

PROAKTIV

13 mål i vakre
Åsenfjord

RØSDALSGRENDA 85



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

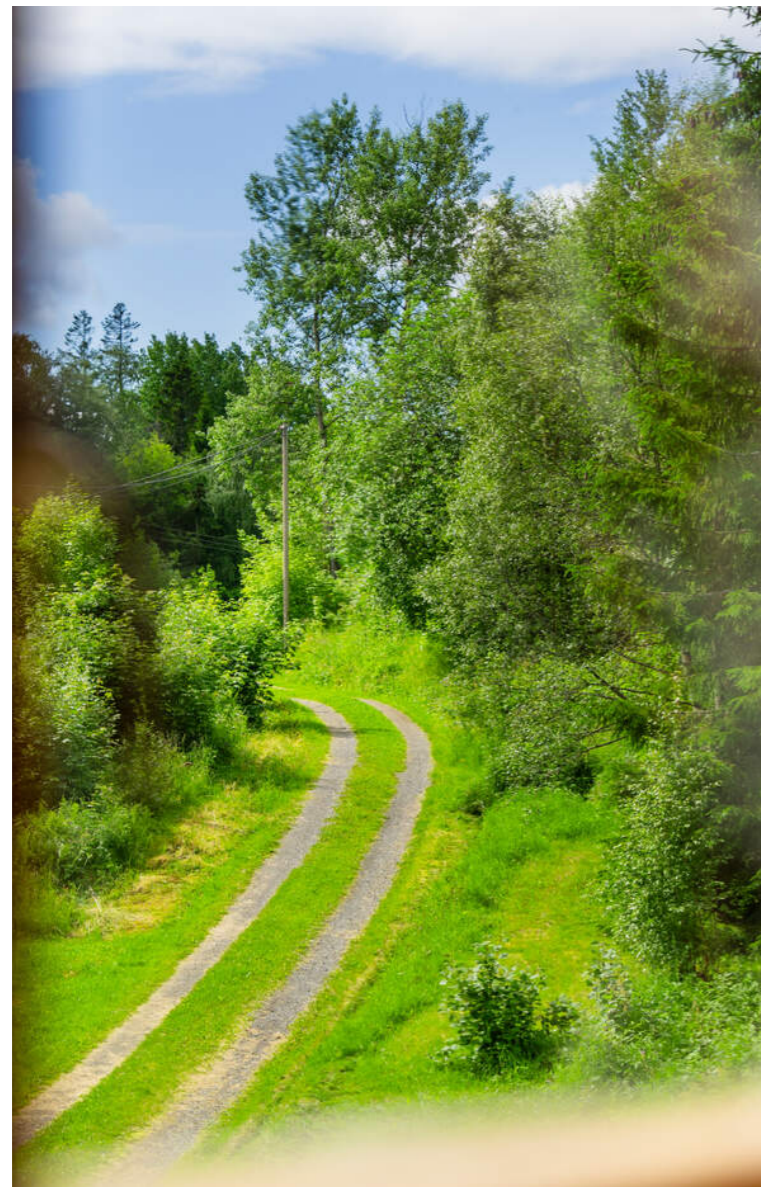
• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Røsdalsgrenda 85, 7632
ÅSENFJORD

Gnr./Bnr.: Gnr. 233, bnr. 19, i Levanger
kommune

Prisantydning: 1.600.000,-

Omkostninger: 57.990,-

Totalpris: 1.657.990,-

Kommunale avgifter: 7.721,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1966

Rom/soverom: 7/5

BRA: 288 m²

BRA-i: 155 m²

BRA-e: 133 m²

Garasje/Parkering: Parkering på
eiendommen.

Tomt: 13209 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Informasjon om boligen
20	46	50	55
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
56	64	89	102
Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Profesjonalitet i alle ledd.

"Veldig bra boligkjøp med Proaktiv Eiendomsmegling. Christian Schjetne leverte topp service. Anbefales!"

