

# PROAKTIV

Ro, utsikt &  
moderne komfort

Sjelden mulighet i Åsenfjorden

DJUPVIKVEGEN 383



## 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



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Djupvikvegen 383, 7632  
ÅSENFJORD

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 244, bnr. 85, i Levanger  
kommune

**Prisantydning:** 4.500.000,-

**Omkostninger:** 131.490,-

**Totalpris:** 4.631.490,-

**Kommunale avgifter:** 10.005,-

**Boligtype:** Fritidseiendom

**Byggeår:** 2020

**Rom/soverom:** 5/3

**BRA:** 93 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 70 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 23 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Oppstillingsplass på  
egen tomt.

**Tomt:** 805.7 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Lys grønn C.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Intervju med selger
10	20	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
47	48	55	73
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Vedtekter hyttevel
93			
Budskjema			

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Veldig fornøyd med min megler Christer A. Pedersen.”

“Meget hyggelig, profesjonell og imøtekommende megler. Alltid tilgjengelig, flink til å følge opp både før og etter salg. Har allerede anbefalt Christer videre og vil komme til å gjøre det ved neste anledning også!”

Navn Anne-Kristine Døving Øye

“Aldri sett en person som brenner så mye for jobben sin, han satte seg inn i salgsobjektet, og solgte den med hjertet.”

“Jeg er meget fornøyd med Proaktiv. Jeg fikk et supergodt førsteinntrykk, og Christer stilte alltid forberedt, hadde en meget god strategi, var alltid ærlig og var meget god på kundekontakt. Christer fulgte opp alle og gjorde de til interessenter, selv de som i utgangspunktet hadde avskrevet boligen. Anbefaler Christer på det sterkeste!”

Navn Alexander Waagenes

“Alltid PROAKTIV!”

“Ryddig og enkelt. Klar med alt av nødvendig informasjon rundt kjøp av bolig, og har svar på stort sett alle spørsmål. Veldig enkel å forholde seg til!”

Navn Tore Flø Johnsen

“Effektiv og god gjennomføring av salget.”

“Ved første møte følte jeg at megler var til å stole på. Lokal tilhørighet var viktig for meg. Fikk inntrykk av at megler kjente markedet godt, noe som viste seg å være positivt for resultatet. Megler var alltid tilgjengelig eller tok raskt kontakt. Jeg følte at vi ble hørt i spørsmål vi stilte. Megler ga god informasjon om gangen i salget, og ga oss gode råd underveie i prosessen.”

Navn Sidsel Andersen Eide

“I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig.”

“Imøtekommende og svært hyggelig megler. Følte oss svært godt ivaretatt, og ble imponert av jobben som ble lagt ned. Bildene, annonsen og prospektet overgikk alle forventninger! I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig, og den ble solgt mye raskere enn gjennomsnittstiden for området på den tiden. Vil uten tvil anbefale C. Pedersen til andre, og dersom vi skal selge igjen er vi ikke i tvil om valg av megler”

Navn Anniken Lindgjerdet

“Alltid Tilgjengelig!”

“Topp service og oppfølging hele tiden. Meget seriøs og dyktig megler.”

Navn Jan Halvor Halvorsen

“Ingenting ble overlatt til tilfeldighetene.”

“«Christer er en utrolig dyktig megler. Han er profesjonell til fingerspissene og loset oss stadig gjennom hele salgsprosessen på en hyggelig og ryddig måte der ingenting var overlatt til tilfeldighetene. Jeg kan på det varmeste anbefale å benytte Christer som megler”

Navn Lise Skaaraas

“Effektiv oppfølging fra Christer sin side gjorde at vi fikk god tillit til ham og vi følte oss veldig trygge på at salget ble gjennomført på best mulig måte.”

“Gjennom hele salgsprosessen følte vi oss veldig godt ivaretatt av Christer og Proaktiv Eiendomsmegling. Allerede fra første møte følte vi at Christer hadde en god strategi, samt veldig god kunnskap om boligmarkedet og hvordan vi best mulig kunne presentere boligen”

Navn Karin Ruø Hofstad

“Best i test!”

“Jeg er vanligvis ikke en person som kliner på med masse store ord og klisjeer, men i denne sammenhengen er det berettiget. Formidabel innsats og presentasjon over all forventning!”

Navn Odd Arve Røed

”

“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 MNEF / Partner / Salgsleder: **Christer A. Pedersen**



**Christer A. Pedersen**  
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder  
**Mobil:** 910 06 616  
**E-post:** cap@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Moholt  
**Telefon:** 73 20 26 50  
Trondheim Øst Eiendomsmegling  
Org. nummer: 912 437 493

## PUST UT – SENK SKULDRENE

Christer begynte meglerkarrieren i 2012, og var med på etableringen av vårt lokalkontor på Moholt i 2013. Han gjorde seg raskt bemerket som en dyktig og proaktiv megler, og fikk i løpet av kort tid tildelt partnerskap i selskapet.

Gjennom karrieren har han fått en rekke utmerkelse for sine gode prestasjoner knyttet til både omsetning og meget høy kundetilfredshet.

Christer legger sin yrkesstolthet i det å skreddersy strategier for hvert enkelt boligsalg, og følger opp både kjøper og selger tett gjennom hele prosessen. Det er slik han sørger for å være en investering for sine oppdragsgivere.

Du har endelig fri, og du har funnet veien ut til hytta i Djupvika. Det er noe med overgangen hit som endrer tempoet umiddelbart. Ditt eget fristed for å roe ned.

Fra hverdagsliv til et sted der fjorden, lyset og stillheten setter rammene for dagene.

I Djupvika åpner eiendommen seg mot et landskap som hele tiden er til stede. Store vindusflater trekker utsikten inn i rommene, og gjør at inne- og uterom oppleves som én helhet.

Ute forlenges opplevelsen på den romslige terrassen. Her flyttes livet sømløst ut når været tillater det, og det er god plass til ulike soner samtidig. Måltider, avslapning og sosiale stunder kan pågå parallelt, med fjorden som konstant bakteppe og solen som følger dagen fra formiddag til kveld.

Annekset gir en ekstra fleksibilitet. Det kan fungere som gjestehuset eller som en mer skjermet og separat del av oppholdet, og bidrar til en mer brukervennlig fritidseiendom. Med eiendommen følger det egen båt plass nede i småbåthavna.

Den korte reiseveien fra Trondheim gir en lav terskel for å ta hytten i bruk, og gjør det enkelt å komme hit både spontant og hyppig gjennom året.

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder **Christer A. Pedersen**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Moholt

### Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

### Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisopptakelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

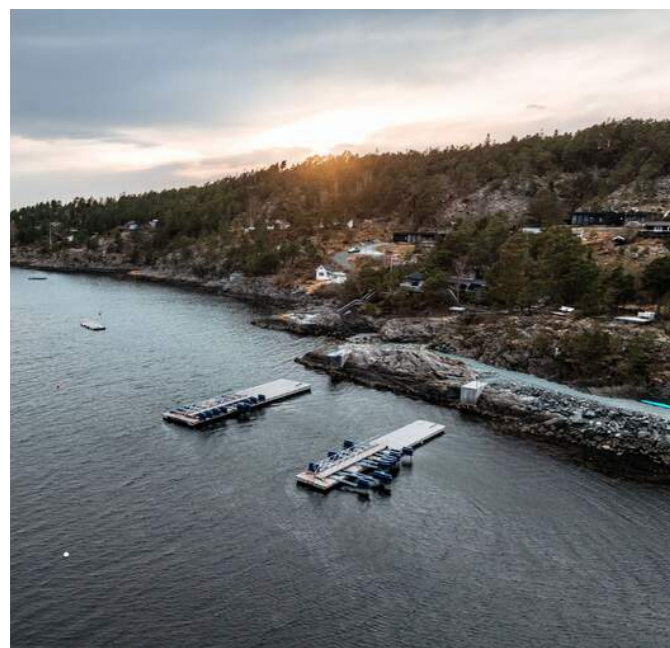
Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.

