kloakk abonnement bolig - kr. 5428,-

Kloakk variabel del stipulert - kr. 5203,-

Eiendomsskatt, bolig og fritid - kr. 8502,-

Kommunale avgifter

43.000,- for 2025

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Antatte løpende kostnader for denne bolig pr. år kr. 118.000,-
Kostnadene er fordelt som følger:

Kommunale avgifter: Ca. kr 43.000,-/år.

Forsikring: Ca. kr 17.904,-/år.

Altibox fiber 500/500 via Nte telekom kr. 19.392,- pr. år

Velforening/ veilag: ca. kr. 6.000,- (brøyting og strøing.

vedlikehold gjøres på dugnad med penger til matriale fra

"kassa" lekeplass og vei

veilaget har 2 fellesområder.)

Strøm: Ca. kr. 24.000

Remidt: kr. 7.232,-

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Det gjøres for øvrig oppmerksom på følgende. Når man tapper vann i boblebadet kommer det vann fra begge kranene samtidig. Sikringene i gangen nede i sokkel gikk når utelysene var på. Det skjedde i vinter, men fungerer nå. Dette er noe ny eier bør se nærmere på.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted -

markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet e.l. datert 03.10.2002.

Det foreligger ferdigattest på tilbygg til bolig datert 16.11.2010.

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Følgende søknadspliktige avvik:

- Garasjen er bygget større enn hva som er på byggegodkjente tegninger. Dette medfører et søknadspliktig avvik på garasje.
- Støttemuren er ikke søkt om til kommunen fra byggeåret, men kunden har nå sendt inn byggesøknad og ferdigattest hvor vi venter svar. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Det gjøres oppmerksom på at deler av muren krysser annenmannsgrunn. Selger har pratet med grunneier, fått signert nabovarsel samt at grunneier har vært på befaring. Selger har fått en skriftlig melding fra grunneier at alt er i orden mellom grunneier og selger.
- Uthus på oversiden av eiendommen er ikke søkt om fra byggeåret, men kunden har nå sendt inn byggesøknad og ferdigattest hvor vi venter svar. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Det gjøres oppmerksom på at deler av muren krysser annenmannsgrunn. Selger har pratet med grunneier, fått signert nabovarsel samt at grunneier har vært på befaring. Selger har fått en skriftlig melding fra grunneier at alt er i orden mellom grunneier og selger.

Komplett godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Følgende søknadspliktige avvik bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel:

- Et soverom på loft oppfyller ikke kravene til varig oppholdsrom etter gjeldende forskrifter (er tegnet inn som bad i byggetegning). Rommet er likevel medtatt i rapporten basert på dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen baserer seg på en skjønnsvurdering vedrørende dagens situasjon.

- Deler av et annet soverom på loft har lav takhøyde da del av areal er kneloft.

Avvik som ikke er søknadspliktig:

- Deler av soverom i underetasje er godkjent som innredet areal og er nå sammenføyd med soverom.

- Deler av garasje er omgjort til to boder.

- Inngangsparti i underetasje har byttet plass med soverom etter byggetegningene.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 3. oktober 2002

Tinglyste heftelser og rettigheter

1991/4431-3/66 datert 17.09.1991

Erklæring/avtale

Best. om plikt til medlemskap i andelslag samt andelsmessig del av snøbrøyting og vedlikehold av vegger og ledningsnett
Overført fra: KNR: 1657 GNR: 2 BNR: 71 FNR: 0 SNR: 1 m.fl.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2024-2036 hvor området er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Den er videre regulert av reguleringsplan r197401 (Ilhaugen), vedtatt til boligformål.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Privat til offentlig vei.

Radonmåling

Radonmåling: i 2024 foretok selger en radonmåling i sokkel på soverom hvor det ble målt 94. På stuen ved peisen ble det målt 140. Det ble da gjort tiltak som bytte av vedovn, ny kjøkkenvifte og tilbakeslagsventil. Det ble også gitt beskjed om lufting, da det var noe leietaker den gangen ikke hadde gjort.

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

Adgang til utleie

Boligen har egen utleiedel som er godkjent som separat boenhet av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie. Dersom kjøper ønsker leietakeren oppsagt, bes dette meddelt megler skriftlig ved inngivelse av bud.

Kjerneinformasjon

Deler av sokkelen er utleid for kr. 13.500,-pluss TV, internett og strøm (egen måler)
Leietaker har i tillegg til sokkel leiligheten avtalt rett på elbillader, vedbod, bod, garasje, uteplass og fiber.
Leiekontrakten er tidsbestemt med gjensidig oppsigelsestid på 3 måneder.

Grunnboksdato

Tirsdag, 27. januar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 300 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
157 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

158 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
176 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 458 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 476 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Kjerneinformasjon

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Anita Munkvold Thorsø
Hilmar Kristian Thorsø

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.900,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2.500,- og markedsføringspakke kr. 23 900,-.