Simen B. Hansen | Boligkjøper 2025

Megler var enestående hjelpsom, ringte etter avtale og var til å stole på.

Ruth Halseth | Boligselger 2024

Uten tvil den beste opplevelsen jeg har hatt og kunne fått.

"Visste ikke helt hva jeg gikk til, og hadde ikke så store forhåpninger, men det viste seg at Christian hadde stålkontroll på både strategi og prosess hele veien. Jeg endte opp med en salgspris langt over takst, noe som virker uvanlig for borettslaget jeg solgte i, og jeg kunne ikke vært mer fornøyd med jobben. Både rådene om hva som var lurt viste det seg lurt å høre på, det fikk jeg betaling for! Jeg er evig takknemlig for den innsatsen Christian og Proaktiv gjorde for meg, og hvis du som meg leter etter megler for å selge bolig så er det bare ett riktig valg: Proaktiv ved Christian Schjetne. Money well spent! Dette var en skikkelig god opplevelse for meg som førstegangsselger."

Lars Øye Brandsås | Boligselger 2023

Jeg opplevde å bli godt fulgt opp under hele prosessen.

"Megler var seriøs og respektfull, og tok oppgaven på alvor. Følte meg trygg fra første stund, og fikk den tiden jeg trengte til å forberede huset for salg. Det var også en svært hyggelig og flink fotograf, i tillegg til en dyktig stylist. Jeg kommer til å bruke Proaktiv igjen om jeg skulle ha behov for megler. Anbefales på det sterkeste."

Rannveig Skorstad | Boligselger 2025

Veldig flink eiendomsmegler som gjorde jobben som kjøper veldig enkelt! Gikk som smurt hele operasjonen. Kan varmt anbefale å bruke Christian Schjetne som megler og Proaktiv som megler firma!

Sebastian Skarsem | Boligkjøper 2024

Strålende fornøyd.

"Christian fremstår som kunnskapsrik og genuint opptatt av å gjøre en god jobb. Svært god oppfølging både før, under og etter salget, noe jeg setter stor pris på som kunde."

Gaute Tveit | Boligselger 2022

Christian gjorde en fantastisk innsats gjennom hele salgsprosessen.

"Vi fikk virkelig erfare verdien av en dyktig megler, i et knusktørt og vanskelig marked mobiliserte han interessenter på visning og fikk flere med i budrunde. Christians evne til å forventningstyre oss som selgere igjennom hele prosessen, gjorde at vi følte oss trygge, forberedt og ivaretatt. Også veldig takknemlig for at Christian stiller opp og svarer på andre spørsmål/utfordringer knyttet til ny bolig i etterkant av oppdraget. Anbefaler Christian til alle som ønsker en ryddig og god salgsprosess."

Helene H. Bjørnholm | Boligselger 2024

Jeg opplevde prosessen med planlegging og gjennomføring av salget som en ryddig prosess.

"Vil spesielt trekke frem at megleren var kunnskapsrik, ærlig og fleksibel."

Mari Steinvikaune | Boligselger 2023

Anbefales på det sterkeste tilandre! Får 10 av 10 fra meg.

"Christian var en pliktoppfyllende megler, som gjorde oppgavene sine elegant og gjennomførte mitt salg helt fenomenalt."

Kent Ove Hagen | Boligselger 2021

”

"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."

Megler: **Christian Schjetne**



Christian Schjetne
Partner / Eiendomsmegler
Mobil: 478 60 103
E-post: cs@proaktiv.no

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

VELKOMMEN TIL VISNING

Eiendommen ligger fredelig og landlig til i Levanger kommune. Kjøreturen fra Trondheim på under én time er behagelig og rask.