# Livet i Djupvika 383

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



”

"Kommer til å savne alle de fine naboene."

Selger: Hilde og Morten

## Når kjøpte dere hytten?

Vi kjøpte hytta i 2020.

## Hva var avgjørende for valget deres?

Beliggenheten spilte en stor rolle. Vi ønsket en fritidseiendom som vi kunne bruke hyppig og spontant. Denne ligger 50 min fra Trondheim. I tillegg var det viktig for oss å være nære sjøen og samtidig ha rikelig med sol.

## Har det blitt gjort noe med hytten etter at dere kjøpte?

Plantet hekk og trær, ellers var alt nytt i 2020.

## Hvorfor skal dere selge?

Vi bygger hytte på fjellet.

## Hva har dere likt spesielt godt med hytten?

Lettvindt, lettstelt og sol fra morgen til kveld.

## Hva har dere likt best med området?

Fantastiske naboer!

## Hvordan er solforholdene?

Sol fra morgen til kveld.



## Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i hytten og området?

Fine, kan absolutt brukes hele året.

## Er det noe annet dere vil trekke frem?

Ligger idyllisk til i et stille og rolig område.

## Kan dere beskrive eiendommen med 3 ord?

Idyllisk, solrik, lekker

*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 DJUPVIKVEGEN 383

Hytten har en idyllisk beliggenhet i Djupvika  
i Levanger kommune.

## Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt.

## Tomtestørrelse

805 m<sup>2</sup>

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Fritidsbolig med anneks som er oppført i en etasje på støpt golv på grunn og ringmur. Boligen er oppført med en hovedkonstruksjon av tre og er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Taket er et tilnærmet flatt tak som er tekket med papp eller lignende. Vinduer med 2-lags glass.

### Tilstandsrapport

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TGO) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TGO er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TGO: 2  
TG1: 16  
TG2: 4  
TG3: 0  
TGIU: 2

### Bygningsdeler med TG2

Yttervegger: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er

registrert stedvis kledning som ligger for nært beslag i overgang mellom grunnmur og vegg.

Etasjeskille og golv på grunn: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30mm.

Ventilasjon: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at ventilering av fritidsboligen i hovedsak baseres på åpning av vinduer.

Våtrom: Bad hovedbygg - Membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at tetting rundt avløpsrør under servant ikke er tilfredsstillende utført.

### Bygningsdeler med TG-IU

Balkong, terrasse, platting: På grunn av snø så var ikke terrasse tilgjengelig for tilfredsstillende kontroll.

Taktekking: Taket er et flatt tak og det var på befaringdag ikke tilgjengelig for tilfredsstillende kontroll på grunn av snø.

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





TIL SALGS  
Oscar A. Pedersen  
Kontakthuset  
PROAKTIV





## SOL, UTSIKT OG PRIVATLIV

Beliggenheten i høyden gir en vid og åpen utsikt, samtidig som utformingen av eiendommen sørger for godt skjermede og private uteområder.





# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Djupvikvegen 383 er en moderne fritidseiendom med fjordutsikt, solrike uteområder og en beliggenhet som gir en sjelden kombinasjon av ro og tilgjengelighet fra Trondheim.

Eiendommen ligger i et skrånende terreng som åpner seg mot fjorden. Beliggenheten i høyden gir en vid og åpen utsikt, samtidig som utformingen av eiendommen sørger for godt skjermede og private uteområder. Beliggenheten mot sørvest gir en lang og sammenhengende solgang gjennom dagen.

Uteområdet til hytten imponerer med en terrasse på ca. 85 kvm som gir en sjelden romfølelse utendørs. Her må man ikke må prioritere mellom spiseplass, lounge eller solsoner - her er det plass til alt samtidig. Terrassen oppleves som en naturlig forlengelse av oppholdsarealet, med fjorden som bakteppe og gode solforhold gjennom store deler av dagen.

Hovedhytten er gjennomført og moderne, med rene linjer, gode materialvalg og en planløsning som utnytter både lys og utsikt. Oppholdsrommet på 45,5 kvm har store vindusflater som gir godt dagslys og utsikt mot fjorden. Kjøkkenet er levert av Drømmekjøkken. Videre inneholder hytten tre soverom og et flislagt bad i elegant utførelse.

Eiendommen er i tillegg bebygget med et anneks på 17,5 kvm, med eget bad på 5 kvm. Dette gir en fleksibel bruk av eiendommen, og egner seg godt som gjestehuset eller som en mer privat og separat del fra hovedhytten. En eksklusiv masteravdeling med en vakker utsikt å våkne til.

Hytteområdet i Djupvika er under utvikling med mål om å

skape et helhetlig og attraktivt fritidsområde ved sjøen. Planene inkluderer strandpromenade, småbåthavn og opparbeidede fellesarealer som legger til rette for et aktivt og sosialt miljø. Med hytta følger det egen båt plass nede i småbåthavna. I området finner du både volleyballbane og fotballbane.

## Areal

Fritidsbolig  
Bruksareal:  
BRA-i: 70 kvm  
Total BRA: 70 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 85 kvm

Anneks  
Bruksareal:  
BRA-e: 23 kvm  
Total BRA: 23 kvm

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

## Oppvarming





- Elektrisk

**Energimerke**

Lys grønn C

**Info strømforbruk**

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på cirka 8 632 kWh. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

**Info energiklasse**

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

**Hvitevarer**

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





## GJENNOMGÅENDE STIL OG KVALITET I MATERIALVALGENE

Eiendommen fremstår som gjennomført og moderne, med rene linjer, gode materialvalg og en planløsning som utnytter både lys og utsikt.





# DRØMMEKJØKKEN

Et stilrent og håndtaksløst kjøkken med minimalistisk utseende, uten forstyrrende elementer. Kjøkkenet byr på rikelig lagringsplass i skuffer og skap, samt gode og praktiske arbeidsflater.