Kjerneinformasjon

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 7.021,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
17.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Finnmyrvegen 42
7350 BUVIKA
Gnr./Bnr.: 2/71
Skaun kommune

Areal

Enebolig med utleieleilighet
Bruksareal: 323 m²

Totalt bruksareal (BRA): 323 m²

Befaring

Befaringsdato: 03.06.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.nord@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Stian Nilsen

Mobil: 91740069



Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	03.06.2025
Referansenummer	15072224
Meglerforetakets oppdragsnummer	97-25-1056
Hjemmelshaver/selger	Anita Munkvold Thorsø/Hilmar Kristian Thorsø
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Nilsen
Tilstede på befaringen	Anita Munkvold Thorsø og Hilmar Kristian Thorsø
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	11.06.2025 12:40

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Finnmyrvegen 42
Postnummer/sted	7350 BUVIKA
Kommune	5029 - Skaun
Gnr./Bnr.:	2/71
Tomt	Eiet tomt: 1340 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig med utleieleilighet	1992		

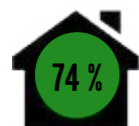
Byggemåte

Enebolig med utleieleilighet beliggende i Buvika, Skaun kommune. Tomt opparbeidet med grus, diverse beplantninger, plenareal, terrasse på terreng, støttemurer og biloppstillingsplass. Frittstående bod, vedbod og anneks.

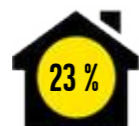
Boligbygg oppført i 1992. Grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein. Boligen har entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås. Entrédør med glassfelt i utleiedel. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Peisovn i stuer. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Enebolig over 3 etasjer bestående av:
 Underetasje leilighet: Entre, tre soverom, bad, stue, spisestue og kjøkken.
 Underetasje hoveddel: Trapperom, tre boder og to garasjer.
 1. etasje: Gang/entre, bad, bod, to soverom og stue/kjøkken.
 Loftsetasje: Gang/kontor, tre soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. etasje		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Våtrom - Bad leilighet		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Kjøkken - 1. etasje		Vannrør	10	
		Annet	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater gulv	11	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	11	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	12	
Etasjeskiller - Underetasje		Skjevhetmåling	12	
Etasjeskiller - Loftsetasje		Skjevhetmåling	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
Radon		Radon	13	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	14	
Dører og vinduer		Vinduer	14	
		Dører	14	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom	15	
Terrasser / platting på terreng		Platting på terreng	16	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Enebolig med utleieleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Underetasje	148	25		173	53
	Leilighet: Entre, tre soverom, bad, stue, spisestue og kjøkken. Hoveddel: Trapperom, to boder og garasje	Garasje og bod			Terrasse
1. etasje	95	23		118	68
	Gang/entre, bad, to soverom og stue/kjøkken	Vedbod og anneks (på oversiden av boligen) og bod ved entre			Terrasse og balkong
Loftsetasje	32			32	
	Gang/kontor og tre soverom				
SUM	275	48		323	121
Total bruksareal: 323 m²					

Kommentar til areal

Boligen (med garasjer) har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 229 m² P-rom og 60 m² S-rom.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 41 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 32 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 9 m².

Arealet i bod på terrasse måles til 7 m² (ALH), men grunnet lav takhøyde ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Et soverom på loft oppfyller ikke kravene til varig oppholdsrom etter gjeldende forskrifter (er tegnet inn som bad i byggetegning). Rommet er likevel medtatt i rapporten basert på dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen baserer seg på en skjønnsvurdering vedrørende dagens situasjon.

Rapport

Våtrom - Bad 1. etasje

Baderom oppgradert i 2009.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Speilskap.
Dusjhjørne med glassvegg og glassdør.
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).
Badekar med innebygget badekararmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstlighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
Piggmåling: Under 7 vektprosent.



Fallforhold (gulv)

Høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn hva som ideelt anbefales. Basert på en skjønnsvurdering er likevel forholdet vurdert til å gi tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, selv om fallforhold/oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.

TG 2

Vannrør

Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

Det er registrert krakelering i porselen på servanten. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter uten betydning for funksjon.

Overflater gulv

Stedvise sprekker er observert i flisfuger i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent. Det anbefales jevnlig ettersyn for å avdekke eventuell utvikling og iverksette tiltak ved behov.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent.

Membran/slukmansjett er ikke klemt med klemring. Forholdet medfører risiko for lekkasje/utetheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt.

Våtrom - Bad leilighet

Baderom fra ukjent eksakt årstall.
Flislagt gulv.
Flislagte vegger.
Mdf panel i himling.
Vegghengt servant med armatur.
Speil med overlys.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordeleskap for rør-i-rør system.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon

TG 2

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er tegn til svelleskade i bunnplaten på innredningen. Tiltak kan iverskettes ved behov.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Eksakt alder på tettesjiktet er ikke kjent. Tettesjiktet er likevel vurdert til å ha en alder som tilsier at det er grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restelevid er ikke kjent.

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent.

Fallforhold (gulv)

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes til å ikke være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i tiliggende arealer og forårsaker skader.

TGIU:
Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes.

TGIU

Fukt i tiliggende konstruksjoner

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken - 1. etasje

Aubo kjøkkeninnredning.
Innredning med profilerte fronter fra 2013.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Stikkontakt over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Vegghengt ventilator.
Vannrør av kobber og plast.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i tapetserte flater og takplater.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

TG 2

Vannrør

Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Annet

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet, noe som strider imot kravet for bygningsdelen. Forholdet påvirker brann sikkerheten. Tiltak anbefales.