Her slipper du slipper ferjer og lange avstikkere. Dette gjør eiendommen svært tilgjengelig for helgeturer, ferier og spontane hyttebesøk. Beliggenheten er lun og solrik, vakkert omkranset av skog og mark. Her har man naturen rett utenfor døren, med umiddelbar nærhet til både fjorder, fjell og et rikt nettverk av turstier.

Området er et eldorado for friluftsentusiaster, enten du trives best med fiskestang i hånda, kajakk langs kysten, toppturer i skogen eller langrenn i preparerte løyper om vinteren.

Daglige ærender og nødvendige innkjøp kan gjøres i de nærliggende tettstedene Åsen og Frosta. Frosta byr på et godt servicetilbud med dagligvarebutikker, apotek, spisesteder og annen handelsvirksomhet, mens Åsen har både dagligvarebutikk, bensinstasjon og ulike lokale tjenester.

Christian Schjetne

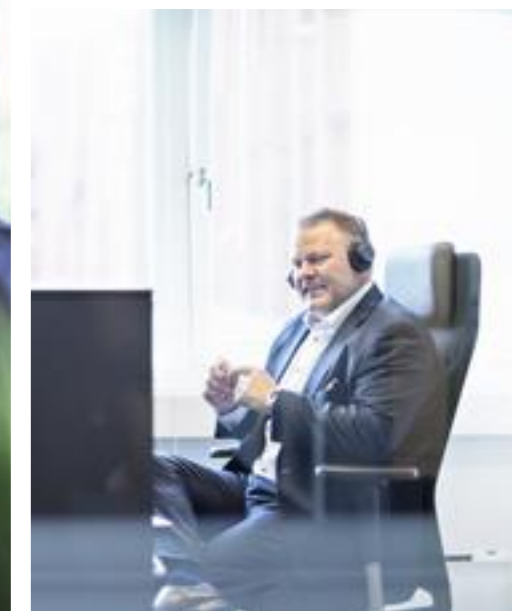
Megler **Christian Schjetne**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Moholt

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

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

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

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

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

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

VELKOMMEN TIL RØSDALSGRENDA 85

Vi starter utendørs – og allerede ved ankomst merker du roen som senker seg. En enkel og landlig gårdsvei leder deg inn til tunet, omkranset av store grønne arealer, frodig vegetasjon og vakker natur på alle kanter

Parkering

Parkering på eiendommen.

Tomtestørrelse

13 209 m²

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i to etasjer over grunnmur av betong og gråstein. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med profilerte metallplater. Etasjeskillere av trebjelkelag. Vinduer i koblet utførelse. Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 17. juni 2025, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Bygningssakskyndig

Nils Kringen (befaringsdato: Tirsdag, 17. juni 2025)

Sammendrag selgers egenerklæring

Har boligen hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
"Generelt fuktig, uinnredet jordkjeller."

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

"Vet det har vært en vannlekkasje i kjøkkenområdet i den ene leiligheten for en del år siden, anslagsvis ca. 20 år."

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
"En av husets to ildsteder fungerer dårlig (innslag av røyk), og er dermed ikke i bruk."

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

"Det er en sprekke i muren ved nedgang til kjeller. Ikke gjort spesielle tiltak."

Har det vært skadedyr i boligen?

"Vi har observert en enslig stokkmaur i en leilighet. Men ikke funnet tegn til skade."

Har det vært skadedyr i fellesområdene?

"Mus i uthus/låve/mastu. Vanskelig å anslå omfanget i låve/fjøs, men ikke påstås å ha vært plagsomt. Kan vel ikke anses som unormalt med tanke på byggets art. Noe mer i mastu."

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

"Planskisse/mulighetsstudie for avløpsanlegg i Hopla. Vi har ikke fått formelt varsel om dette, og er på nåværende tidspunkt usikker på hva det innebærer for denne eiendommen."



NYDELIGE OMGIVELSER

Eiendommen ligger lunt til, omkranset av frodig skog og grønne jorder - perfekt for deg som ønsker ro og naturskjønne omgivelser.