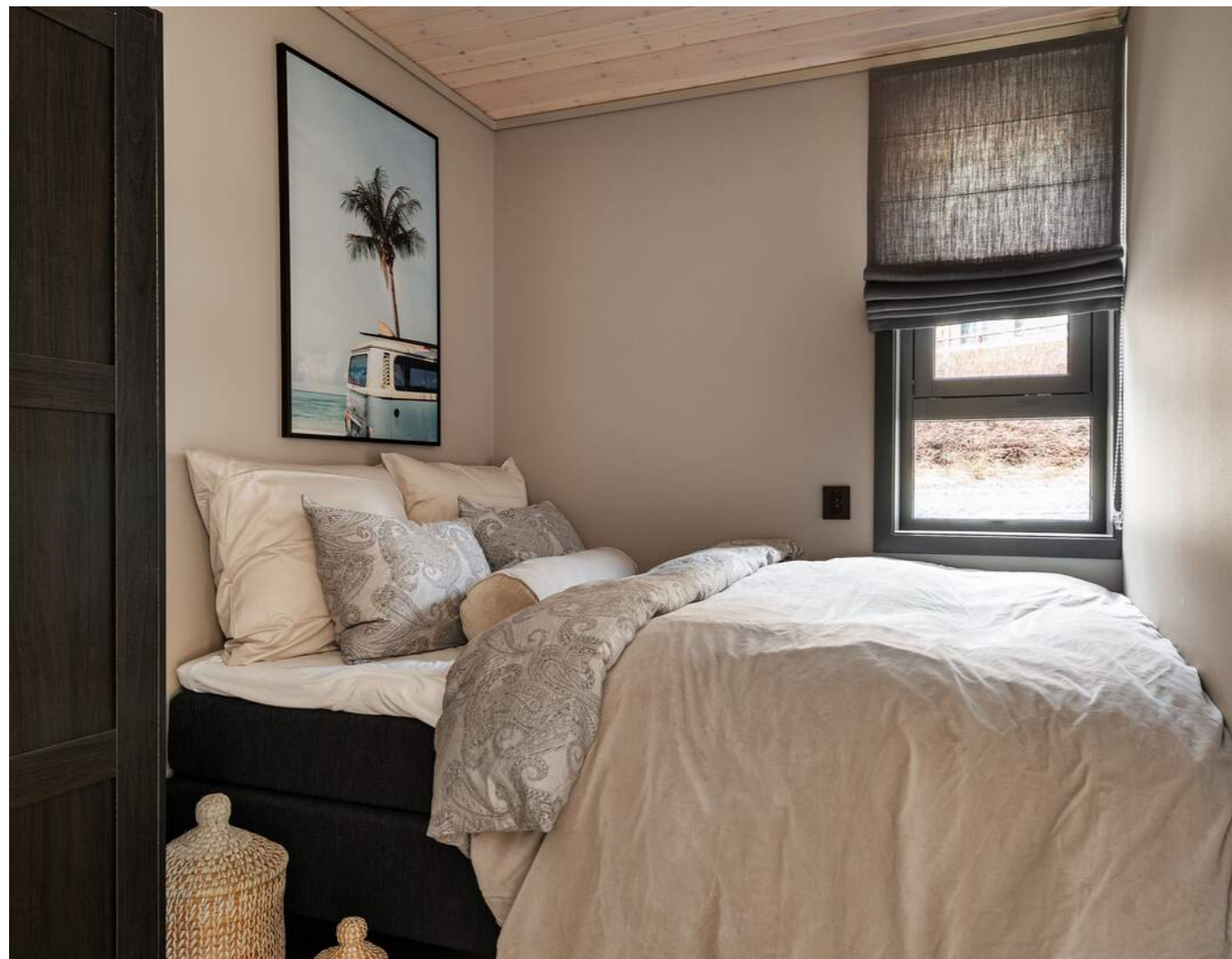
## FLISLAGT BAD

Bad i tidløst design med store marmorfliser, regnfallsdusj, downlights og speil med integrert belysning.



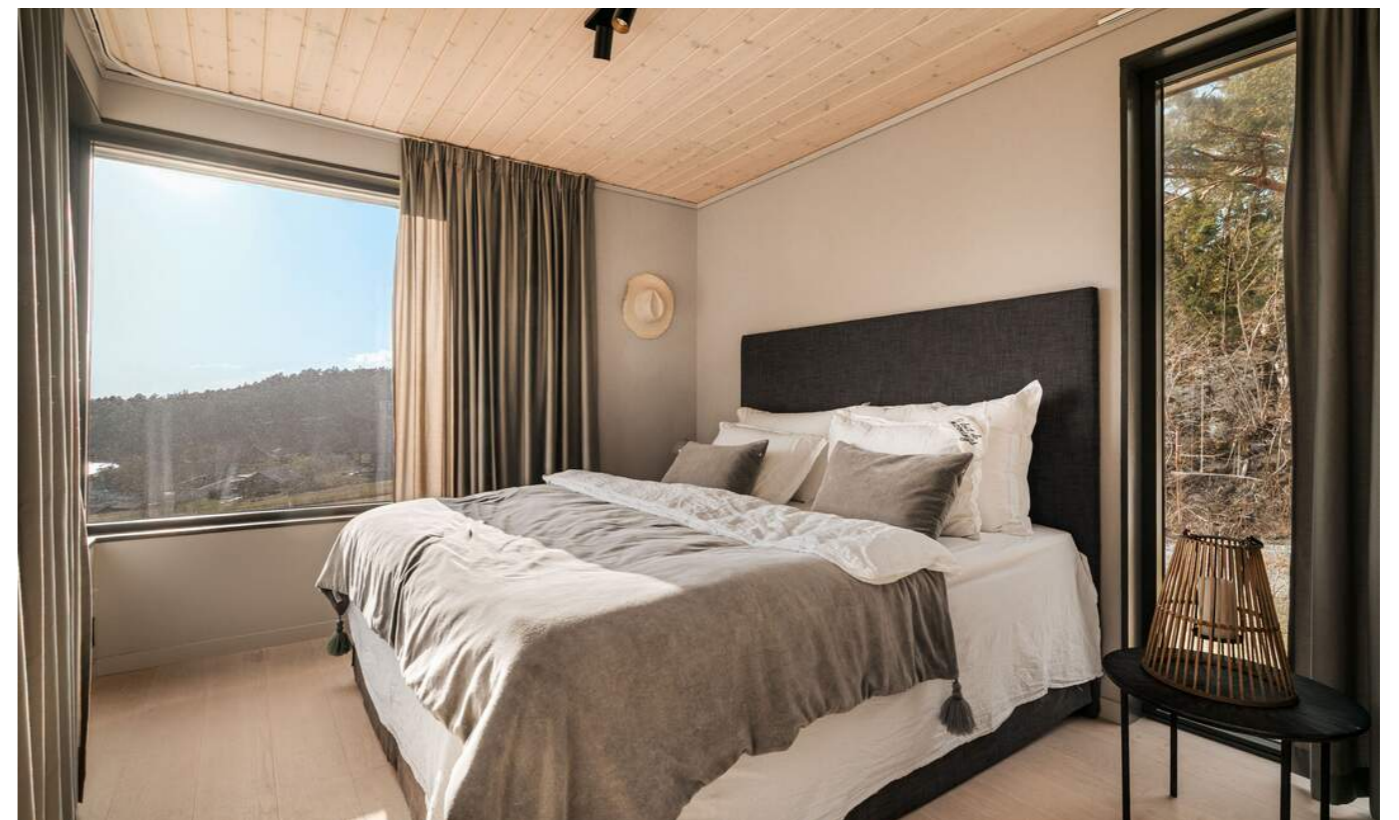
# INNBYDENDE SOVEROM

Hovedhytten rommer tre soverom på ca. 6 kvm hver,  
alle utstyrt med garderobeskap.



# ANNEKS MED ELEGANT MASTERAVIDDELING

Annekset er oppført i samme stilrene uttrykk som hovedhytten, med gjennomgående gode materialvalg. De store vindusflatene slipper inn rikelig med lys og gir en sterk kontakt med omgivelsene, der naturen blir en del av romopplevelsen.







# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forsikring

Forsikringsselskap JBF Forsikring AS-54  
Polisenummer 1990967

### Info kommunale avgifter

I dette inngår gebyr for eiendomsskatt, renovasjon og slam/septik. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

- Årsgebyr renovasjon kr 2 421,-
- Slam/septik kr 602,-
- Eiendomsskatt kr 6 982,-

### Kommunale avgifter

10.005,- for 2025

### Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i områdets velforening og veilag. Årlig kontingent og dugnadsplikter må forventes.

Velforeningskontingenten dekker fellesarrangementer, vedlikehold av fellesanlegg (fotballbane, volleyballbane) samt brøyting av hovedveien i høytidene. Veilagskontingenten dekker vedlikehold av Djupvikvegen fra FV 103 til fotballbanen i Djupvika der hyttefeltet starter.

## Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 1 350 000

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner. Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

## Andre utgifter

Påregnelige faste kostnader for denne hytten vil være kommunale avgifter, forsikring, strøm, velavgift, veiavgift, båt plass og service på gasspeis.

- Kommunale avgifter cirka kr 7 000,-
- Strømutgifter cirka 7 000,-
- Forsikring kr 9 000,-
- Velavgift kr 1 000,-
- Veiavgift kr 1 000,-
- Gasspeis-service kr 3 000,-
- Båt plass kr 2 000,-

Beløpene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler, og vil derfor variere.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av fritidsbolig med annekst datert 29. juni 2020. 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.

