

# PROAKTIV

## Hyttedrøm nær byen

Usjenert og solrikt i idylliske  
omgivelser mellom sjø og fjell.



BYNESVEIEN 907





## 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
- **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

### AKERSHUS

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

### Lillestrøm

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



”

Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.



# Proaktiv Heimdal

## Dette er oss

### Beliggenhet

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

Gratis kundeparkering rett  
utenfor.

### Adresse:

Søbstadvegen 1  
7088 HEIMDAL

**Tlf:** +47 72 59 92 40

**E-post:** heimdal@proaktiv.no

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss.

”

"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: **Torill Sneve**



**Torill Sneve**  
Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 922 69 027  
**E-post:** torill.sneve@proaktiv.no

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

## ET IDYLLISK FRISTED

En perle av en fritidseiendom nær byen

Kun 20 minutter fra Trondheim sentrum ligger en nydelig og skjermet fritidseiendom som nå kan bli ditt neste hytteparadis.

Med en usjenert og solrik beliggenhet i idylliske omgivelser mellom sjø og fjell, innbyr området både til avslapping og aktivitet.

Eiendommen er bebygd med en koselig hytte, solrike uteplasser med utsikt mot sjøen, nytt lysthus og et eldre uthus, omkranset av plenareal og frodig natur.

Nærområdet byr på et vakkert landskap med skogsterreng og fantastisk flott utsikt mot Trondheimsfjorden, samt fine badeplasser i sjøkanten.

Her har man naturens eget helårs treningssenter i "bakgården", med lysløype og oppmerkede turstier til bla. Bosbergheia og bymarka for øvrig, og den korte avstanden til byen gjør det enkelt å benytte plassen også i hverdagen.

Velkommen til visning!

Eiendomsmegler MNEF **Torill Sneve**



## BYNESET/RYE

Solrik fritidseiendom med fantastisk sjøutsikt kun 20 min fra Trondheim sentrum.  
Nytt lysthus - Strøm - Innlagt vann

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Bynesveien 907, 7070 BOSBERG

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 261, bnr. 20, i Trondheim kommune

**Prisantydning:** 1.890.000,-

**Omkostninger:** 66.240,-

**Totalpris:** 1.956.240,-

**Kommunale avgifter:** 3.096,-

**Boligtype:** Fritidseiendom

**Byggeår:** 1967

**BRA:** 60 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 40 m<sup>2</sup>

**Tomt:** 742.4 m<sup>2</sup>

# INNHold

|                  |                     |            |                        |
|------------------|---------------------|------------|------------------------|
| 2                | 4                   | 6          | 10                     |
| Leder/megler     | Nøkkelinformasjon   | Nærområdet | Informasjon om boligen |
| 12               | 18                  | 24         | 46                     |
| Boligen i bilder | Kjerneinformasjon   | Skilleside | Plantegning            |
| 47               | 102                 | 109        |                        |
| Vedlegg          | Intervju med selger | Budskjema  |                        |



# BYNESET/RYE

*Kommune: Trondheim / Område: Rye*

Med en ny fritidsbolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, aktivitetstilbud, og stedets fasiliteter.

**Beliggenhet**

Idyllisk beliggende fritidseiendom på en fin høyde med gode solforhold og sjøutsikt.

Eiendommen byr på en koselig hytte på ca. 40 kvm fra midten av 60- tallet og har en relativt flat eiendom på en høyde med et nyere lysthus og et eldre uthus med bodplass.

Eiendommen ligger i naturskjønne og rolige omgivelser på Byneset. Byneset utgjør i dag den vestligste delen av Trondheim kommune, og ligger på en halvøy i Trondheimsfjorden.

På Byneset bor det omtrent 2 500 innbyggere; de to tettstedene Rye og Spongdal står for omtrent halvparten av befolkningen. Du trenger ikke dra langt for å handle. Rye har både nærbutikk med post i butikk og bensinstasjon. Her finner du det du trenger i hverdagen.



OFFENTLIG TRANSPORT

|                                              |                     |
|----------------------------------------------|---------------------|
| ✈ Trondheim Værnes                           | 45 min 🚗            |
| 🚆 Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 16 min 🚗<br>15.2 km |
| 🚆 Klefstadbekken<br>Linje 76                 | 2 min 🚶<br>0.2 km   |
| 🚆 Byaberget<br>Linje 76                      | 8 min 🚶<br>0.7 km   |

DAGLIGVARE

|                                            |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|
| Coop Marked Rye<br>Post i butikk, PostNord | 16 min 🚶<br>1.3 km |
| Coop Extra Byneset<br>PostNord             | 10 min 🚗<br>9.4 km |

VARER/TJENESTER

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| 🏪 Byåsen Butikksenter | 19 min 🚗 |
| 🏪 Vitusapotek Byåsen  | 19 min 🚗 |

SPORT

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| ⚽ Rye skole<br>Aktivitetshall, fotball | 23 min 🚶<br>2 km  |
| ⚽ Stormyra ballbane<br>Fotball         | 8 min 🚗<br>8.5 km |

LADEPUNKT FOR EL-BIL

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| 🚗 Dropsfabrikken Borettslag | 16 min 🚗 |
| 🚗 Recharge Kiwi Havstad     | 19 min 🚗 |

Nabolaget ditt!

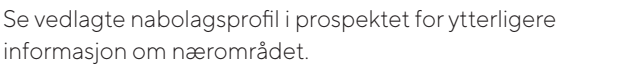
Stedet du bor blir en del av deg



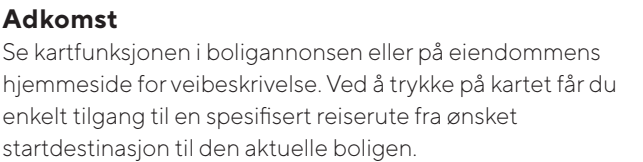
«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Trondheim 21 min 🚗



|                          |        |                                                                                     |
|--------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Byneset Golfklubb        | 10 min |  |
| Pirbadet                 | 18 min |  |
| Dora 1 Bowling & Biljard | 20 min |  |
| Granåsen Arena           | 20 min |  |
| Trondheim Golfklubb      | 21 min |  |
| Centrum Bowling          | 21 min |  |
| Kristiansten Festning    | 23 min |  |
| Hårstad Hestesenter      | 23 min |  |



# VELKOMMEN TIL BYNESVEIEN 907

Et sted for å lade batteriene.

**Parkering**

Selger og de to nærmeste hyttenaboene har gått sammen og utarbeidet en parkering ved hovedveien like nedenfor eiendommen. Det foreligger ikke nødvendige godkjenninger fra kommune eller skriftlig brukstillatelse på annenmanns eiendom. Det er gjort muntlig avtale og opparbeidelse og bruk med grunneier. Dette betyr at det er gateparkering etter gjeldende bestemmelser, og kjøper overtar ansvaret og risikoen med dette.

**Tomtestørrelse**

742 m²

**Beskrivelse av tomt**

Eiendommen består delvis av frodig naturtomt og plenareal.

**TAKST OG TILSTAND**

**Byggemåte**

Deler av annekset/uthus krysser tomtegrensen. Kjøper overtar ansvaret og risikoen med dette.

**Bygningssakskyndig**

Anders Selbekk Olsen, Witsø og Svea takst AS (befaringsdato: Torsdag, 28. mai 2026)

**Sammendrag selgers egenerklæring**

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
Ja. Fuktskade etter vannlekkasje 2024.

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

Ja. Byttet takplater og innredning i 2024. Utført av Tom Bygg AS.

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Det siver litt vann inn mellom grunnmuren og berget, som samler seg ved vanninntaket i perioder med mye regn.

8 Er det utført arbeid med drenering?  
Ja. Installerte balansert ventilasjon i krypkjelleren i 2021. Utført av EI-Eksperten AS

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
Ja. Installerte balansert ventilasjon i kjelleren med egen kurs. Utført av EI-Eksperten AS.

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? Ja. Eiendommen har offentlig vannforsyning, men sandfiltergrøft til avløp.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
Ja. Installerte balansert ventilasjon i kjelleren. Utført av EI-Eksperten AS.

Selger opplyser i tillegg om at det i 2022 ble satt opp et nytt gjerde mot stupet bak hytta. Levert av Foraas områdesikring.

Siste feiing og tilsyn av fyringsanlegg ble utført 06.06.2019. Det ble da bemerket at det er for kort avstand mellom røykrør og sotluke.