Kjøkken - Leilighet

Åpen kjøkkenløsning.
Ikea kjøkkeninnredning.
Innredning med profilerte fronter fra rundt 2006.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Vegghengt ventilator.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Innredning

Kjøkkeninnredningen har enkelte bruksmerker, og det er registrert tegn til svelleskade i skjøt på benkeplaten. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter uten betydning for funksjon.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, malt panel og takplater.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Peisovn i stue.
Øvrig oppvarming med elektrisitet.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er hovedsakelig innredet med utlekkede vegger. Enkelte rom er uinnredet.
Gulvflater i synlig betong (i uinnredet del) og gulvflater belagt med laminat og fliser.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og malte tapetserte flater.
Glatte og profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler på vinduer.
Peisovn i stue.
Øvrig oppvarming med elektrisitet.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Spesielle observasjoner



Spesielle observasjoner

Det er registrert noe avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur. Dette antas å skyldes fuktvandring i konstruksjonen, noe som kan ha kommet fra før dreneringen ble fornyet. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument viste ikke forhøyede verdier.



Innerdører

Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet er av estetisk karakter.



TG 2

Overflater gulv

Gulvets overflatemateriale har enkelte synlige skader. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under gulvfliser i entre. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Underetasjen har enkelte vegger under bakkenivå som er utlekket fra grunnmuren. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det observeres innvendig dampspærre i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med forhøyet risiko for fuktproblematikk (innvendig dampspærre hindrer uttørring). Det bemerkes at oppbyggingen ikke nødvendigvis er uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden. Basert på ovennevnte opplysninger bør bygningsdelen holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Til informasjon:

Det er utført fuktmåling med egnet instrument i utlekket veggkonstruksjon. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan heller ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen. Piggmåling: 7,9 vektprosent.

Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og malt panel.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler på vinduer.
Elektrisk oppvarming.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Ventilasjon



Overflater himling/undertak

Synlige fuktmerker i himling på kneloft er registrert. Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i panel (piggmåling: Under 7 vektprosent). Forholdet bør holdes under oppsikt.



TGIU

Konstruksjonsoppbygging

Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue i 1. etasje og underetasje.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.



TG 2

Innvendige trapper

Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - Underetasje

Støpt gulv mot grunn.
Følgende rom er målt: Stue og spisestue.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i stue, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 25 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.


Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Stue og stue (motsatt retning).

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetsmåling


Etasjeskiller - Loftsetasje


Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Soverom og gang.

 **TG 2** Skjevhetsmåling
Det er registrert skjevheter i soverom og i gang. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 29 mm i soverom, og 12 mm i gang. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.


Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system og kobberør.
Vanninntaksrør i kobber.
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er plassert bod i underetasje.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken i 1. etasje.
Fordeleskap for rør-i-rør system er plassert på bad i underetasje.
Varmtvannsbereeder på 200L (fra 2009) plassert på bod ved garasje.
Varmtvannsbereeder på 198L (fra 2025) plassert på bod i hoveddel.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom i 1. etasje. Motor for mekanisk avtrekk er plassert på kneloft.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereeder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

 **TG 2** Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Vannrør av kobber som er fra boligens opprinnelige byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Radon

 **TG 2** Radon
Det er tidligere målt radonnivå på 140 Bq/m³ i boligen. Nivået overstiger anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m³, men ligger under maksimalgrensen på 200 Bq/m³. Enkelte tiltak er utført, men det anbefales at forholdet holdes under oppsikt for å sikre at nivået forblir innenfor akseptable verdier.

Elektrisk anlegg


Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningsaknydige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom i leilighet og bod i hoveddel.
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:
Foreligger det ertilsynsrapport fra de siste fem år: Ja, 5 år siden i dag.
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Se samsvarserklæringer for utført arbeid.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja, men oppvaskmaskin og komfyr begynner å bli slitt.

Forenklet vurdering:
Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereeder: Nei
Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei
Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget
Det er fremlagt samsvarserklæringer og kontrollrapport fra det lokale el-tilsynet (datert innenfor de siste fem år på befaringsdagen). Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på denne dokumentasjonen.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon


Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon

 **TG 2** Fasader ink. kledning
Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Tiltak anbefales.



Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter og sikkerhetslås i underetasje og entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås i 1. etasje.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår, 2005 og 2013).

 **TG 2** Vinduer
Enkelte vinduer som er fra boligens byggeår bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.
Dører
Balkongdører og ytterdør til leilighet har noe slitasje som følger av alder og bruk. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.


Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takstein fra byggeår.
Pipe helkledd i metall.
Renner og nedløp i metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner over tak
	Inspeksjonsmulighet Taket er inspisert fra stigerinn på taket, med den begrensning dette innebærer.
 TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking) Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Forholdet krever oppfølging med jevnlig ettersyn og vedlikehold.


Balkonger, terrasser, veranda etc - 1. etasje

Utgang fra soverom i 1. etasje til balkong på 13 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,95 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom
---	--


Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue i 1. etasje til terrasse på 53 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,83 meter.
Terrasse i betongkonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.
Terrassen har utebelysning, markise, uttrekkbar sidemarkise (vindskjerm) og utvendig stikkontakt.