Megler har kontrollert dagens planløsning mot byggegodkjente tegninger. Rom benevnt som teknisk rom/wc på tegninger av annekset fra kommunalt arkiv er i dag innredet som bad.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 29. juni 2020

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelse som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

08.04.2016 - Dokumentnr: 313619  
Pliktig medlemskap i områdets velforening.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt som detaljersone i kommuneplanens arealdel, der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Arealformål fastsettes derfor av reguleringsplanen. Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse og friluftformål iht. reguleringsplan "Djupvika hyttefelt" datert 28. februar 2018.

### Vei/Vann/Avløp

Det er adkomst til eiendommen via privat vei. Eiendommen er ikke tilkoblet offentlig vann og avløp. Eiendommen har brønn som vannforsyning og avløpsløsning med septiktank.

### Adgang til utleie

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

4 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
112 500,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
113 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
131 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
4 613 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
4 631 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

### Betalingsbetingelser

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

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

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-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

#### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

##### **Overtakelse**

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

##### **Budgivning**

Bud kan legges inn på nettannonser 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.

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 egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

##### **Boligkjøperforsikring**

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

##### **Innbo og løøsere**

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løøsere og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

##### **Eier**

Morten Næsgaard  
Hilde Wedø

##### **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.

##### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av salgssum. Estimert provisjon kr 53 125 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Salgsgaranti kr 10 000,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr 71 350.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf kr 10 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 592,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 300,00, Boligselgerforsikring kr 26 818,00, Tilstandsrapport kr 15 843,75. Sum utlegg og andre utgifter kr 32 461.

Totale kostnader kr 183 754,-

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

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

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

##### **Andre forsikringer**

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

##### **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>

## Kjerneinformasjon

### 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**  
14.4.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

## Egenerklæring

Djupvikvegen 383, 7632 ÅSENFJORD

18 Feb 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Djupvikvegen 383	Djupvikvegen 383	

### 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?

Hytta ble kjøpt i 2020

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.

Det er en hytta som har vært brukt i helger og ferier.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54, 1990967

### Informasjon om selger

Selger

Wedø, Hilde

Selger

Næsgaard, Morten

### Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

 Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



### Rør

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

Spesifiser hvilken type  
brønn

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

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

### Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

### Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 3



- 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 søknadpliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

- 27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 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

Side 4



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 24731159**

### Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
<b>Wedø, Hilde</b>	<b>2026-02-18</b>	<b>Næsgaard, Morten</b>	<b>2026-02-18</b>
Identification		Identification	
<b>bankID</b> Wedø, Hilde		<b>bankID</b> Næsgaard, Morten	



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

## Egenerklæringskjema

Signed by:

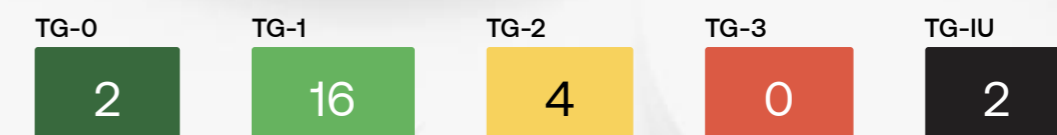
Wedø, Hilde  
Næsgaard, Morten18/02-2026  
08:48:36  
18/02-2026  
09:23:55BANKID  
BANKID

# Djupvikvegen 383 7632 ÅSENFJORD

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Fritidsbolig
Byggeår:	2020
Fritidsbolig BRA:	70 m <sup>2</sup>
Fritidsbolig BRA-i:	70 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA:	93 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA-i:	70 m <sup>2</sup>
Rapportdato:	5.2.2026 (Gyldig til 5.2.2027)

### Samlet vurdering


 Supertakst

GNR: 244 BNR: 85

Gjermund Ekren  
Takst-forum Trøndelag ASge@tft.no  
47294356Djupvikvegen 383  
7632 Åsenfjord

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39376>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Yttervegger	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis kledning som ligger for nært beslag i overgang mellom grunnmur og vegg.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30mm
Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at ventilering av fritidsboligen i hovedsak baseres på åpning av vinduer.
Våtrom: Bad hovedbygg - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at tetting rundt avløpsrør under servant ikke er tilfredsstillende utført.

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	På grunn av snø så var ikke terrasse tilgjengelig for tilfredsstillende kontroll.
Taktekking	Taket er ett flatt tak og det var på befaringdag ikke tilgjengelig for tilfredsstillende kontroll på grunn av snø.

### 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.2.2026	5.2.2026

#### Hjemmelshavere

Navn:	Hilde Wedø	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Morten Næsgaard	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

#### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn:	Gjermund Ekren	Telefon:	47294356
Firma:	Takst-forum Trøndelag AS	Epost:	ge@tft.no
Tittel:		Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frønde		



#### Informasjon om boligen

Adresse:	Djupvikvegen 383, 7632 Åsenfjord						
Kommunenr:	5037	Gårdsnr:	244	Bruksnr:	85	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2020						
Boligtype:	Fritidsbolig						

#### Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig med anneks som er oppført i en etasje på støpt gulv på grunn og ringmur. Boligen er oppført med en hovedkonstruksjon av tre og er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Taket er et tilnærmet flatt tak som er tekket med papp eller lignende. Vinduer med 2-lags glass.

### 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	70	70	0	0	85
Anneks	23	0	23	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>93</b>	<b>70</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>85</b>

### Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	70	0	0	85
		Romfordeling: Entre, 3 soverom, bad, stue og kjøkken.			
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>85</b>

### Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	23	0	23	0	0
		Romfordeling: Anneks med bad.			
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert tegn til mangelfull funksjon på utvendig fuktsikring.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Gulv på grunn
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at synlige deler av grunnmur fremstår uten riss/sprekker av konstruksjonsmessig betydning.	

### 6.3 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-IU</b>
På grunn av snø så var ikke terrasse tilgjengelig for tilfredsstillende kontroll.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales ytterligere undersøkelser når snøen har smeltet.	

## 6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## 6.5 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Boligens utvendige fasade fremstår i hovedsak i tilfredsstillende stand, med behov for normalt vedlikehold.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis kledning som ligger for nært beslag i overgang mellom grunnmur og vegg. Dette kan medføre økt fuktopptak i kledningen og stedvis begrenset lufting bak kledningen. Forholdet kan påvirke materialenes levetid negativt over tid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere spalte mellom beslag og kledning.	

## 6.6 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Takkonstruksjonen fremstår uten vesentlige tegn til svikt på befairingsdag.	

## 6.7 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av taktekking	TG-IU
Taket er ett flatt tak og det var på befairingsdag ikke tilgjengelig for tilfredsstillende kontroll på grunn av snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

## 6.8 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Kontrollen gjennomføres på relevante rom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige, da eventuelle tiltak i stor grad vil være avhengige av personlig preferanse, møblering og bruk.	

## 6.9 Kjøkken

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning fremstår i god stand.	

## Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

## 6.10 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det gjøres likevel oppmerksom på at rom benevnt som teknisk rom/wc på tegninger av annekst forevist fra kommunalt arkiv er i dag ett bad.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømningsforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

## 6.11 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt på befaringsdag.	
Det bemerkes at avløpssystem normalt skal luftes over tak i henhold til gjeldende praksis. I denne fritidsboligen er luftingen løst med vakuumventil montert i kjøkkenskap under vask. Det er ikke registrert symptomer på mangelfull funksjon på befaringsdag, og løsningen vurderes å fungere tilfredsstillende slik forholdet fremstår i dag.	

## 6.12 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.	

## 6.13 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Selger kan fremlegge samsvarserklæring for utførelsen på anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

<b>Oppsummering av elektrisk</b>
Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningsakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.
Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.