# VELKOMMEN INN!

## Innhold

Fra markterassen kommer man inn inn i entré hvor det er plass for å henge fra seg klær og sette i fra seg sko.

Fra entré er det adkomst til et lyst og praktisk badrom innredet med servant med underskap, speilskap med lysarmatur, dusjkabinett og forbrenningstoalett.

Videre kommer man inn til oppholdsrommet som består av et godt utstyrt kjøkken og en veldig koselig, lysmalt stue.

Innenfor kjøkkenet ligger soverommet som har hele 5 soveplasser og hvor man kan våkne til å se på soloppgangen og sovne til solnedgangen fra sengekanten.

Lysthuset består av ett stort rom med tilhørende platting. Her kan man innrede etter hvilke behov man har som feks. med ekstra sengeplasser, kontorplass eller en ekstra "stue".

Uthuset er av eldre årgang, men gir rom for oppbevaring av diverse utstyr og materialer.

## Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 40 kvm

BRA-e: 20 kvm

Total BRA: 60 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 40 kvm

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

## Ikke målbare arealer

Rombenevnelsen er iht. dagens bruk. Frittliggende bygg på tomta er ikke medregnet i bruksarealet.

## Standard

Hytta holder en koselig og enkel standard og fremstår som lys og innbydende.

Entre: Gulvbelegg, malt panel på vegger og i himling. Plass for oppbevaring av klær og sko.

Stue og kjøkken: Tregulv, lysmalt panel på vegger og i himling. Kjøkkeninnredning fra IKEA bestående av skuffer, underskap og veggskap med hvite fronter. Plass for frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap. På stuen er det en effektiv vedovn og en åpen peis som skaper god varme og lun stemning på kalde dager.

Soverom: Tregulv, lysmalt panel på vegger og i himling. Rommet er innredet med en dobbelseng på den ene siden av rommet og familiekøye på den andre siden med et garderobeskap i midten. Begge sovesonene har vindu mot vest. Tilkomst til kjeller via luke i gulvet.





Bad: Våromsbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og plater i himling. Rommet er innredet med servant med underskap, speilskap med lysarmatur, dusjkabinett samt forbrenningstolett.

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

Det er registrert totaltt 2 stk. TG3, 9 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Bad: Badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Det er ikke etablert sluk i gulv og det observeres utett overgang mellom belegg og dørterskel. Selger opplyser at det har vært lekkasje på dusj tidligere i år og det sto fortsatt vann på gulv på befaringen. Ved fuktmåling i gulv fra underside av gulvbord (gulvet er ikke isolert) registreres det forhøyede fuktverdier i gulvet. Ingen ventilasjon utover åpning av vinduer. Badet er ikke utført i forskriftsmessig stand og bør utbedres. Ytterligere kontroll inne i konstruksjoner anbefales, og det må påregnes at det kan ha oppstått skjulte skader.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning består av folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum, frittstående komfyr. Plater på vegg over benkeplate. Vann og avløp ble ikke kontrollert da vann ikke var tilkoblet. TG3 pga manglende avtrekk over komfyr, dette bør etableres.

Boligen har fått følgende TG2:

Krypkjeller: Det er utført tiltak med fuktsperre på grunn og romventilatorer for ventilering. Det registreres forhøyede fuktverdier i stubbloft og mye ederkopp egg hengende i dette området. Ytterligere tiltak for ventilering og uttørking anbefales.

Yttervegger / fasader: Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre og kledd med panel. Utvendig inspeksjon viser tegn til stedvis råte dannelse. Panelet har ingen lufting og vil være utsatt for kondensering med mulighet for råte. Vindsperre er feil utført på vegg med kledning fra 2018 og vil ha dårlig effekt. Det registres ufagmessig utførelse rundt vinduer. Tiltak og vedlikehold/utskiftinger må påregnes.

Vinduer / dører: Vinduer og dør av eldre dato fremstår med elde og slitasje for alder. Ytterdør kniper i terskel og må justeres/byttes. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer og dører, vedlikehold/utskifting må påregnes i tiden som kommer.

Terrasse: Terrasse har behov for vedlikehold, det registreres råte i enkelte bord som må skiftes. Underliggende konstruksjon er ikke kontrollert pga manglende tilkomst. Takkonstruksjon: Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon eller kontroll av oppbygging. Synlig lufting i raftkasse utvendig, spalter mangler insekts netting og det observeres tegn til at det er etablert reir eller lignende på baksiden av hytten oppe i raftkasse. Fjerning av reir og etablering av insekts netting bør utføres. Ytterligere kontroll av oppbygging og tilstand anbefales.

Taktekking og beslag: Taktekkingen er av ukjent dato, det er ikke kjent om det er gjort utskiftinger av undertak og lekter. Det gjøres oppmerksom på at taktekkingen på bakside er ikke kontrollert da den ikke er synlig fra bakkenivå. Det registreres manglende snøfangere, værslitte vindskibord, uheldig overgang mellom inngangsparti og hovedtak, TG2 pga avvik, ukjent alder og utførelse. Ytterligere undersøkelser og utbedringer må påregnes.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp i metall. Det registreres utett endelokk ved inngangsparti, økt slitasje på vindskibord. Utbedringer og vedlikehold må påregnes.

Piper / ildsteder: Det opplyses at det foreligger anmerkning fra feier på at røykrør fra vedovn ligger på samme høyde som feierluke på kjøkken, røykrør må flyttes. Ingen skader eller sprekker i tilgjengelig pipe ble ikke avdekket.

Etasjeskiller: Etasjeskillere av tre. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes, det ble ikke avdekket vesentlige svekkelser, men bjelkelag under bad og entré er ikke isolert.

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

**Oppvarming**

Elektrisk samt vedovn og peis på stue.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

**Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

742,40 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen består delvis av frodig naturtomt og plenareal.

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA  
Polisenummer 94640750

Formuesverdi primær

59.870,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp for de som har vannmåler, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Kommunale avgifter

3.096,- for 2025

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Opplysninger om fyringsanlegg:

Siste tilsyn utført 06.06.2019  
Siste feiing utført 06.06.2019  
Det ble da anmerket at det er for kort avstand mellom røykrør og sotluke.  
Selger informerer om at sotluke blir varm ved fyring.

Opplysninger fra forrige selger ifm kjøp av eiendommen:  
2011: Renovering av bad, med blant annet installering av separat villa klosett.  
2013: Nytt IKEA kjøkken, Satte inn ny vedovn, og malte hele stue/kjøkken tak og vegger.  
2015: Platting foran hytte.  
2017: Forandret 2 soverom til 1, og malte tak og vegger. Nytt garderobeskap.  
2017: Malte tak og vegger i gang.  
2018: Ny vegg på soveromside, og nye vinduer med insekts-nett.  
2021: Bytte av kran i kjeller, samt montering av ny stoppekran utvendig

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse på eiendommen.

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatsen.

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.

Det foreligger godkjente tegninger fra Trondheim Bygningsråd på oppføring av hytte datert 20.05.1965.

Dagens bruk av hytten avviker noe fra originale byggetegninger; Hytten var byggesøkt med innredning av 2 soverom, men inneholder i dag kun ett soverom da rommene er slått sammen.

Inngangspartiet (entré) er et tilbygg og det som opprinnelig er registrert som bod er i dag en del av baderommet. Det foreligger ingen søknader på endringene som er gjort i oversendt byggesaksmappe fra kommunalt arkiv.

Kjerneinformasjon

Omgjøring av tilleggsdel (s-rom) til hoveddel (p-rom) krever søknad om bruksendring jf. plan- og bygningsloven. De ovennevnte registrerte avvik er søknadspliktige tiltak. Megler har ikke mottatt informasjon fra kommunen om at tiltakene er byggemeldt. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/261/20:  
01.02.1999 - Dokumentnr: 1613 - Jordskifte  
SAK 8/1998 - Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1971 - Dokumentnr: 8484 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5001 Gnr:261 Bnr:2

01.02.1999 - Dokumentnr: 1671 - Grensejustering  
JORDSKIFTESAK 8/98 - Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 158953 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1601 Gnr:261 Bnr:20

FORBEHOLD OM PANTEFRAFALL  
Gjennomføringen av handelen er betinget av at samtlige relevante kreditorer gir pantefrafall på eiendommen, slik at eiendommen kan overskjøtes fri for heftelser, med unntak av de heftelser kjøper uttrykkelig har akseptert å overta.