TOMT PÅ 13 000 KVM

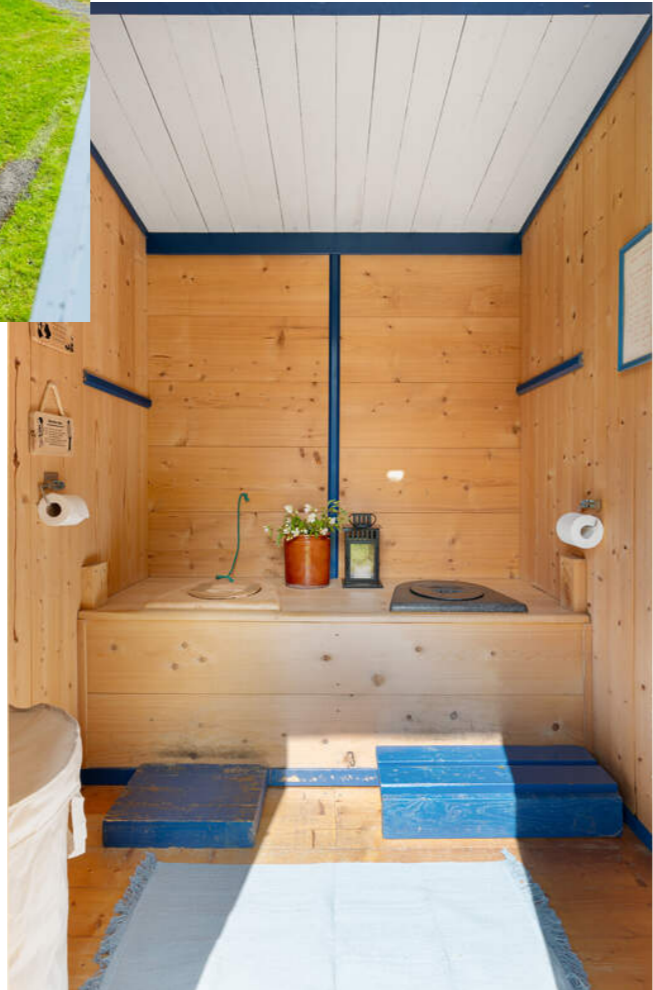
Med en stor tomt får du rikelig med plass til utendørsaktiviteter og fri utfoldelse i fredelige omgivelser.





LUN OG SOLRIK

På tunet ligger en bolig fra 1966, uthus/låve, stabbur og utedo. Boligen ligger solrikt til med orientering mot sør.







VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Christian Schjetne har gleden av å ønske velkommen til Røsdalsgrenda 85. Eiendommen ligger lunt til, omkranset av frodig skog og grønne jorder - perfekt for deg som ønsker ro og naturskjønne omgivelser. Med en stor tomt på over 13 000 kvm får du rikelig med plass til utendørsaktiviteter og fri utfoldelse i fredelige omgivelser.

Boligen har gjennomgående god planløsning og byr på hele 5 soverom, i tillegg til 2 koselige sovealkover, som gir fleksible løsninger for både storfamilien og overnattingsgjester. Huset inneholder to separate stuer, begge med tilhørende kjøkken - noe som gjør eiendommen spesielt godt egnet for flere generasjoner, to familier eller utleie.

På tunet finner du i tillegg et uthus/låve med mange bruksområder, samt et tradisjonelt stabbur.

Med bilvei helt frem og i underkant av en times kjøretur fra Trondheim, er dette en ypperlig plass å lade batteriene både i helger og ferier.

Areal

Fritidsbolig

Kjeller
BRA-e: 16 kvm
Total BRA: 16 kvm

1. etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm

2. etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 22 kvm

Uthus/låve

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm

2. etasje
BRA-e: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm

Stabbur

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

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



**Standard**

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 0
TG1: 5
TG2: 16
TG3: 2

Utfyllende informasjon om undernevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.