## 6.14 Varmtvannsbereder

<b>Plassering bereder</b>	
Bereder er plassert på badet i annekset.	
<b>Fundament</b>	
Plassert på gulv	
<b>Årstall</b>	
2020	
<b>Størrelse</b>	
194 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
Bereder fremstår uten synlige tegn til svikt.	

## 6.15 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at ventilering av fritidsboligen i hovedsak baseres på åpning av vinduer. Dette vurderes ikke som en tilfredsstillende løsning sett opp mot referansenivå.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å følge utviklingen over tid. Dersom det oppstår tegn som tilsier at ventileringen av boligen er utilstrekkelig, må det påregnes tiltak, for eksempel montering av veggventiler i yttervegg.	

## 6.16 Våtrom: Bad hovedbygg



## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.	

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Sluket er et plastsluk, og det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at tetting rundt avløpsrør under servant ikke er tilfredsstillende utført. Dette er et område hvor det ikke vil være regelmessig belastning av fritt vann, men ved en eventuell lekkasje vil det være en økt risiko for lekkasje og utvikling av fuktskade.	
Øvrige rørforinger er skjult bak deksel og ikke synlig for kontroll.	

<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>
Tetting rundt rørforing må påregnes for at avviket skal lukkes.

## Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er fuktsøk via inspeksjonsluke plassert på soverom uten at det er påvist unormale forhold.	

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.17 Våtrom: Bad annek



## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.	

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Sluket er et plastsluk, og det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.	
Tetting rundt rørføringer er skjult bak deksel og ikke synlig for kontroll.	

**Sanitærutstyr**

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

**Ventilasjon**

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringdag.	
<b>Fuktmåling</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er fuktsøk via inspeksjonsluke plassert på badet uten at det er påvist unormale forhold.	
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

**6.18 Ikke relevante bygningsdeler****Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Kryp kjeller
- Rom under terreng
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral



## Energiaattest

Adresse <b>Djupvikvegen 383, 7632 ÅSENFJORD</b>	
Dato for energimerking <b>09.02.2026</b>	Merkenummer <b>Energiaattest-2026-257358</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>300818000</b>
Gårdsnummer <b>244</b>	Bruksnummer <b>85</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>

**A**

**B**

**C**

**D**

**E**

**F**

**G**

**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 <b>2020</b>	Bygningstype <b>Fritidsbolig</b>
Bruksareal <b>70,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>70,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

**Energi**

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**162,08 kWh/m<sup>2</sup>**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**177,07 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**12 395 kWh**


**Vedtekter for Djupvika Hyttevel**  
 Revidert årsmøtet 6. juli 2024

**§ 1 Navn**

Foreningens navn er Djupvika Hyttevel.

**§ 2 Formål og virkemidler**

2.1 Foreningen skal ivareta stedets og medlemmenes interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor grunneiere, kommunen og andre offentlige instanser, samt andre aktuelle interessepartnere, og etablere best mulig samarbeid med disse. Foreningen skal arbeide for utvikling og sikkerhet av området i pakt med områdets kulturelle og historiske bakgrunn, for å fremme samhold og godt naboskap hytteeierne imellom.

2.2 Foreningen er partipolitisk uavhengig.

2.3 Foreningens styre kan jobbe sammen med andre foreninger eller institusjoner der det er felles interesser.

**§ 3 Foreningens geografiske virkeområde**

Området er inntegnet på vedlagt kart. Se vedlegg nr. 1.

**§ 4 Foreningens rettssubjekt**

Foreningen er en frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

**§ 5 Medlemskap**

5.1 Ett medlemskap pr. hytte kan innvilges til en fysisk eller juridisk person som eier hytte innen foreningens virkeområde i Djupvika i henhold til kart referert til i punkt § 3. (se vedlegg nr.1)

5.2 Ett medlemskap kan omfatte og inkludere ektefelle/samboer og barn, som dermed kan nyte av de samme rettigheter og plikter som tittelnehaveren, med unntak av stemmeretten som blir nærmere beskrevet i § 6.1.

5.3 Medlemskapet er pliktig for alle hytteeiere i Djupvika. Dette for at alle hytteeiere kollektivt skal få være med på å utvikle alle oppgaver som foreningen påtar seg igjennom årsmøtets beslutninger. Dette vil medvirke til at alle medlemmer oppnår en positiv innflytelse på sitt nærmiljø. Alle hytteeiere i Djupvika er medeier i vårt felles septikanlegg, med de kostnader og plikter det medfører.

5.4 Ved kjøp/salg av hytte melder ny eier seg inn ved å kontakte foreningens styre.

## § 6 Stemmerett

6.1 Stemmeberettiget er en fysisk person pr. medlemskap, som har betalt medlemskontingent i inneværende år.

6.2 Stemmeberettiget kan stemme med skriftlig fullmakt fra inntil to andre medlemmer.

## § 7 Årsmøtet

7.1 Årsmøtet er velforeningens øverste myndighet. Årsmøter avholdes fortrinnsvis i løpet av juli måned og skal bekjentgjøres med minst tre ukers varsel.

7.2 Forslag som skal fremmes til årsmøtet må være styret i hende senest to uker før årsmøtet.

7.3 I tillegg til velforeningens styre, revisor og valgkomité, skal årsmøtet også velge en velferdskomité på to medlemmer. Velferdskomitéen i velforeningen skal bistå styret med alle aktiviteter som avholdes i regi av velforeningen, eks Gauktramp og Sjøvettdager m.m. Aktiviteten skal i størst mulig grad være selvfinansierende.

7.5 Årsmøtet skal behandle:

1. Årsmelding
2. Revidert regnskap og budsjett for neste år
3. Medlemskontingent etterfølgende år
4. Valg i henhold til § 9.1
5. Behandling av innkomne saker som er bekjentgjort ovenfor medlemmene senest en uke før årsmøtet

7.6 Foreliggende saker avgjøres ved alminnelig flertall, men vedtektsendringer, endring av kontingent og oppløsning av velforeningen krever at minst 30 % av velforeningens medlemmer er representert for at endringen skal være gyldig.

## § 8 Styret

8.1 Velforeningen ledes av et styre på 6 medlemmer, hvorav 1 er varamedlem. Varamedlemmet deltar på styremøter, men har kun stemmerett om en eller flere av de faste medlemmene ikke møter.

8.2 Styret er beslutningsdyktig når leder eller nestleder og minst 2 andre styremedlemmer er til stede.

8.3 Kasserer fungerer som nestleder om ikke annet er bestemt.

8.4 Styret skal forestå foreningens arbeid mellom årsmøtene i henhold til de rammer årsmøter og vedtektene gir.

8.5 Styret kan ikke forplikte medlemmene, ut over den på årsmøtet vedtatte årskontingent.

8.6 Styret skal føre protokoll over de saker som behandles og denne skal undertegnes av alle som deltar på møtene.

8.7 Styret kaller inn til årsmøter.

## § 9 Valg

9.1 Følgende velges på årsmøtet:

- a. Styreleder, 2 års funksjonstid
- b. Kasserer/nestleder, 2 års funksjonstid
- c. Sekretær, 2 års funksjonstid
- d. 2 stk Styremedlemmer, 2 års funksjonstid
- e. Vararepresentant, 2 års funksjonstid
- f. Revisor, 2 års funksjonstid
- g. Valgkomité, 2 års funksjonstid
- h. Velferdskomité, 2 års funksjonstid

9.2 Valg av Styreleder og Kasserer skal ikke foregå samme år.

9.3 Valgbar er en stemmeberettiget fysisk person i henhold til § 5.

## § 10 Ekstraordinært årsmøte

10.1 Ekstraordinært årsmøte innkalles dersom styret finner det nødvendig, eller minst 1/3 av medlemmene skriftlig krever det.