Selger tar uttrykkelig forbehold om at slikt pantefrafall oppnås innen 3 uker før avtalt overtakelse. Dersom pantefrafall ikke oppnås, bortfaller avtalen i sin helhet, og partene er fri for videre forpliktelser overfor hverandre.  
**Regulerings- og arealplaner**  
Eiendommen er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel 2012 - 2024. Eiendommen omfattes av reguleringsplan (r 222 fra 27.06.85)

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i et LNF område med kulturminne som kan sette begrensinger på evt. videre utvikling av eiendommen.

Det er opparbeidet traktorvei fra Bynesveien og opp til hyttefeltet. Denne er ikke inntegnet i gjeldende reguleringsplan. Traktorveien er ikke beregnet på biltrafikk eller parkering. Det er ikke kjent at det foreligger endringer i planer som berører denne eiendommen

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og privat avløp/ via private stikk- og fellesledninger. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløp. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Det er ikke installert vannmåler.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 7. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1 890 000,00 (Prisantydning)

1 890 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
47 250,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

48 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
66 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 938 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
1 956 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

-----

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for

kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved

Kjerneinformasjon

mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Stig Sæther Bakken  
Christel Nordahl

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag kr. 55.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 10 545,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som

også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Boligselgerforsikring

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

Dato salgsoppgave  
8.9.2026



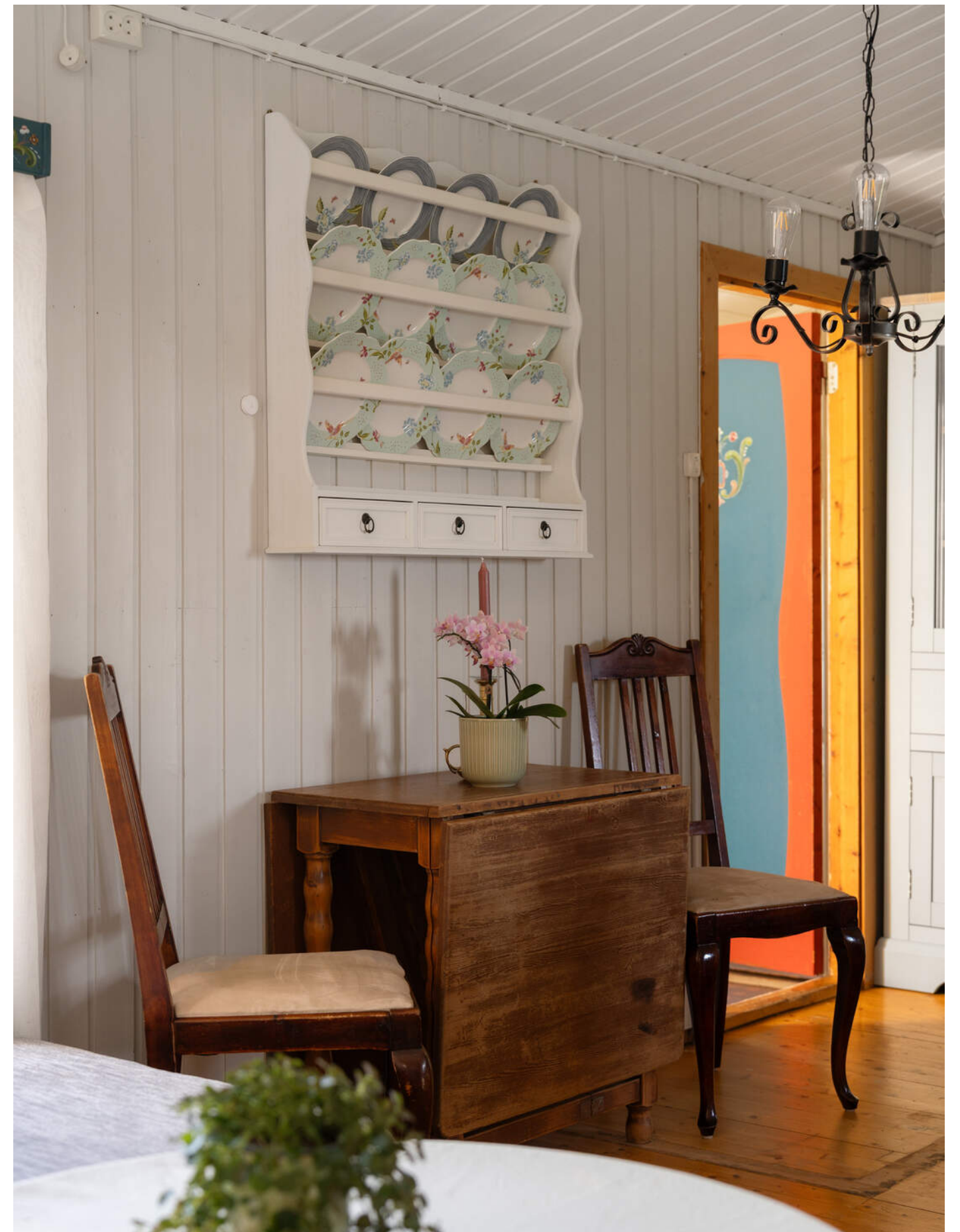
SOVEPLASSER MED UTSIKT

Soverommet innehar hele 5 sengeplasser fordelt på en dobbelseng og en familiekøye på hver sin side av garderobeskapet.

# BOLIGEN I BILDER















# UTEOMRÅDET

Eiendommen byr på en usjenert beliggenhet i idylliske omgivelser mellom sjø og fjell.

Solrike uteplasser med utsikt mot sjøen og et lysthus som gir ekstra soveplasser til familie og venner.