Bygningsdeler med TG3:

Kjøkkenavtrekk I
Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Kjøkkenavtrekk II
Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Bygningsdeler med TG2:

Drenering
Drenering er oppgradert kun på hjørnet mot øst. Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Grovkjeller er fuktig. Det er fall på terrenget inn mot grunnmur på vestsiden. Taknedløp er avsluttet over bakken samt at nedløp er ødelagt. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Grunnmur og fundament
Det registreres riss/sprekker i grunnmuren ved kjellernedgang, og løs innfesting av mur til kjellernedgang.

Krypkjeller
Det måles et fuktinnhold over faregrensen for en skadeutvikling i krypkjelleren. Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen ikke er fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.



Etasjeskille er kledd med plast. Innkledning med plast kan medføre magasinering av fukt i treverk i etasjeskiller/stubbloftsgulv.

Vinduer og dører

Det er registrert glass med sprekk på gang. Det registreres fuktmerker i vinduskarmer og mellom glass. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttøket og har enkelte sprekker.

Yttervegger

Musetetting av treklosser, stedvis manglende klosser.

Loft

Det registreres eldre fuktmerker i tak ved pipe, sannsynligvis fra før ny takteking er etablert. Det registreres spor (ekskremitter) etter smågnagere på kaldloft, eiere opplyser at det ikke er registrert problemer med smågnagere innvendig i boligen.

Renner og nedløp

Det registreres skade i nedløp.

Takteking

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Det registreres korte beslag på vindskier og begynnende råte i vindskier. Tidligere teking av eternitt ligger under dagens takteking av metallplater. Det gjøres oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest og må ved en eventuell fjerning behandles deretter.

Etasjeskille og gulv på grunn

Ingen vesentlige avvik eller skader registrert. Noe skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det registreres stedvis knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Ildsted/skorstein

Lås på sotluke til pipe gjennom stue 1 er i ustand. Eiere opplyser at det er røyklekkasje fra peisinnstus på stue 2, denne er ikke i bruk. Pipen er eldre teglsteinspiper. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Kjøkken I (overflater og innredning)

Eiere opplyser at innredning er fra slutten av 1980-tallet. Overflater er med normal slitasje i henhold til alder. Enkelte utført kjøkken. TG settes på grunnlag av alder.

Kjøkken II (overflater og innredning)

Eiere opplyser at innredning er fra slutten av 1980-tallet. Overflater er med normal slitasje i henhold til alder. Enkelt utført kjøkken. TG settes på grunnlag av alder.

Trapp

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Avløpsrør

Anlegget er luftet via vaccumventil på avløpsrør til vask i 2. etasje. Innvendige avløpsrør fra byggeår har passert over halvparten av normal levetid (normal levetid er 60 år). Tilstand og funksjon på avløpsrør/gråvannstank ligger under bakken og er ikke kontrollert.

Vannledninger

Vannrør har passert over halvparten av normal levetid, og det vil være økt risiko for lekkasjer (normal levetid er 60 år). Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost/kondensering. Stoppekran er plassert i grovkjeller. Stoppekran fungerte som tiltenkt. Tilstand på brønn, vannkvalitet og stikkledning vann er ikke videre kontrollert i kvalitet/tilstand.

Elektrisk

Det fremlegges dokumentasjon på utført el-kontroll per 13.11.2017. Retting av feil er utført 30.04.2018. Det er utført enkelte oppgraderinger etter byggeår, ukjent alder. Med bakgrunn i alder / dokumentasjon på anlegget samt at det ikke er utført el-kontroll i løpet av de siste 5 år så anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person for full visshet om anleggets tilstand.

Oppvarming

- Elektrisk

Energimerke

Rød G

Info strømforbruk

Strømforbruk ca. 4 336 kWh

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgave.









2. ETASJE

Boligen byr på fem soverom og to sovealkover, noe som gir gode muligheter for både familie, venner eller overnattingsgjester. Det er også etablert to enkle servanter i fellesarealet/gang.