 TG 2	Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke terrassen dagens krav til sikkerhet. Om terrassen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt. Rekkverket på terrassen har noen skjevheter og fremstår noe løst.
--	--



Terrasser / platting på terreng

Utgang fra underetasje til markterrasse på 56 m².
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.
Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

 TG 2	Platting på terreng Terrassen har enkelte synlige skjevheter og bærer stedvis preg av slitasje og elde. Forebyggende tiltak bør påregnes.
--	---

Grunnmur, fundamenter

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

 TG 2	Grunnmur Det er registrert enkelte riss i grunnmuren. Eksakt årsak er ikke kjent. Jevnlig ettersyn anbefales for å avdekke eventuell utvikling.
 TGIU	Byggegrunn Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra 2010/2011.
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre).
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.
Skrånende tomt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuksikring av grunnmur - Bortledning av takvann
--	--


Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Forstøtningsmurer
--	---

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)
--	--

Frittstående byggverk - Anneks på overside av støttemur

Frittstående annekse.
Bygning i trekonstruksjoner.
Innsiden er oppmålt til 14 m2.
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med shingel.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Frittstående byggverk

Frittstående byggverk - Bod over garasje

Frittstående bod over garasje.
Bygning i trekonstruksjoner.
Innsiden er oppmålt til 7 m2.
Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning.
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med takstein.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Frittstående byggverk

Frittstående byggverk - Vedbod

Frittstående vedbod.
Bygning i trekonstruksjoner.
Innsiden er oppmålt til 6 m2.
Fasaden er kledd med stående trekledning.
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med shingel.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Frittstående byggverk

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtkniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Er det avdekket at det er utført arbeider på brannskillende konstruksjoner som ikke er dokumentert: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Underetasje: I stue er takhøyden målt til 2,24 - 2,34 meter og på bad er takhøyden målt til 2,14 meter.
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,36 meter og på bad er takhøyden målt til 2,33 meter.
Loftetasje: Takhøyden målt til 0,80 - 2,24 meter (skråtak).

Til informasjon:
bad i underetasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende montering ilsted datert 04.07.2023.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 10.10.2018, arbeidene gjelder: Flytting av kurs for utelys. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 04.11.2013, arbeidene gjelder: Installasjon i forbindelse med rehab kjøkken. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 15.12.2009, arbeidene gjelder: Opplegg nye kurser - Ny kurs tørketrommel. Utvidelser på bestående kurs - Omgjøring bad. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 12.08.2021, arbeidene gjelder: Montering av elbil lader. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 15.09.2020, arbeidene gjelder: Feisøk jordfeil etter everks kontroll. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 06.10.2020, arbeidene gjelder: Feilsøk etter jordfeil, feil funnet på oljeovn. Montering av lys under kjøkkenbenker, 3stk. Skifte av gamle downlights og kasser, flytting av bokser som var skjult bak vegg, slik at disse blir tilgjengelige. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 02.06.2021, arbeidene gjelder: Test og justering av ladestasjon. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert __, arbeidene gjelder: Montasje stikk soverom 1 etg, spikre opp kabel under trapp, montasje stikk sov 2 etg, flytt taklampe gang, mont stikk stue. Bytt stikk gang 2 etg. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 03.01.2014, arbeidene gjelder: Feilsøke platetopp.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 03.06.2020.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringskjema	Fremlagt, signert og datert 21.05.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.

Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertakk inklusive undertak (under yttertakk) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggear. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilråskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skjue mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereeder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkelte ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skjue knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murlater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befæringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klart for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneløst klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredede arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuksøk og skjøyheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap leilighet]



Våtrom - [Sluk bad 1. etasje]



Elektrisk anlegg - [Fordelerskap leilighet]



Elektrisk anlegg - [Sikringssskap hoveddel]



Elektrisk anlegg - [Sikringssskap leilighet]

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Finnmyrvegen 42, 7350 BUVIKA

17 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Finnmyrvegen 42	Finnmyrvegen 42	

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?

hoveddel 2006 og underdel 2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Har bodd i boligen siden kjøp

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 2568925

Informasjon om selger

Selger

Thorso, Anita Munkvold

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2009

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

bad hovedetage renoverert, med hjelp av Rørlegger Rødsten Elektrikere fra Elpartner. resten egenarbeid av eier med våtromssertifikat (gulv og overflatetekniker)

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rødsten og elpartner

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

Ny drenering i 2010/2011 Garberg og Lillemo mestertak as i 2011 gikk over tak, skiftet og sveiset vinylmembran på storerasse i hovedetg. i 2019 ble det ved myrtn håndverk/polygon skiftet tak, balkong på "nydel" i sokkel (forsikringssak)

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

se over i punk utført arbeid på fasade

Side 2



4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Myrtun håndverk/polygon, mestertak AS,

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

det ble svikt i drenering, 2010/11 ny utredning foretatt av Garberg og Lillemo (2 forskjellige firmaer)

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

8.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**
2009

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

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
gravd opp og satt opp ny drenering, Garberg, fra midten av huset og ned til garasjer, året etter fullførte Firma Lillemo den andre siden og fram til og med terrasse i sokkel.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Garberg og Lillemo

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Elektrisitet

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

Beskriv feilen og omfanget

fikk melding om jordfeil, men var utenfor huset etter sjekk.