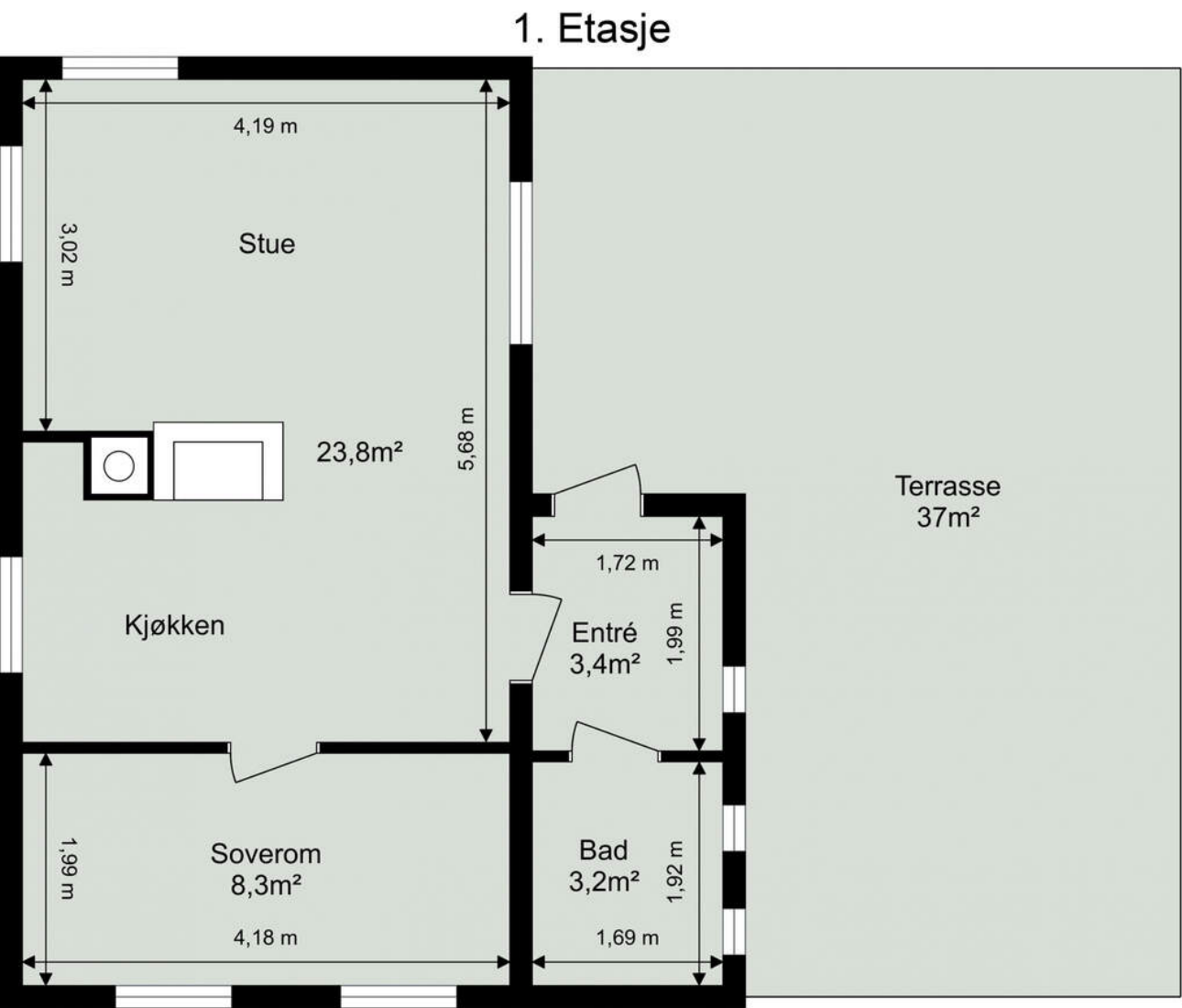




NYDELIGE OMGIVELSER  
TIL Å SAMLE FAMILIE OG  
VENNER RUNDT ET  
KOSELIG SOMMERBORD



Bynesveien 907



VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Syd Eiendom AS



# Egenerklæring

Bynesveien 907, 7070 BOSBERG

03 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Bynesveien 907

Bynesveien 907

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 94640750

Informasjon om selger

Selger

Bakken, Stig Sæther

Selger

Nordahl, Christel

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fuktskade etter vannlekkasje 2024.

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2024

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet takplater og innredning.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Tom Bygg AS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja

☐ Nei

7Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Side 2



☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det siver litt vann inn mellom grunnmuren og berget, som samler seg ved vanninntaket i perioder med mye regn.

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2021

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installerte balansert ventilasjon i krypkjelleren

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ei-Eksperten AS

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2022

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installerte balansert ventilasjon i kjelleren med egen kurs.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ei-Eksperten AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei



Rør

11

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Eiendommen har offentlig vannforsyning, men sandfiltergroft til avløp.

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2022

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installerte balansert ventilasjon i krypkjelleren.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ei-Eksperten AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

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.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 65434068



Sjekk gyldighet på rapport



# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype  
Fritidsbolig

Adresse  
Bynesveien 907  
7070 BOSBERG  
5001/261/20/0/0/0

Rapportdato  
04.09.2026

|       |  |   |
|-------|--|---|
| TG 0  |  | 0 |
| TG 1  |  | 1 |
| TG 2  |  | 9 |
| TG 3  |  | 2 |
| TG IU |  | 1 |

BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0

Befaring utført den 28.05.2026 av:



Anders Selbekk Olsen  
Witsø og svea takst AS

Travbaneveien 1  
7044 Trondheim

+4741164016  
anders@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 22 års erfaring i byggebransjen og tilstandsvurdering av bolig.



## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



## Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



## Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggeforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

**Tilstandsgradene**

## TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

## TG 1



**Mindre eller moderate avvik**

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

## TG 2



## Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3



### Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**TG IU**



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0

**Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:**

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/feiuvesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

## Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsasskyndige 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0

## Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

**Piper og ildsteder:**  
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

**Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:**  
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0



Om boligen

**Adresse:** Bynesveien 907 , 7070, BOSBERG

**Matrikkel:** 5001/261/20/0/0/0

**Boligtype:** Fritidsbolig

**Byggeår:** 1967

**Tomt:** 742.40 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Christel Nordahl, Stig Bakken

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Fritidsbolig er oppført i trekonstruksjon over grunnmur. Fasader med stående trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med profilerte metallplater. Vinduer med koblet glass og isolerglass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Opplyst ut til en kom på nedsiden av tomt.

**Adkomst:** Tursti

Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Hindringer på befaringsdagen

Taktekking på bakside ble ikke kontrollert.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Opplysninger fra selger og tidligere salgsoppgave: Kjøkkeninnredning fra 2010.

Øvrig informasjon om oppdraget

Uthus og lysthus er kun arealmålt og ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Selv om det ikke er tilstandsvurdert bemerkes det at uthus er i dårlig forfatning og må ansees som kondemnabel. Rapport er fornyet etter sen levering av egenerklæring, rapport er ferdigstilt 30.06.2026.

BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0

i

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

| 1. etasje                                                    |                                           |                           |                                         |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| BRA-i<br>39 m <sup>2</sup>                                   | BRA-e<br>30 m <sup>2</sup>                | BRA-b<br>0 m <sup>2</sup> | Åpent areal (TBA)<br>37 m <sup>2</sup>  |
| Beskrivelse av BRA-i<br>Entré, bad, soverom og kjøkken/stue. | Beskrivelse av BRA-e<br>Lysthus og uthus. | Beskrivelse av BRA-b<br>- | Beskrivelse av åpent areal<br>Terrasse. |
| BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)                      |                                           |                           |                                         |
| BRA<br>69 m <sup>2</sup>                                     |                                           |                           |                                         |

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ingen hindringer ved oppmålingen.

BYNESVEIEN 907 - 5007/261/20/0/0/0

i

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til Leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

9Bygningsdeler med TG 2TG 2

**Krypkjeller:** Det er utført tiltak med fuktsperre på grunn og romventilatorer for ventilering. Det registreres forhøyede fuktverdier i stubbloft og mye ederkopp egg hengende i dette området. Ytterligere tiltak for ventilering og uttørring anbefales.

**Yttervegger / fasader:** Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre og kledd med panel. Utvendig inspeksjon viser tegn til stedvis råte dannelse. Panelet har ingen lufting og vil være utsatt for kondensering med mulighet for råte. Vindsperre er feil utført på vegg med kledning fra 2018 og vil ha dårlig effekt. Det registres ufagmessig utførelse rundt vinduer. Tiltak og vedlikehold/utskiftinger må påregnes.

**Vinduer / dører:** Vinduer og dør av eldre dato fremstår med elde og slitasje for alder. Ytterdør kniper i terskel og må justeres/byttes. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer og dører, vedlikehold/utskifting må påregnes i tiden som kommer.

**Terrasse:** Terrasse har behov for vedlikehold, det registreres råte i enkelte bord som må skiftes. Underliggende konstruksjon er ikke kontrollert pga manglende tilkomst.

**Takkonstruksjon:** Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon eller kontroll av oppbygging. Synlig lufting i raftkasse utvendig, spalter mangler insekts netting og det observeres tegn til at det er etablert reir eller lignende på baksiden av hytten oppe i raftkasse. Fjerning av reir og etablering av insekts netting bør utføres. Ytterligere kontroll av oppbygging og tilstand anbefales.

**Taktekking og beslag:** Taktekkingen er av ukjent dato, det er ikke kjent om det er gjort utskiftinger av undertak og lekter. Det gjøres oppmerksom på at taktekkingen på bakside er ikke kontrollert da den ikke er synlig fra bakkenivå. Det registreres manglende snøfangere, værslitte vindskibord, uheldig overgang mellom inngangsparti og hovedtak, TG2 pga avvik, ukjent alder og utførelse. Ytterligere undersøkelser og utbedringer må påregnes.

**Takrenner og nedløp:** Takrenner og nedløp i metall. Det registreres utett endelokk ved inngangsparti, økt slitasje på vindskibord. Utbedringer og vedlikehold må påregnes.

**Piper / ildsteder:** Det opplyses at det foreligger anmerkning fra feier på at røykrør fra vedovn ligger på samme høyde som feierluke på kjøkken, røykrør må flyttes. Ingen skader eller sprekker i tilgjengelig pipe ble ikke avdekket.

**Etasjeskiller:** Etasjeskillere av tre. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes, det ble ikke avdekket vesentlige svekkelser, men bjelkelag under bad og entré er ikke isolert.

BYNESVEIEN 907 - 5007/261/20/0/0/0

2

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

**Bad:** Badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Det er ikke etablert sluk i gulv og det observeres utett overgang mellom belegg og dørterskel. Selger opplyser at det har vært lekkasje på dusj tidligere i år og det sto fortsatt vann på gulv på befaringen. Ved fuktmåling i gulv fra underside av gulvbord(gulvet er ikke isolert) registreres det forhøyede fuktverdier i gulvet. Ingen ventilasjon utover åpning av vinduer. Badet er ikke utført i forskriftsmessig stand og bør utbedres. Ytterligere kontroll inne i konstruksjoner anbefales, og det må påregnes at det kan ha oppstått skjulte skader.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Kjøkken:** Kjøkkeninnredning består av folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum, frittstående komfyr. Plater på vegg over benkeplate. Vann og avløp ble ikke kontrollert da vann ikke var tilkoblet. TG3 pga manglende avtrekk over komfyr, dette bør etableres.