10.2 Innkallingen skal inneholde saksliste og orientering om saker som skal behandles. Bare saker som er nevnt i innkallelsen kan behandles på ekstraordinære medlemsmøter.

10.3 Møtet innkalles med minst 14 dagers varsel.

## § 11 Vedtektsendringer

11.1 Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

11.2 Oppløsning av foreningen skjer på samme måte.

## § 12 Kontingent

12.1 Årsavgift/kontingent skal betales innen 15.februar hvert år. Styret sender ut e-post med informasjon om dette i januar hvert år.

- 12.2 Medlemmer av Djupvika Hyttevei er forpliktet til å betale den årlige årsavgiften som fastsettes på årsmøtet.
- 12.3 Ved manglende betaling av årsavgift gjelder følgende prosedyre:  
Det sendes ut en purring 30 dager etter forfall 15. mars hvert år.  
Betalingsfrist på purring forfaller 15. april. Hvis betaling ikke er mottatt innen 15. april så sendes andre purring den 16. april med en betalingsfrist på 16. mai og med et purregebyr på 35,- (beløp indeksreguleres jf. 2024-nivå). Dersom betaling ikke er mottatt innen 16. mai har styret fullmakt til å oversende kravet til inkasso uten ytterligere varsel til medlemmet. Medlemmet er ansvarlig for å dekke alle kostander forbundet med innføring av utestående beløp inkludert purregebyr, inkassosalær og eventuelle rettslige kostander. Styret kan i særlige tilfeller innvilge betalingsutsettelse eller inngår nedbetalingsavtale med medlemmer som har midlertidige betalingsvansker.

- 12.4 Endring av årlig medlemskontingent krever alminnelig flertall ved årsmøtet.

### § 13 Veirettigheter og -plikter

I 2019 ble det opprettet et eget veilag, Djupvikvegen Veilag, der alle hytteeiere i Djupvika, Nordheim og Løvtangen har pliktig medlemskap. Djupvikvegen Veilag har ansvaret for oppgradering og vedlikehold av veien fra avkjøringen ved Nordheim, gjennom 4 eiendommer og ut til bommen ved parkeringsplassen i Djupvika.

Manglende innbetaling av medlemskontingent i Djupvikvegen Veilag vil, i henhold til Lov om Vegar (Vegløva), innebære tap av rettigheter over de private veistrekningene frem til Djupvika for det enkelte medlem.

Djupvika Hyttevei utfører vedlikehold for sti som er opparbeidet fra Djupvikvegen 384 og ned til Bjørnfjæra. samt fremtidige stier og lekeplasser/apparater som blir innkjøpt av Djupvika Utvikling. Vedlikeholdet innebærer å holde det i den stand som levert.

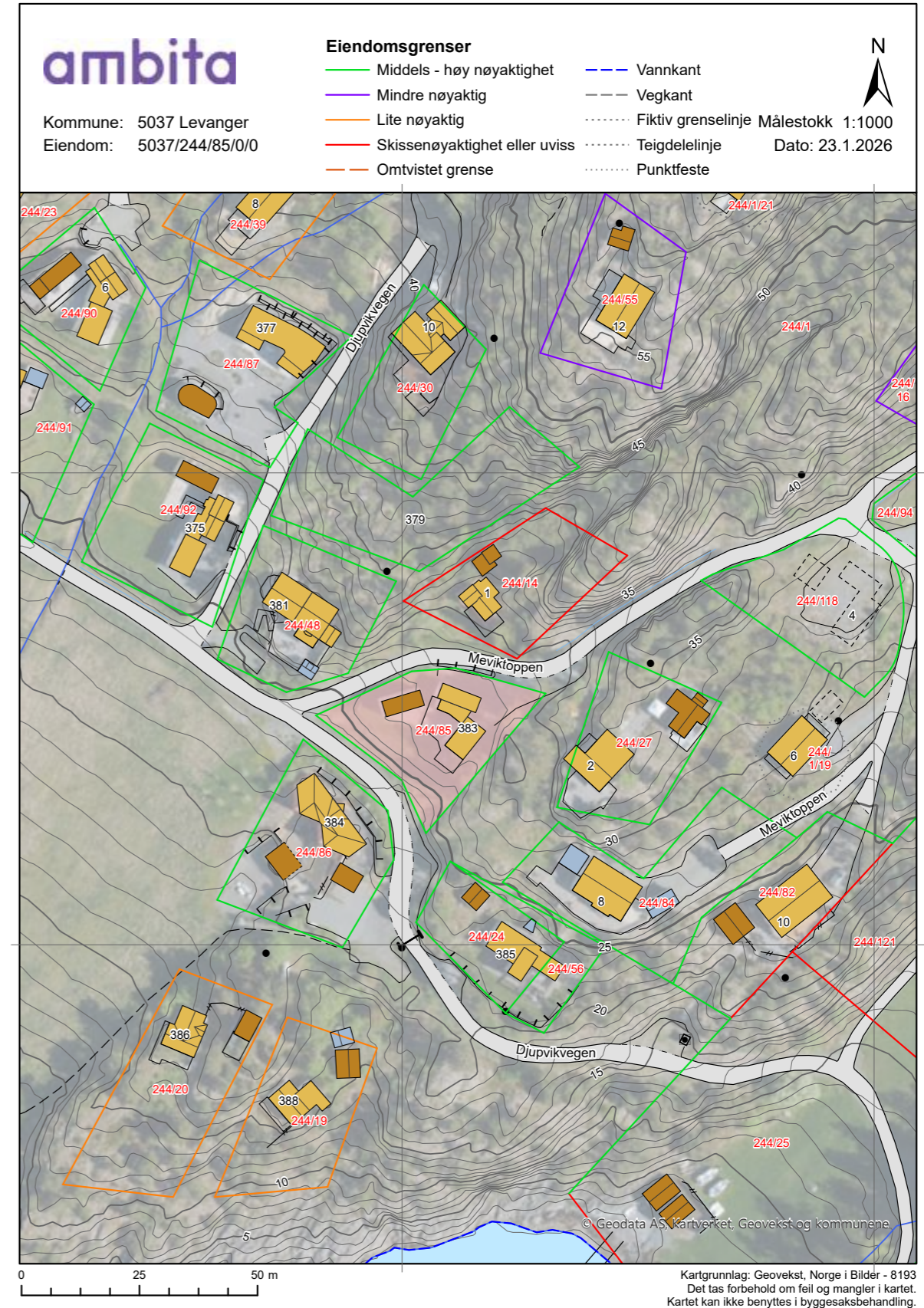
### § 14 Oppløsning av velforeningen

Ved oppløsning av foreningen skal eventuelle midler nyttes til veivedlikehold eller andre trivsels- og miljøforbedrende tiltak for hytteeierne.