Side 3

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

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2020

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
spotter i tak skiftet ut på kjøkken. (i sokkel) innsatt lys på mur oppe i hovedleil.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Bravida

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

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

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

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

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2009

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

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
nytt bad 2009 rør Rodsten ei elpartner. nytt kjøkken i 2013 rør Gaustad ei elpartner

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Gaustad, elpartner

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

Side 4



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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
 monterte ny tilbakeslagsventil mot bad, ny kjøkkenvifte og renseset luftekanal

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
 2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 monterte ny tilbakeslagsventil mot bad, ny kjøkkenvifte og renseset luftekanal

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
 ser noe riss i vegg vestvendt og gulv.
 drenering 2009/2010

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

skiftet til nye vedovner rundt 2023

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

stokkmaur i forbindelse med skogsfelling på naboeiendom, tiltak polygon i flere år etterpå, ikke vært noe før eller senere.

Side 5



20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

mangler ferdig attest på mur og hytte (spør megler) alt annet skal være greit. papirer er sendt inn til kommune

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

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2025

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

satt opp /flyttet lettvegg i rom, og satt inn ny dør. av sønn i hus som er faglært tomrer. var et oppholdsrom som ikke var i tilknytning til bod (laget en liten bod ved oppføring av lettvegg)

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

radonmålinger ble foretatt i 2024 sokkel. soverom måleverdi 94 stue ved vedovn 140 (tiltak vedovn skiftet ut, ny kjøkkenvifte og tilbakeslagsventil og gitt beskjed om lufting, da dette var noe leietaker ikke hadde tenkt på)

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

Side 6



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 38939413

Egenerklæringskjema

Name **Anita Munkvold Thorsø** Date **2026-04-17**

Identification

 Anita Munkvold Thorsø



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Anita Munkvold Thorsø

17/04-2026
19:58:20BankID OIDC
High

Energiaattest



Adresse Finnmyrvegen 42, 7350 BUVIKA	
Dato for energimerking 29.01.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-252320
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 10748895
Gårdsnummer 2	Bruksnummer 71
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer U0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1992	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 275,0 m²	Oppvarmet bruksareal 275,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima


Pr. KVM pr. år
182,89 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
202,12 kWh/m²Totalt levert pr. år
58 433 kWh



Finnmyrvegen 42, 7350 BUVIKA

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



Finnmyrvegen 42, 7350 BUVIKA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

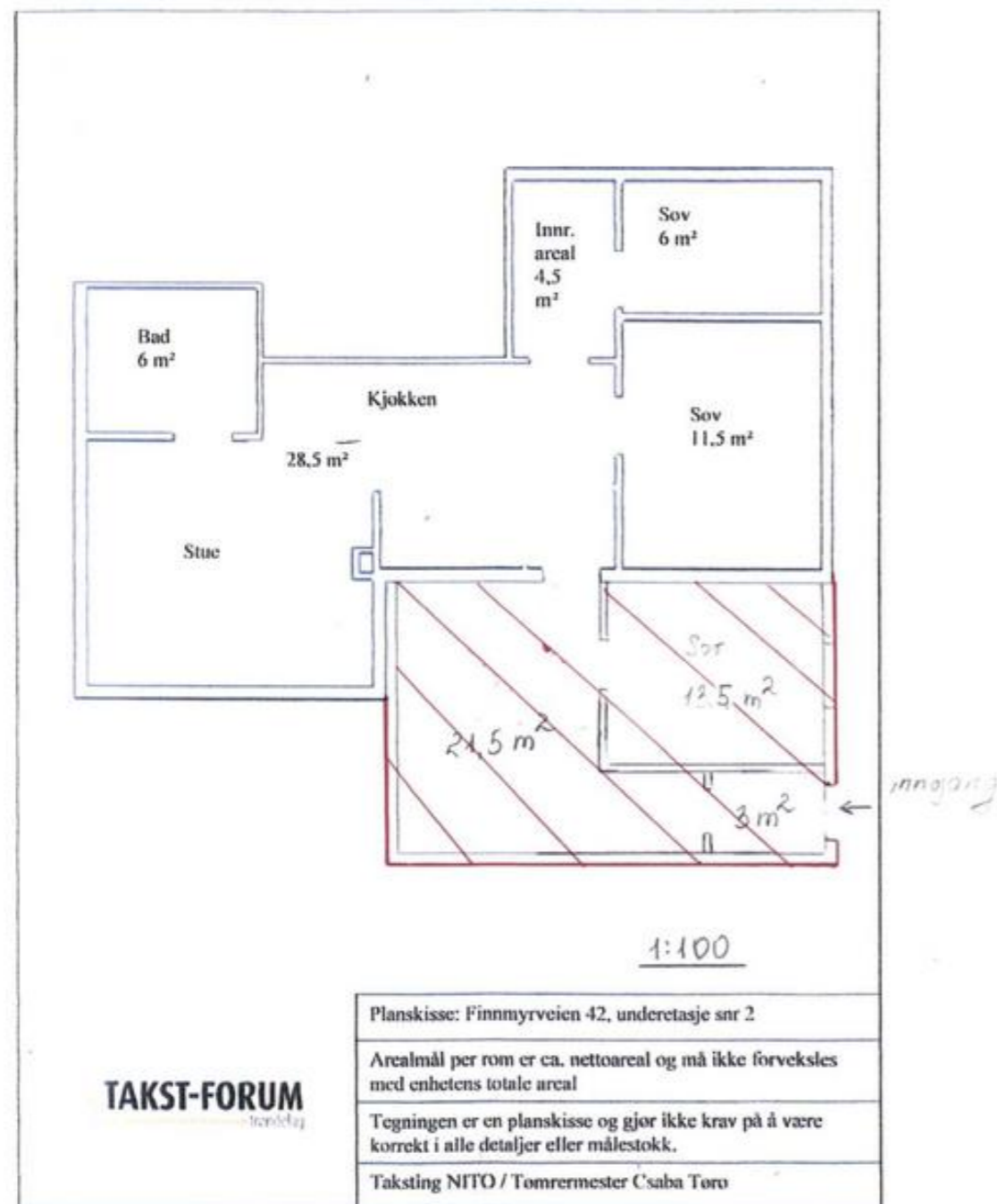
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