**Kostnadsestimat:** Tiltak under 10.000

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

**VVS:** Da vannet var avstengt på befaringsdagen ble ikke vanntilførsel og avløp kontrollert. Rørføringer i krypkjeller fremstår som ufagmessig utført, det registreres lange rør strekk med manglende oppheng og feil fall på avløp. Utbedringer må påregnes. Tilkobling av vann og avløp er av ukjent utførelse og lovlighet.

BYNESVEIEN 907 - 5001 /261/20/0/0/0

1

Dokumentasjon

**Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?**

Nei

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Oversendt og gjennomgått.

**Når ble egenerklæringen signert?**

03.09.2026.

2

Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: Tilbygg/inngangsparti er ikke på opprinnelig tegning. Bod og do er slått sammen til bad.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Nei

**Kommentar:**

Ikke fremlagt.

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?**

Nei

3

Grunnmur

TG 1



Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

**Type fundament/grunnmur:**

Blokker

**Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?**

Nei

**Totalvurdering av grunnmur og fundament**

**Kommentar:**

Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Utvendig vedlikehold må påregnes.

**Levetid:**

 Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

BYNESVEIEN 907 - 5001 /261/20/0/0/0

4

Krypkjeller

TG 2

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?

Ja

Kommentar:

Via luke i gulv på soverom.

Er krypkjelleren ventilert?

Ja

Kommentar:

Ventileres med balanserte romventilatorer.

Foreligger det fuktsperre på grunn?

Ja

Kommentar:

Selger har etablert fuktsperre på grunn.

Totalvurdering av krypkjeller

Kommentar:

Det er utført tiltak med fuktsperre på grunn og romventilatorer for ventilering. Det registreres forhøyede fuktverdier i stubbloft og mye ederkopp egg hengende i dette området. Ytterligere tiltak for ventilering og uttørrking anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Ytterligere tiltak for ventilering og uttørrking anbefales.

BYNESVEIEN 907 - 5007/261/20/0/0/0

5

Yttervegger / fasader

TG 2

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Byttet kledning på en gavlvegg i 2018.

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

Kommentar:

Stedvis råte dannelse observeres.

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre og kledd med panel. Utvendig inspeksjon viser tegn til stedvis råte dannelse. Panelet har ingen lufting og vil være utsatt for kondensering med mulighet for råte. Vindsperre er feil utført på vegg med kledning fra 2018 og vil ha dårlig effekt. Det registres ufagmessig utførelse rundt vinduer. Tiltak og vedlikehold/utskiftinger må påregnes.

Levetid:

 Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

 Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

BYNESVEIEN 907 - 5007/261/20/0/0/0

6

Vinduer / dører

TG 2

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med koblet glass. 2-lags isolerglass på soveromsvindu.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdør i tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Vinduer og dør av eldre dato fremstår med elde og slitasje for alder. Ytterdør kniper i terskel og må justeres/byttes.

TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer og dører, vedlikehold/utskifting må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

 Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

BYNESVEIEN 907 - 5001 / 261 / 20 / 0 / 0 / 0

7

Terrasse

TG 2

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Markterrasse oppført i 2015 ifølge tidligere salgsoppgave.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:

Terrasse har behov for vedlikehold, det registreres råte i enkelte bord som må skiftes. Underliggende konstruksjon er ikke kontrollert pga manglende tilkomst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

 Gjennomsnittlig levealder impregneret materialer er 20-30 år.

BYNESVEIEN 907 - 5001 / 261 / 20 / 0 / 0 / 0

8

Takkonstruksjon

TG 2

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

**Takkonstruksjon:**  
Saltak

**Inspisert fra:**  
Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

**Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?**  
Ja

**Kommentar:**  
Ujevn takflate i overgang entré og kjøkken.

**Totalvurdering av takkonstruksjon**

**Kommentar:**  
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon eller kontroll av oppbygging. Synlig lufting i raftkasse utvendig, spalter mangler insekts netting og det observeres tegn til at det er etablert reir eller lignende på baksiden av hytten oppe i raftkasse.  
Fjerning av reir og etablering av insekts netting bør utføres. Ytterligere kontroll av oppbygging og tilstand anbefales.

BYNESVEIEN 907 - 5007 / 261 / 20 / 0 / 0 / 0

9

Taktekking og beslag

TG 2

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

**Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?**  
Ja

**Kommentar:**  
Tekking er oppgradert, men av ukjent alde.

**Inspisert fra:**  
Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**  
Lakkerte stålplater

**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?**  
Nei

**Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?**  
Ja

**Kommentar:**  
Vindskier er slitt og har antydning til råte.

**Totalvurdering av taktekking og beslag**

**Kommentar:**  
Taktekkingen er av ukjent dato, det er ikke kjent om det er gjort utskiftinger av undertak og lekter. Det gjøres oppmerksom på at taktekkingen på bakside er ikke kontrollert da den ikke er synlig fra bakkenivå.  
Det registreres manglende snøfangere, værslitte vindskibord, uheldig overgang mellom inngangsparti og hovedtak, TG2 pga avvik, ukjent alder og utførelse.  
Ytterligere undersøkelser og utbedringer må påregnes.

**Levetid:**

 Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

BYNESVEIEN 907 - 5007 / 261 / 20 / 0 / 0 / 0

10

Takrenner og nedløp

TG 2



Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

**Type renner/nedløp:**  
Metall

**Totalvurdering av renner og nedløp**

**Kommentar:**  
Takrenner og nedløp i metall. Det registreres utett endelokk ved inngangsparti, økt slitasje på vindskibord. Utbedringer og vedlikehold må påregnes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**  
Nei

**Levetid:**  
 Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

11

Piper / ildsteder

TG 2



Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

**Type pipe:**  
Element

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**  
Nei

**Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?**  
Ja

**Kommentar:**  
Ovnsrør må fra vedovn må flyttes.

**Totalvurdering av piper/ildsteder**

**Kommentar:**  
Det opplyses at det foreligger anmerkning fra feier på at røykrør fra vedovn ligger på samme høyde som feierluke på kjøkken, røykrør må flyttes.  
Ingen skader eller sprekker i tilgjengelig pipe ble ikke avdekket.

**Levetid:**  
 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

BYNESVEIEN 907 - 5007/261/20/0/0/0

12

Etasjeskiller

TG 2



Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

**Type:**  
Tre/bjelkelag

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**  
Ja

**Kommentar:**  
Stedvis merkbare skjevheter og stedvis knirk.

**Totalvurdering av etasjeskille**

**Kommentar:**  
Etasjeskillere av tre.  
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes, det ble ikke avdekket vesentlige svekkelser, men bjelkelag under bad og entré er ikke isolert.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**  
Nei

**Levetid:**  
 Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

BYNESVEIEN 907 - 5007/261/20/0/0/0

13

Bad

TG 3



**Totalvurdering**

**Kommentar:**  
Badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Det er ikke etablert sluk i gulv og det observeres utett overgang mellom belegg og dørterskel. Selger opplyser at det har vært lekkasje på dusj tidligere i år og det sto fortsatt vann på gulv på befaringen. Ved fuktmåling i gulv fra underside av gulvbord (gulvet er ikke isolert) registreres det forhøyede fuktverdier i gulvet. Ingen ventilasjon utover åpning av vinduer.  
Badet er ikke utført i forskriftsmessig stand og bør utbedres. Ytterligere kontroll inne i konstruksjoner anbefales, og det må påregnes at det kan ha oppstått skjulte skader.

**Kostnadsestimat:**  
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

14

Kjøkken

TG 3

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert avtrekk over komfyr.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.  
Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Kjøkkeninnredning består av folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum, frittstående komfyr.  
Plater på vegg over benkeplate.  
Vann og avløp ble ikke kontrollert da vann ikke var tilkoblet.  
TG3 pga manglende avtrekk over komfyr, dette bør etableres.

Kostnadsestimat:

Tiltak under 10.000

Levetid:

ⓘ

Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

ⓘ

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

BYNESVEIEN 907 - 5007 / 261 / 20 / 0 / 0 / 0

15

VVS

TG IU

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Ukjent når det er gjort endringer.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Kommentar:

Vann var ikke tilkoblet på befaringen.