ALLSIDIG BYGG MED MANGE MULIGHETER

Stort uthus med god takhøyde og flere rom – perfekt for hobby, lagring og fremtidige prosjekter.





WELKOM

Alansa
MINERAL



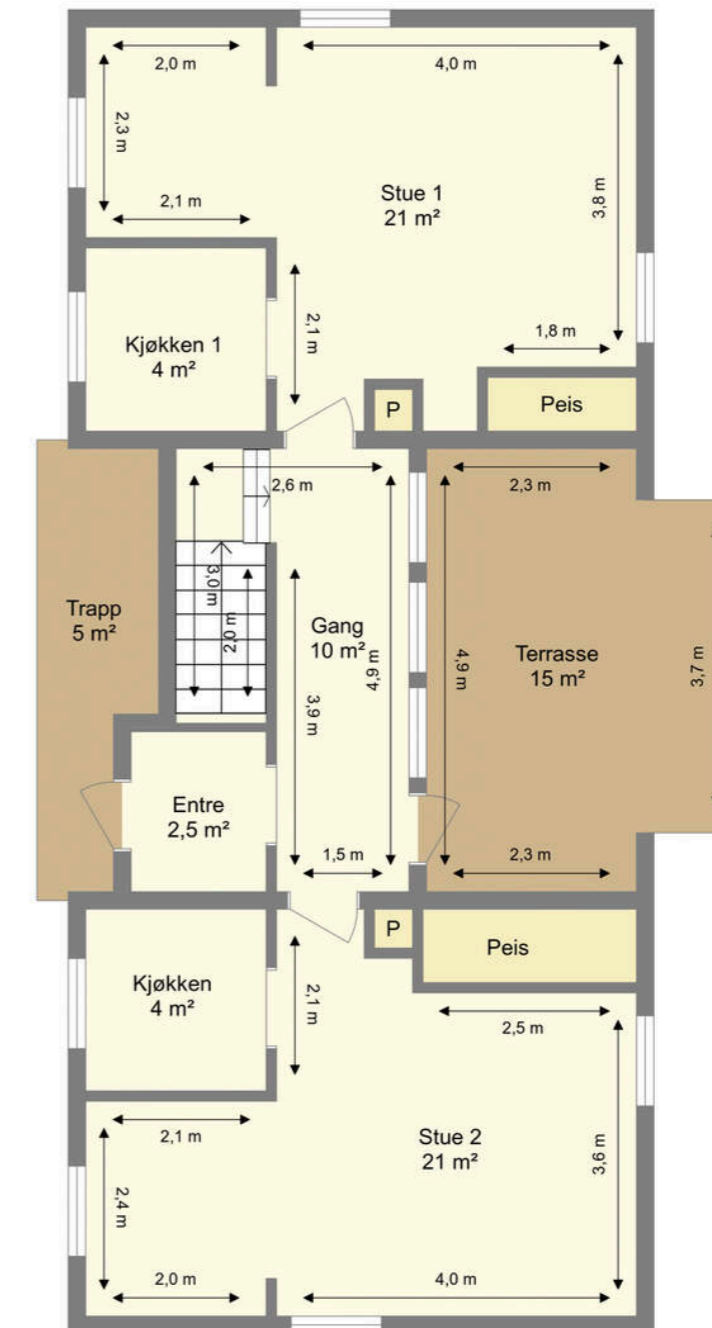
Kanso
MINERAL





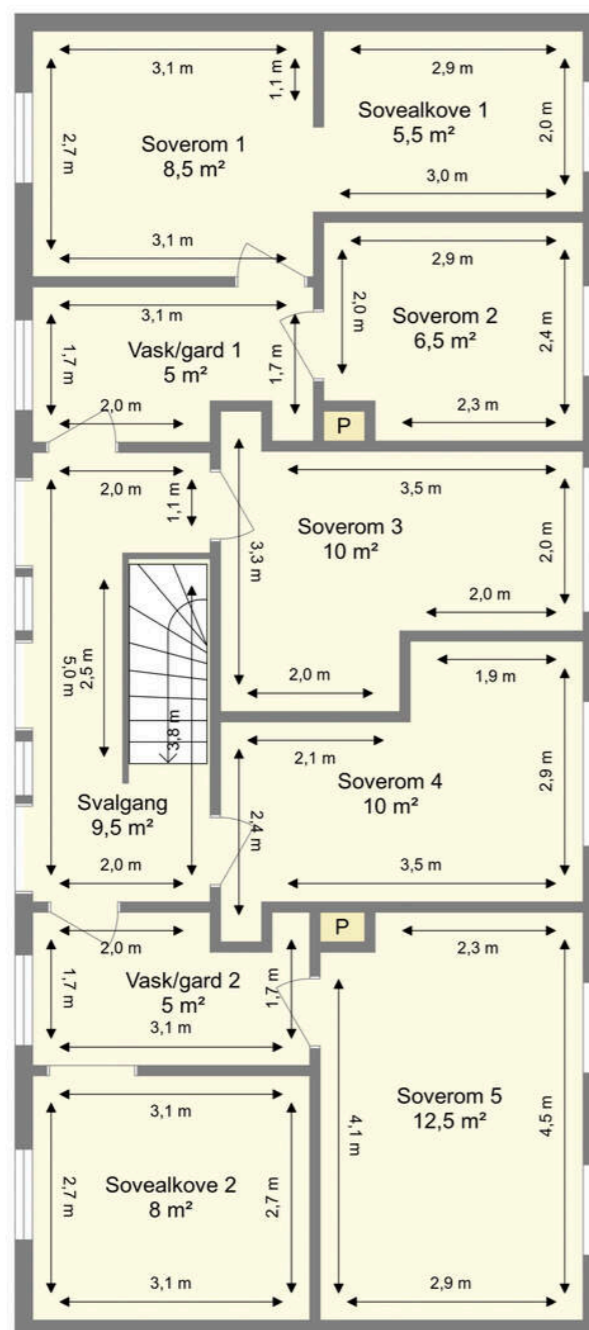
PLANTEGNINGER

Røsdalsgrenda 85 1. Etasje