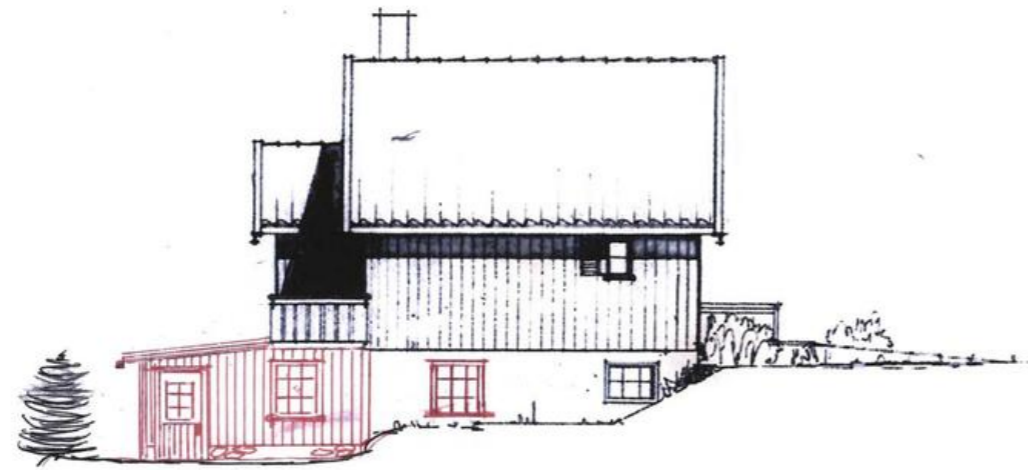
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>

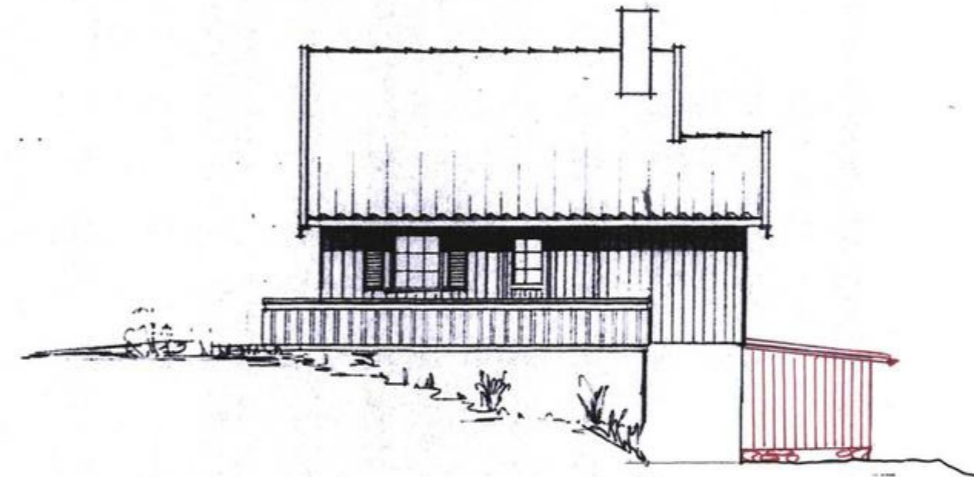


2



1:100

3



1:100



EIE HEIMDAL
INDUSTRIVEIEN 21
7080 HEIMDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Robel Ablel Mebrahtom 97251056
Vår referanse: 3760611/26478119
Bestilling: C3 2025-05-22 (2) 48

Dato
22.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4431	66	17.9.1991	BEGRENSING I RÅDERETT ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5029 SKAUN	2	71	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1991/4431/66
Uthentet 2025-05-22 09:14

Side 1 av 2

Rekognosert
Knut Anderssen & Søn als
STATSAUFØRERT
EIENDOMSREGLER
Havn, Sjøvege 112
Tlf. 021 11 21