Hvordan type oppvarming har boligen?

Vedovn

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

VVB er montert i krypkjeller, denne rommer 112 liter og er produsert i 2022.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Da vannet var avstengt på befaringsdagen ble ikke vanntilførsel og avløp kontrollert.  
Rørføringer i krypkjeller fremstår som ufagmessig utført, det registreres lange rør strekk med manglende oppheng og feil fall på avløp. Utbedringer må påregnes.  
Tilkobling av vann og avløp er av ukjent utførelse og lovlighet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Utbedringer må påregnes.

BYNESVEIEN 907 - 5007 / 261 / 20 / 0 / 0 / 0

Levetid:

-  Forventet levetid på varmtvannsbereider er 25 år.
-  Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Bynesveien 907

7070 BOSBERG

5001/261/20/0/0/0

Rapportdato

04.09.2026

TG 0  0

TG 1  1

TG 2  9

TG 3  2

TG IU  1

Befaring utført den 28.05.2026 av:



Anders Selbekk Olsen  
Witsø og svea takst AS

Travbaneveien 1  
7044 Trondheim

+4741164016  
anders@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 22 års erfaring i byggebransjen og tilstandsvurdering av bolig.



PROAKTIV.NO



## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

- 1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
- 2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



## Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



## Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0



## Tilstandsgradene

|       |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 0  |    | <b>Ingen avvik</b><br>Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| TG 1  |    | <b>Mindre eller moderate avvik</b><br>Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.                                                                                                                                                                                                                                 |
| TG 2  |    | <b>Vesentlige avvik</b><br>Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. |
| TG 3  |    | <b>Store eller alvorlige avvik</b><br>Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.                                                                                                                                                                                                                  |
| TG IU |  | <b>Ikke undersøkt</b><br>Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.                                                                                                                      |

BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

**Piper og ildsteder:**  
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

**Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:**  
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

i

Om boligen

**Adresse:** Bynesveien 907 , 7070, BOSBERG

**Matrikkel:** 5001/261/20/0/0/0

**Boligtype:** Fritidsbolig

**Byggeår:** 1967

**Tomt:** 742.40 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Christel Nordahl, Stig Bakken

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Fritidsbolig er oppført i trekonstruksjon over grunnmur. Fasader med stående trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med profilerte metallplater. Vinduer med koblet glass og isolerglass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Opplyst ut til en kom på nedsiden av tomt.

**Adkomst:** Tursti

Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Hindringer på befaringsdagen

Taktekking på bakside ble ikke kontrollert.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Opplysninger fra selger og tidligere salgsoppgave: Kjøkkeninnredning fra 2010.

Øvrig informasjon om oppdraget

Uthus og lysthus er kun arealmålt og ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Selv om det ikke er tilstandsvurdert bemerkes det at uthus er i dårlig forfatning og må ansees som kondemnabel. Rapport er fornyet etter sen levering av egenerklæring, rapport er ferdigstilt 30.06.2026.

BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0

i

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

| 1. etasje                                                    |                                           |                           |                                         |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| BRA-i<br>39 m <sup>2</sup>                                   | BRA-e<br>30 m <sup>2</sup>                | BRA-b<br>0 m <sup>2</sup> | Åpent areal (TBA)<br>37 m <sup>2</sup>  |
| Beskrivelse av BRA-i<br>Entré, bad, soverom og kjøkken/stue. | Beskrivelse av BRA-e<br>Lysthus og uthus. | Beskrivelse av BRA-b<br>- | Beskrivelse av åpent areal<br>Terrasse. |
| BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)                      |                                           |                           |                                         |
| BRA<br>69 m <sup>2</sup>                                     |                                           |                           |                                         |

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ingen hindringer ved oppmålingen.

BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0

i

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

9

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

**Krypkjeller:** Det er utført tiltak med fuktsperre på grunn og romventilatorer for ventilering. Det registreres forhøyede fuktverdier i stubbloft og mye ederkopp egg hengende i dette området. Ytterligere tiltak for ventilering og uttørring anbefales.

**Yttervegger / fasader:** Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre og kledd med panel. Utvendig inspeksjon viser tegn til stedvis råte dannels. Panelet har ingen lufting og vil være utsatt for kondensering med mulighet for råte. Vindsperre er feil utført på vegg med kledning fra 2018 og vil ha dårlig effekt. Det registres ufagmessig utførelse rundt vinduer. Tiltak og vedlikehold/utskiftinger må påregnes.

**Vinduer / dører:** Vinduer og dør av eldre dato fremstår med elde og slitasje for alder. Ytterdør kniper i terskel og må justeres/byttes. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer og dører, vedlikehold/utskifting må påregnes i tiden som kommer.

**Terrasse:** Terrasse har behov for vedlikehold, det registreres råte i enkelte bord som må skiftes. Underliggende konstruksjon er ikke kontrollert pga manglende tilkomst.

**Takkonstruksjon:** Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon eller kontroll av oppbygging. Synlig lufting i raftkasse utvendig, spalter mangler insekts netting og det observeres tegn til at det er etablert reir eller lignende på baksiden av hytten oppe i raftkasse. Fjerning av reir og etablering av insekts netting bør utføres. Ytterligere kontroll av oppbygging og tilstand anbefales.

**Taktekking og beslag:** Taktekkingen er av ukjent dato, det er ikke kjent om det er gjort utskiftinger av undertak og lekter. Det gjøres oppmerksom på at taktekkingen på bakside er ikke kontrollert da den ikke er synlig fra bakkenivå. Det registreres manglende snøfangere, værslitte vindskibord, uheldig overgang mellom inngangsparti og hovedtak, TG2 pga avvik, ukjent alder og utførelse. Ytterligere undersøkelser og utbedringer må påregnes.

**Takrenner og nedløp:** Takrenner og nedløp i metall. Det registreres utett endelokk ved inngangsparti, økt slitasje på vindskibord. Utbedringer og vedlikehold må påregnes.

**Piper / ildsteder:** Det opplyses at det foreligger anmerkning fra feier på at røykrør fra vedovn ligger på samme høyde som feierluke på kjøkken, røykrør må flyttes. Ingen skader eller sprekker i tilgjengelig pipe ble ikke avdekket.

**Etasjeskiller:** Etasjeskillere av tre. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes, det ble ikke avdekket vesentlige svekkelser, men bjelkelag under bad og entré er ikke isolert.

BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0

2

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

**Bad:** Badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Det er ikke etablert sluk i gulv og det observeres utett overgang mellom belegg og dørterskel. Selger opplyser at det har vært lekkasje på dusj tidligere i år og det sto fortsatt vann på gulv på befaringen. Ved fuktmåling i gulv fra underside av gulvbord(gulvet er ikke isolert) registreres det forhøyede fuktverdier i gulvet. Ingen ventilasjon utover åpning av vinduer. Badet er ikke utført i forskriftsmessig stand og bør utbedres. Ytterligere kontroll inne i konstruksjoner anbefales, og det må påregnes at det kan ha oppstått skjulte skader.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Kjøkken:** Kjøkkeninnredning består av folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum, frittstående komfyr. Plater på vegg over benkeplate. Vann og avløp ble ikke kontrollert da vann ikke var tilkoblet. TG3 pga manglende avtrekk over komfyr, dette bør etableres.

**Kostnadsestimat:** Tiltak under 10.000

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

**VVS:** Da vannet var avstengt på befaringsdagen ble ikke vanntilførsel og avløp kontrollert. Rørføringer i krypkjeller fremstår som ufagmessig utført, det registreres lange rør strekk med manglende oppheng og feil fall på avløp. Utbedringer må påregnes. Tilkobling av vann og avløp er av ukjent utførelse og lovlighet.

BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?  
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?  
Ja

Kommentar:  
Oversendt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?  
03.09.2026.

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: Tilbygg/inngangsparti er ikke på opprinnelig tegning. Bod og do er slått sammen til bad.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Ikke fremlagt.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Blokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:

Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Utvendig vedlikehold må påregnes.

Levetid:

⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?

Ja

Kommentar:

Via luke i gulv på soverom.

Er krypkjelleren ventilert?

Ja

Kommentar:

Ventileres med balanserte romventilatorer.

Foreligger det fuktsperre på grunn?

Ja

Kommentar:

Selger har etablert fuktsperre på grunn.