### Tegnforklaring

<b>Reguleringsplan PBL 2008</b>	
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Uteoppholdsareal
	Parsellhage
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Turdrag
	Friluftsområde
	Naturområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhører
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspenning)
<b>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</b>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Påskrift feltnavn
	Påskrift plantilbehør

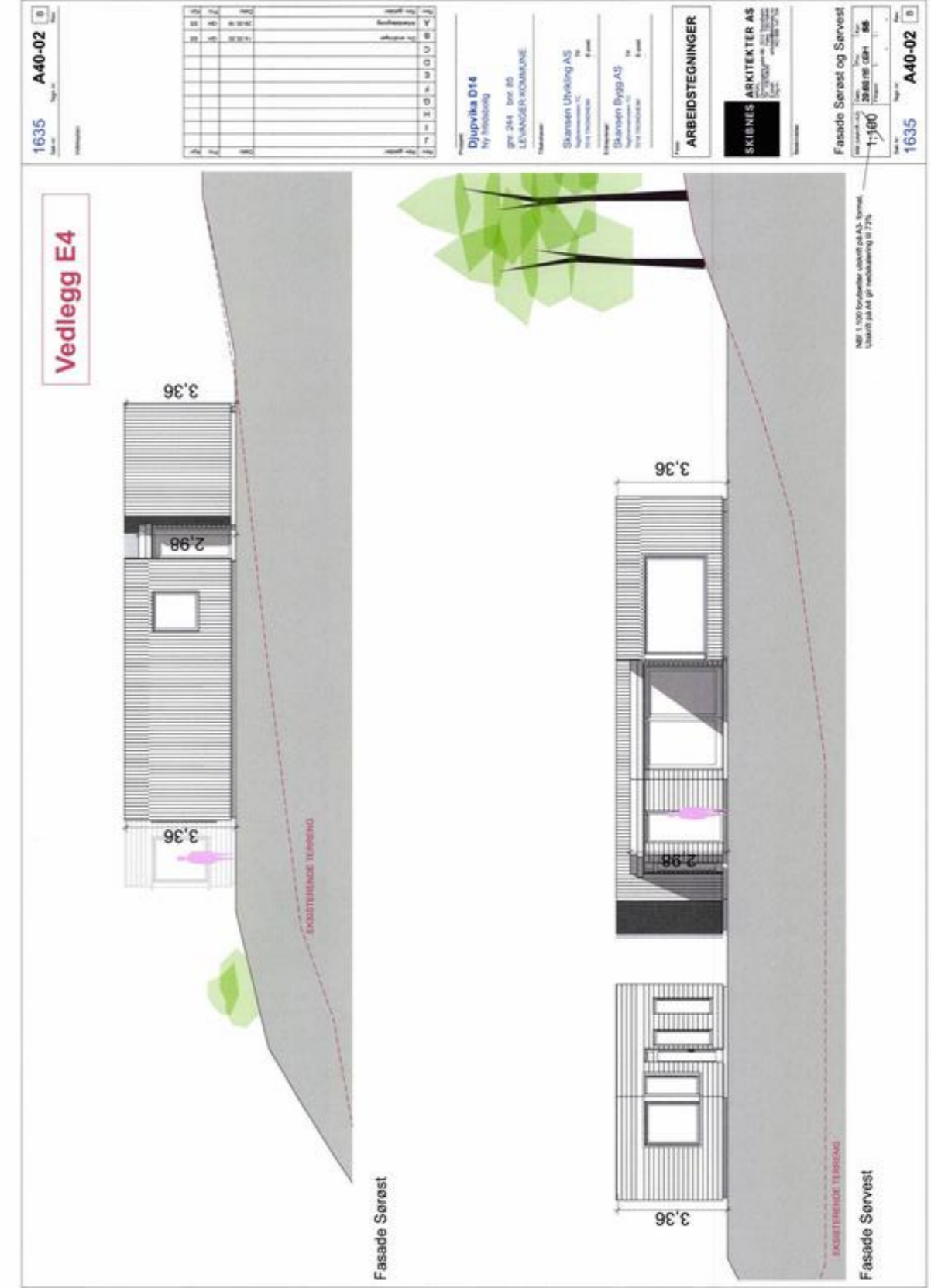
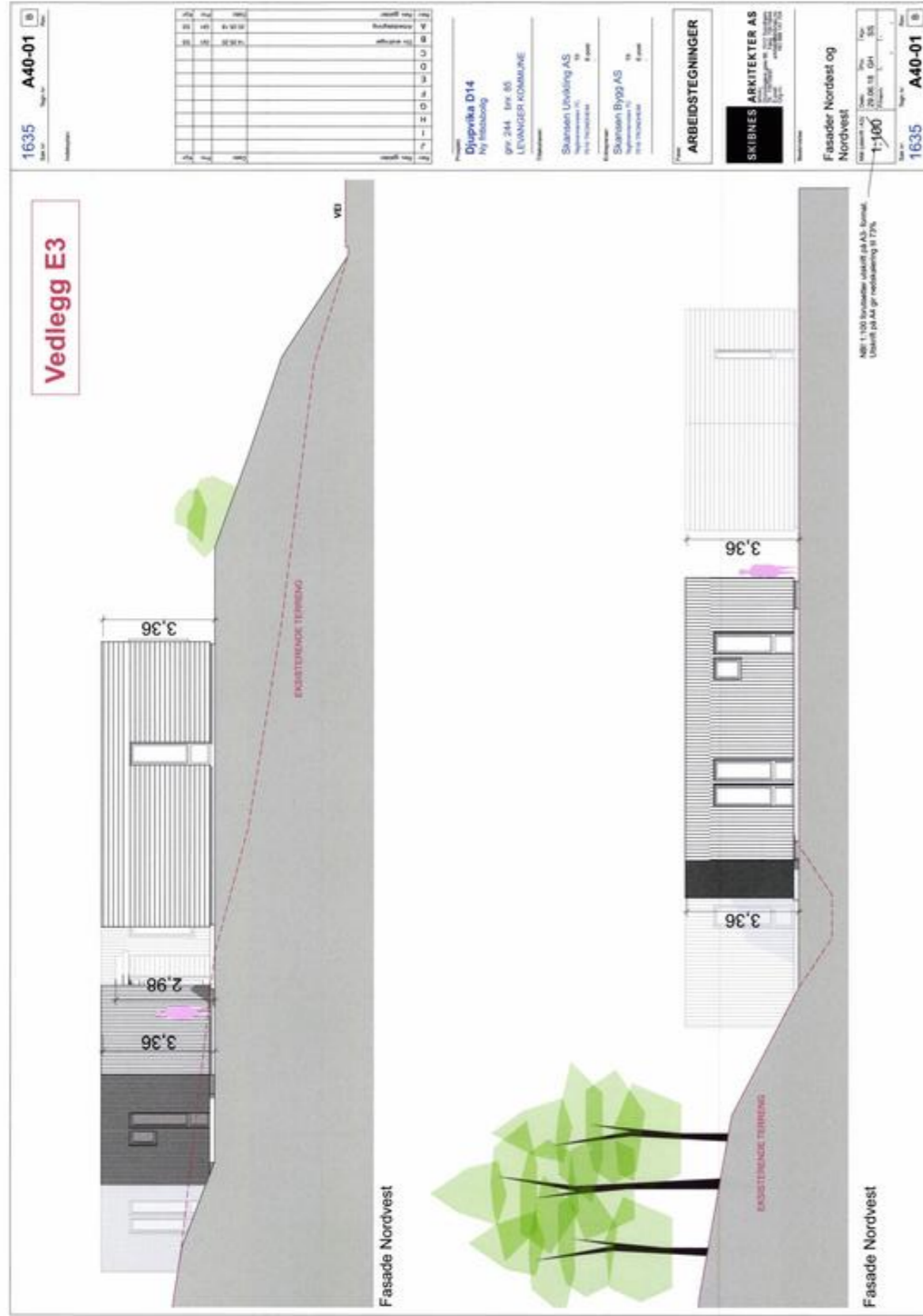