Skjøte¹⁾

17. 09. 91

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)	
Kommune, Kommunehavn	Gnr. Bnr. Feste nr. Seksjon nr. (Isteil andel)
1657 SKAUN	4431
parsell av bnr. 3 tomt nr. 1 2 71 iflg. situasjonskart	
Omsætningen gjelder bygg på festet grunn <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Beskatningsform:	
<input type="checkbox"/> 1 Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd	
Anvendelse av grunn:	
<input type="checkbox"/> B bolig <input type="checkbox"/> F eiendom <input type="checkbox"/> F forstening/ V kontor <input type="checkbox"/> I industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vel <input type="checkbox"/> A Annet	
Type bolig:	
<input type="checkbox"/> FB enebolig <input type="checkbox"/> TB tomtsbolig <input type="checkbox"/> RK rekkehus/ kjede <input type="checkbox"/> BL blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet	
2. Kjøpesum	
Kr 40.000,-	Utløst til salg på det frie marked <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsættingsstype:	
<input type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (full eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspansjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Skilte-6 eierparter <input type="checkbox"/> 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte	
3. Salgsverdi/avpittsgrunnlag 3)	
Kr	
4. Overdras fra	
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 4) Navn	(Isteil andel)
06.02.44 Svein Bøgeberg	
5. Til	
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 4) Navn	(Isteil andel)
15.03.53 HANNA HOFF SINGSÅS	
Doknr. 4431 Tinglyst. 17.09.1991 Emb. 066 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
7. Særskilte avtaler 5)	
Dvs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Kjøper forplikter seg til å bebygge tomtene med hus levert av Anebyhus A/S. Dersom kjøper innen 12 mnd. ikke har påbegynt oppføring av hus fra firma Anebyhus A/S, kan selger kreve tomtene tilbakeskjøtet, uten tillegg av renter og å få dekket sine utlegg i forbindelse med videresalg av tomtene.	
Ubebygd tomt kan ikke overdras uten selgers samtykke.	
Hjemmesinnehaver er forpliktet til medlemskap i andelslag for området, samt ansvarlig for andelsmessig del av snøbreyting og vedlikehold av vegger og ledningsnett innenfor tomtfeltet.	



Attestert kopi av dok.nr. 1991/4431/66
Uthentet 2025-05-22 09:14

Side 2 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 8/mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)	
Jeg/vi er ugift(e) <input type="checkbox"/> Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive <input type="checkbox"/> Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen. <input checked="" type="checkbox"/>	
9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato Trondheim, 16. september 1991	
Utseders underskrift 7)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Svein Bøgeberg</i>	Svein Bøgeberg
Jeg/vi bekrefter at utsteder(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>FINN ANDERSSEN</i>	FINN ANDERSSEN Statsadvokat
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen	
Ektefellens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at utsteder(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Finnmyrvegen 42, 7350 BUVIKA
Enebolig - Underetasje



 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Finnmyrvegen 42, 7350 BUVIKA