Totalvurdering av krypkjeller

Kommentar:

Det er utført tiltak med fuktsperre på grunn og romventilatorer for ventilering. Det registreres forhøyede fuktverdier i stubbloft og mye ederkopp egg hengende i dette området. Ytterligere tiltak for ventilering og uttørring anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Ytterligere tiltak for ventilering og uttørring anbefales.

BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Byttet kledning på en gavlvegg i 2018.

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

Kommentar:

Stedvis råte dannelse observeres.

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre og kledd med panel. Utvendig inspeksjon viser tegn til stedvis råte dannelse. Panelet har ingen lufting og vil være utsatt for kondensering med mulighet for råte. Vindsperre er feil utført på vegg med kledning fra 2018 og vil ha dårlig effekt. Det registres ufagmessig utførelse rundt vinduer. Tiltak og vedlikehold/utskiftinger må påregnes.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med koblet glass. 2-lags isolerglass på soveromsvindu.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdør i tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Vinduer og dør av eldre dato fremstår med elde og slitasje for alder. Ytterdør kniper i terskel og må justeres/byttes.

TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer og dører, vedlikehold/utskifting må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**  
Markterrasse oppført i 2015 ifølge tidligere salgsoppgave.

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**  
Nei

**Er det etablert rekkverk?**  
Nei

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**  
Nei

**Totalvurdering av balkong / terrasse**

**Kommentar:**  
Terrasse har behov for vedlikehold, det registreres råte i enkelte bord som må skiftes. Underliggende konstruksjon er ikke kontrollert pga manglende tilkomst.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**  
Nei

- Levetid:**
- ⚠️ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
  - ⚠️ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

**Takkonstruksjon:**  
Saltak

**Inspisert fra:**  
Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

**Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?**  
Ja

**Kommentar:**  
Ujevn takflate i overgang entré og kjøkken.

**Totalvurdering av takkonstruksjon**

**Kommentar:**  
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon eller kontroll av oppbygging. Synlig lufting i raftkasse utvendig, spalter mangler insekts netting og det observeres tegn til at det er etablert reir eller lignende på baksiden av hytten oppe i raftkasse.  
Fjerning av reir og etablering av insekts netting bør utføres. Ytterligere kontroll av oppbygging og tilstand anbefales.

BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?  
Ja

Kommentar:  
Tekking er oppgradert, men av ukjent alde.

Inspisert fra:  
Utvendig bakkenivå

Taktekking:  
Lakkerte stålplater

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?  
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?  
Ja

Kommentar:  
Vindskier er slitt og har antydning til råte.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:  
Taktekkingen er av ukjent dato, det er ikke kjent om det er gjort utskiftinger av undertak og lekter. Det gjøres oppmerksom på at taktekkingen på bakside er ikke kontrollert da den ikke er synlig fra bakkenivå.  
Det registreres manglende snøfangere, værslitte vindskibord, uheldig overgang mellom inngangsparti og hovedtak, TG2 pga avvik, ukjent alder og utførelse.  
Ytterligere undersøkelser og utbedringer må påregnes.

Levetid:  
! Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:  
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:  
Takrenner og nedløp i metall. Det registreres utett endelokk ved inngangsparti, økt slitasje på vindskibord. Utbedringer og vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?  
Nei

Levetid:  
! Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:  
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?  
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?  
Ja

Kommentar:  
Ovnsløp må fra vedovn må flyttes.

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:  
Det opplyses at det foreligger anmerkning fra feier på at røykrør fra vedovn ligger på samme høyde som feierluke på kjøkken, røykrør må flyttes.  
Ingen skader eller sprekker i tilgjengelig pipe ble ikke avdekket.

Levetid:  
! Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:  
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?  
Ja

Kommentar:  
Stedvis merkbare skjevheter og stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:  
Etasjeskillere av tre.  
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes, det ble ikke avdekket vesentlige svekkelser, men bjelkelag under bad og entré er ikke isolert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?  
Nei

Levetid:  

 Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0

Totalvurdering

Kommentar:  
Badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Det er ikke etablert sluk i gulv og det observeres utett overgang mellom belegg og dørterskel. Selger opplyser at det har vært lekkasje på dusj tidligere i år og det sto fortsatt vann på gulv på befaringen. Ved fuktmåling i gulv fra underside av gulvbord(gulvet er ikke isolert) registreres det forhøyede fuktverdier i gulvet. Ingen ventilasjon utover åpning av vinduer.  
Badet er ikke utført i forskriftsmessig stand og bør utbedres. Ytterligere kontroll inne i konstruksjoner anbefales, og det må påregnes at det kan ha oppstått skjulte skader.

Kostnadsestimat:  
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?  
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?  
Nei

Kommentar:  
Det er ikke etablert avtrekk over komfyr.

Generell beskrivelse av innredning  
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.  
Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:  
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?  
Nei

Kommentar:  
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:  
Kjøkkeninnredning består av folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum, frittstående komfyr. Plater på vegg over benkeplate.  
Vann og avløp ble ikke kontrollert da vann ikke var tilkoblet.  
TG3 pga manglende avtrekk over komfyr, dette bør etableres.

Kostnadsestimat:  
Tiltak under 10.000

Levetid:  

 Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Ukjent når det er gjort endringer.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Kommentar:

Vann var ikke tilkoblet på befaringen.

Hvordan type oppvarming har boligen?

Vedovn

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

VVB er montert i krypkjeller, denne rommer 112 liter og er produsert i 2022.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Da vannet var avstengt på befaringsdagen ble ikke vanntilførsel og avløp kontrollert. Rørføringer i krypkjeller fremstår som ufagmessig utført, det registreres lange rør strekk med manglende oppheng og feil fall på avløp. Utbedringer må påregnes. Tilkobling av vann og avløp er av ukjent utførelse og lovlighet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Utbedringer må påregnes.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0