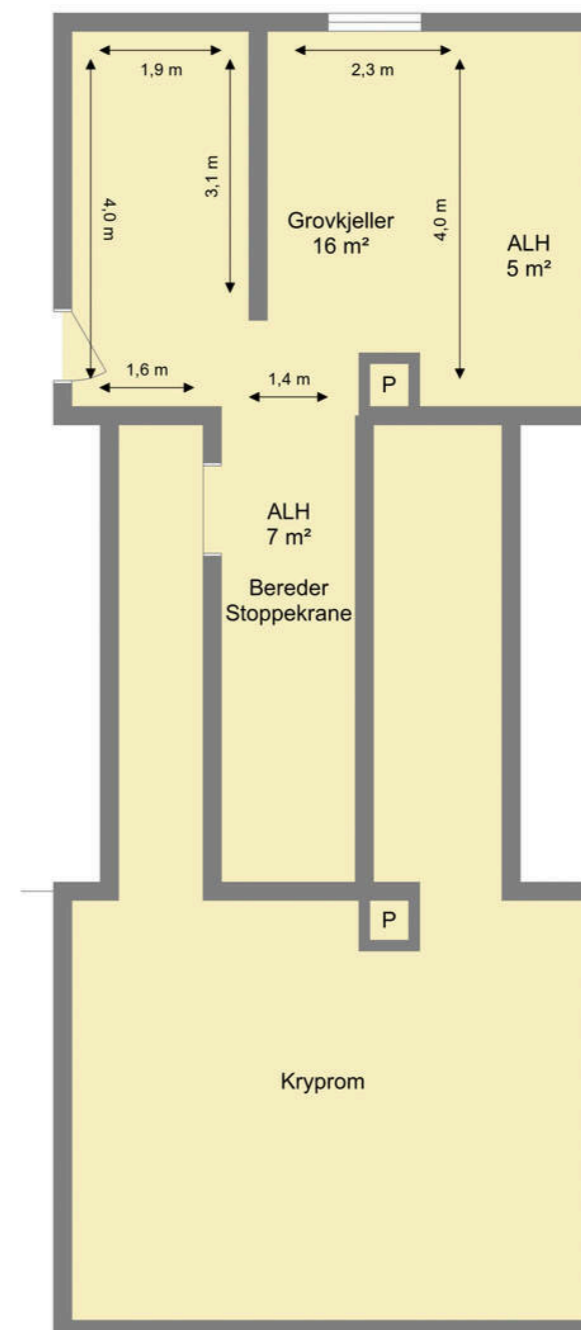
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Røsdalsgrenda 85 2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Røsdalsgrenda 85 Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap JBF Forsikring Gjensidig-54
Polisenummer 1812709