Enebolig - Loftsetasje



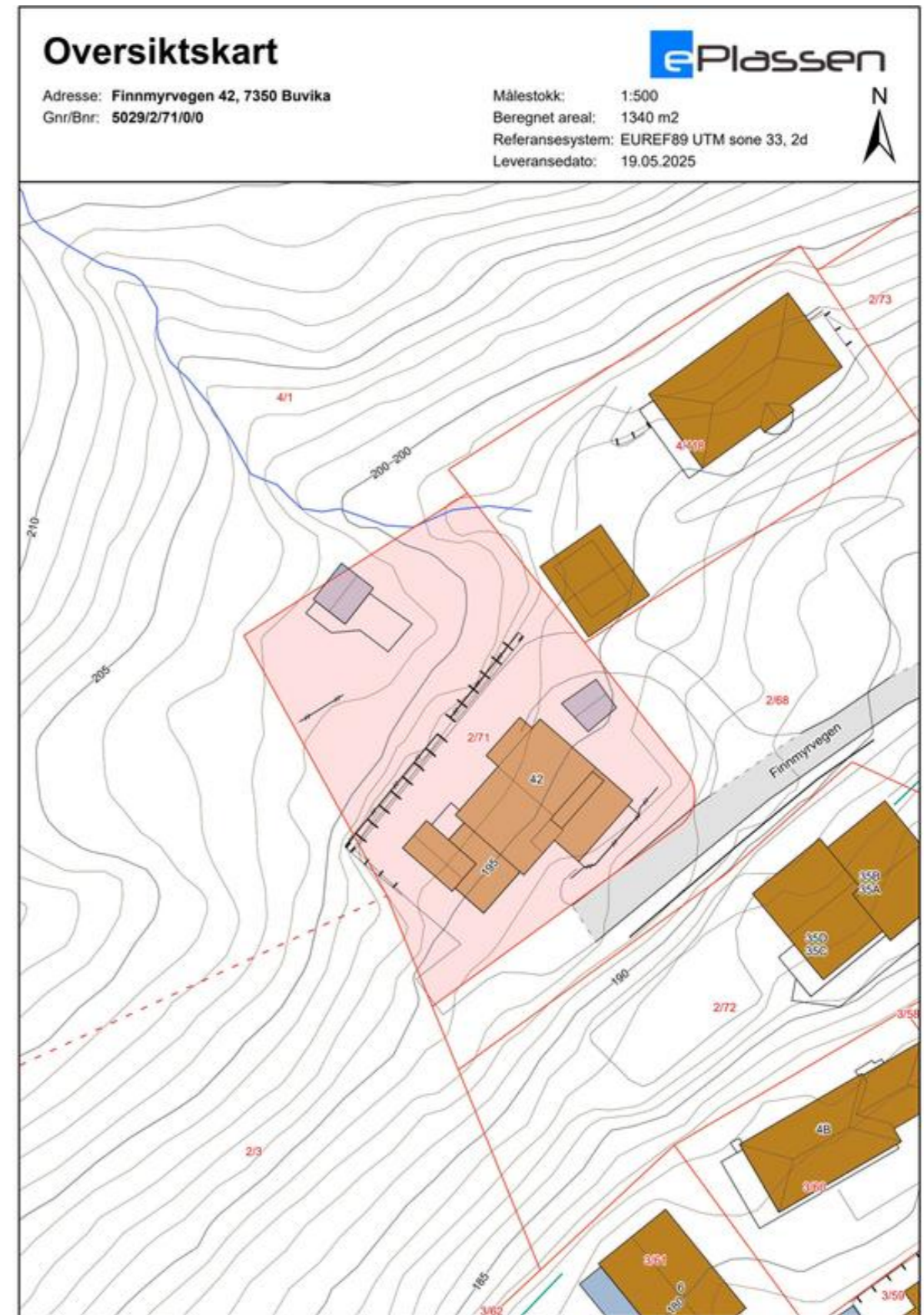
 Anticimex®

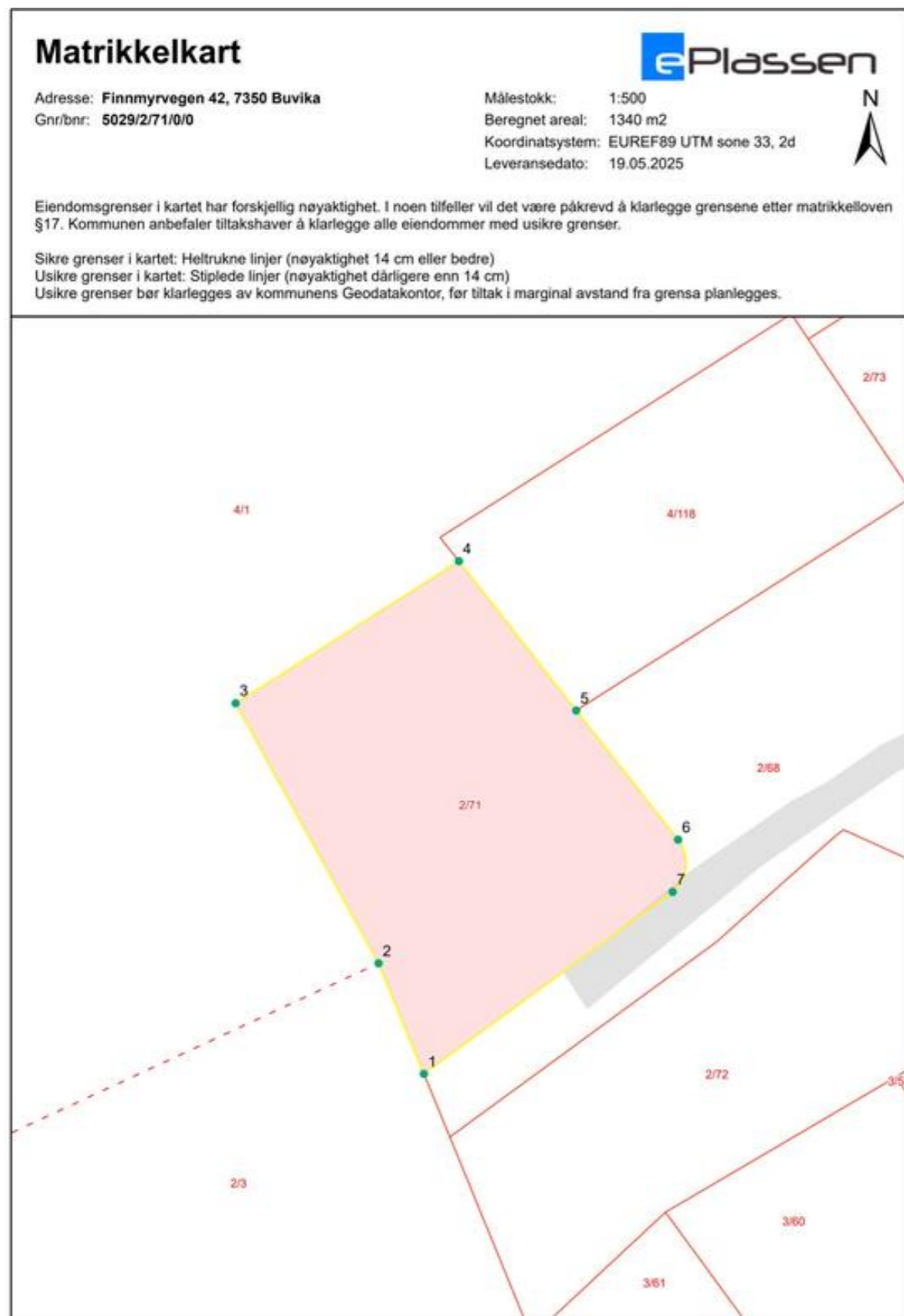
Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Finnmyrvegen 42, 7350 BUVIKA



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.





Grensepunkttrapport

Beregnet areal: 1340 m²
 Arealmerknad:
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	7028352.2	256551.5	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	12.64	0
2	7028363.89	256546.72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	31.38	0
3	7028391.4	256531.62	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	27.96	0
4	7028406.44	256555.19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	20.08	0
5	7028390.63	256567.58	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	14	17.39	0
6	7028376.97	256578.34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	6.15	4.001
7	7028371.44	256577.77	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	32.56	0

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Finnmyrvegen 42, 7350 BUVIKA. Gnr. 2, bnr. 71, i Skaun kommune, oppdragsnr.: 1320260167
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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



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