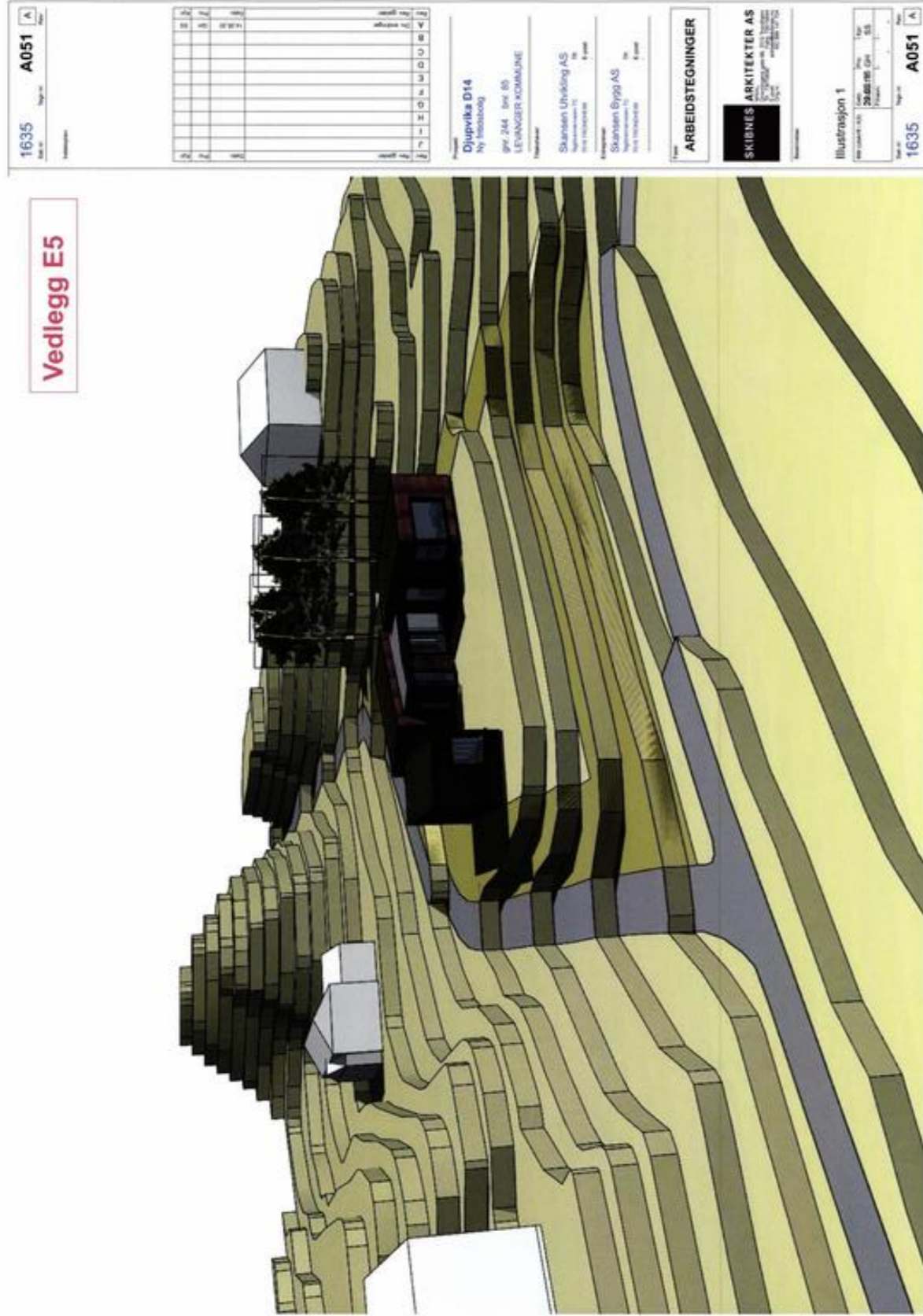
**Tegnforklaring**

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

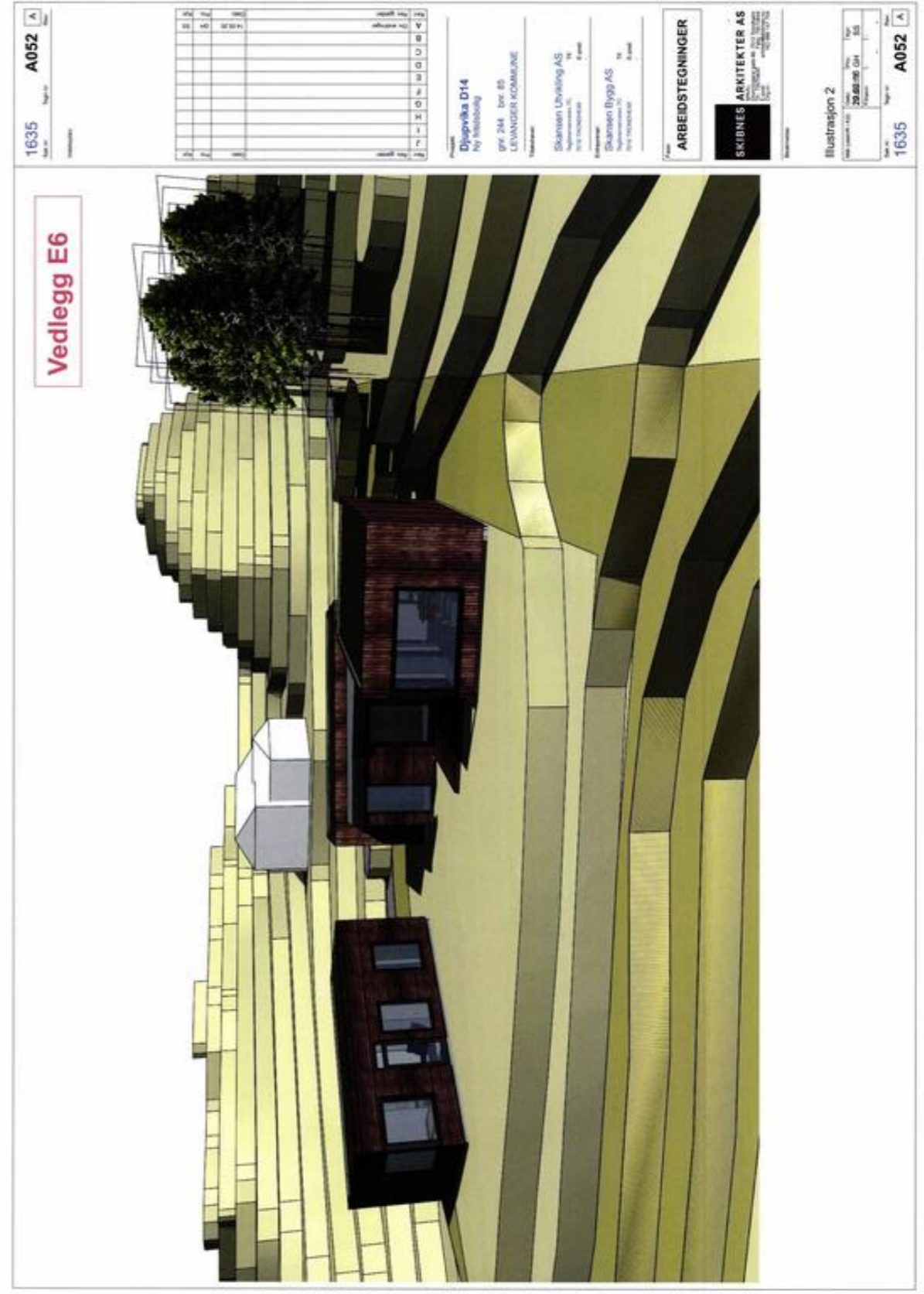




Vedlegg E5



Vedlegg E6





# 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

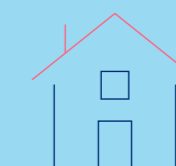
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILER 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.

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Djupvikvegen 383, 7632 ÅSENFJORD. Gnr. 244, bnr. 85, i Levanger kommune, oppdragsnr.: 1310260036  
Megler: Christer A. Pedersen, mobil: 91006616, e-post: cap@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaverkr: \_\_\_\_\_  
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_ Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_ Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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



proaktiv.no



**Christer A. Pedersen**  
Eiendomsmegler MNEF /  
Partner / Salgsleder  
910 06 616  
cap@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Trondheim Øst**

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no