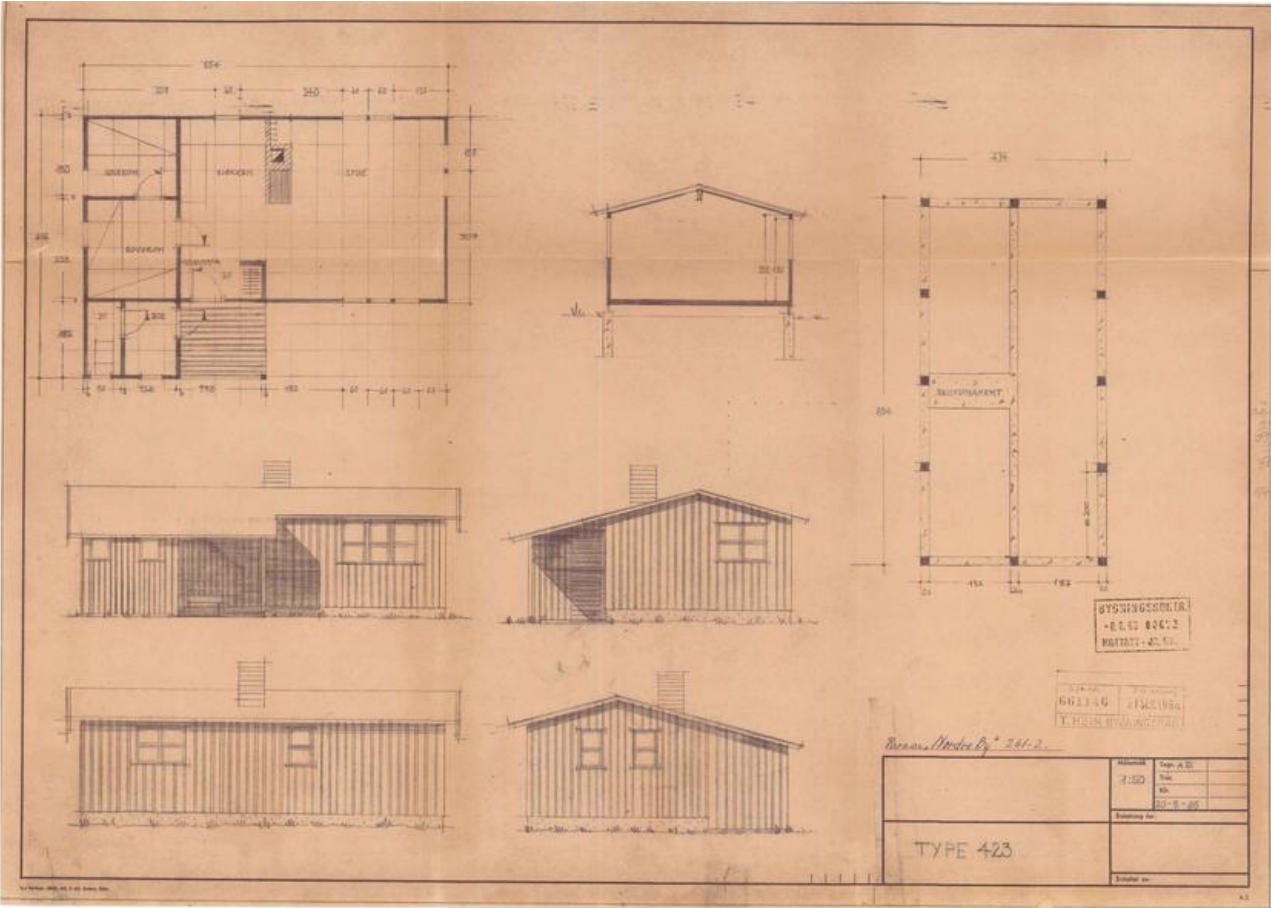
BYNESVEIEN 907 - 5001/261/20/0/0/0

|                              |          |                                     |                       |
|------------------------------|----------|-------------------------------------|-----------------------|
| TRONDHEIM BYGNINGSRÅD        |          |                                     | Bygn.råd. jnr. 672/66 |
| G.nr. 261                    | Br.nr. 2 | Bygningsrådets møte<br>den 21.9.66. | Sak nr. 66/1146       |
| Matr.nr. Nordre By, Byneset. |          |                                     |                       |

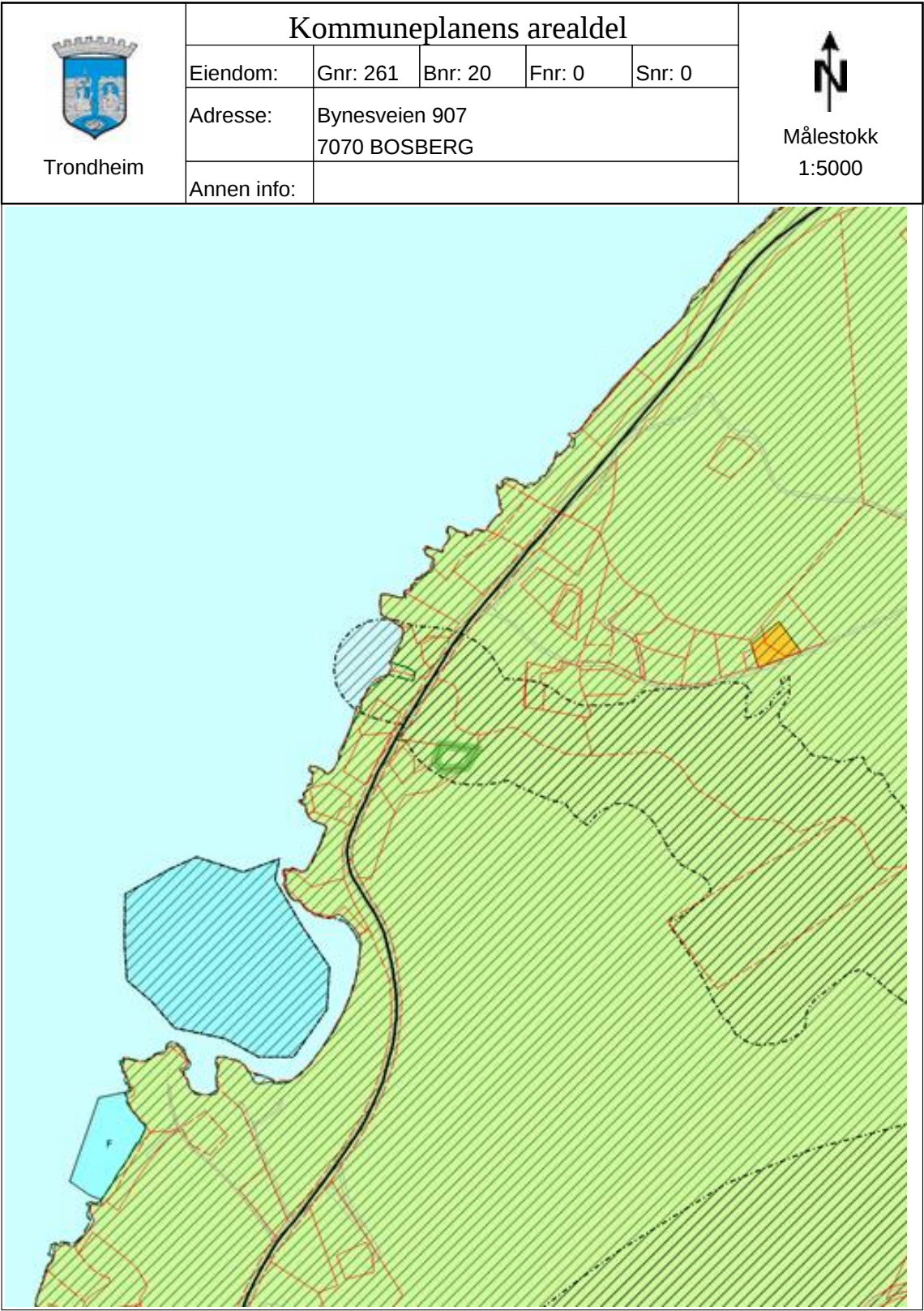
Anm. av 4.6.66 fra Karen Mule om oppferelse av hytte i en etasje med areal ca.42 m2, inneholdende stue med kjøkkenkrok, 2 små soverom, bad og provet. Byplanrådet har 8.3.66 godkjendt utparsellering av hyttetomten. Saken har vært forelagt helserådet. Videnskapsselskapets Oldsaksamling har gitt uttalelse i saken idet det er gravhauger på Nordre By - -, området hvor hytten skal ligge ikke mindre enn 5 gravhauger.

Vedtak:

Bygningsrådet godkjenner oppferelse av hytten på vilkår satt i byplanrådets vedtak av 8.3.66 samt i helserådets uttalelse av 21.7.66. Hytten skal stikkes ut av oppmålingsvesenst etter det som er satt i Videnskapsselskapets Oldsaksamlings uttalelse av 28.9.65.







# Livet i Bynesveien 907

Det er ingen som kjenner livet med eiendommen bedre enn selgerne.



“

"Vi pleide også å sykle  
hjemmefra til hytta  
gjennom Bymarka, med  
ungene i sykkelhenger."

Det er verdt å nevne at plassen er veldig lun (Familien til de som bygde hytta i sin tid har fortalt at det er flere grader varmere der enn ellers i området rundt. Det ser ut til å stemme). Det har i hvert fall vært et stort pluss for oss.

En av de beste tingene med å være der ute er å drikke  
morgenkaffen ute på terrassen, kjenne på den friske  
morgenlufta og se ut over fjorden.  
Det var alltid behagelig temperatur, til og med om  
morgenen.

Stranda som ligger like ved ble dessuten trukket frem i Adressa som en av "Trondheims skjulte perler". Den er veldig fin, og en av grunnene til at vi kjøpte hytta.

Vi pleide også å sykle hjemmefra til hytta gjennom Bymarka, med ungene i sykkelhenger.

"HAUGEN" er faktisk en gammel gravhaug. Det synes i hvert fall vi er veldig stilig.

Og selv om plassen rundt hytta ellers er usedvanlig lun, så er gravhaugen luftig.

Så når det blir for varmt om sommeren kan man trekke opp til bordet på haugen.

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i 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

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

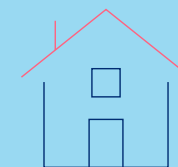
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

## Bud og budgivning

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på <a href="https://proaktiv.no">proaktiv.no</a> eller <a href="https://finn.no">finn.no</a>.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.</li><li>• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li><li>• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li></ul> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Bynesveien 907, 7070 BOSBERG. Gnr. 261, bnr. 20, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260194  
Megler: Torill Sneve, mobil: 92269027, e-post: ts@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

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

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

## BUDGIVERE:

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



proaktiv.no



**Torill Sneve**

Daglig leder/ Eiendomsmegler  
MNEF  
922 69 027  
ts@proaktiv.no

# PROAKTIV

**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd**

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