Formuesverdi primær

573.310,- for 2023

Formuesverdi sekundær

2.293.241,- for 2024

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt: 5 616,-
Renovasjon: 2 105,-

Kommunale avgifter

7.721,- for 2025

Eiendomsskatt

5.616,- for 2025

Andre utgifter

Påregnelige faste kostnader for denne eiendommen vil være kommunale avgifter, strøm og forsikring. Sporadiske kostnader til grusing av veg har blitt spleiset på ved behov (estimert kostnad ca. 300 årlig).

Selger opplyser følgende om sine årlige kostnader knyttet til dette:

- Eiendomsskatt kr 7 488,-
- Renovasjon ca. 1 500,-
- Forsikring kr 8 441,- (JBF)

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

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen. Boligen er registrert som "tatt i bruk" 31. mai 1968 i kommunens matrikelregister. 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.

Boligen er registrert som helårsbolig benyttet som fritidseiendom i dokumenter mottatt fra kommunen. Eventuell endret bruk må avklares med kommunen ved behov.

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Servitutter tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Tinglyst 18.06.1925 | Dokumentnummer 900166
Skylddelingsforretning av 6/6 25 hvorved d.g. er skilt fra Gnr. 233 Bnr. 1 Berg østre. Ifl. skylddelingsforretning av 6/6 25 hvorved d.g. er skilt fra Gnr. 233 Bnr. 1 Berg østre, får parcellen (d.g.) felles havn med Berg østre og Berg vestre Gnr. 65 Bnr. 1 og 2.

Tinglyst 08.02.2007 | Dokumentnummer 1507
Personlig bruksrett til eiendommen 4 uker per år.

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2022-2040 vist som LNFR-areal (spredt boligbebyggelse - nåværende). Det innebærer at det er begrensninger på hva som kan bygges eller endres i disse områdene. Eiendommen er uregulert.

Det gjøres oppmerksom på detaljregulering av nytt avløpsrensaneanlegg i Høpla, vedtatt 18. desember 2024. Planområdet ligger ca. 400 meter nord/øst for eiendommen.

Når et slikt anlegg er på plass, kan det i henhold til gjeldende regelverk bli aktuelt med tilknytningsplikt for nærliggende eiendommer. Det innebærer at kjøper på sikt kan bli pålagt å koble eiendommen til offentlig avløp. Ved en eventuell tilknytning må det påregnes kostnader knyttet til tilknytningsavgift, tilkobling, og eventuelle nødvendige tekniske tilpasninger. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon om planstatus og eventuelle fremtidige krav.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vann (grunnvannsbrønn) og privat avløp (septiktank). Det er adkomst til eiendommen fra privat vei. Veien vedlikeholdes i form av grusing som koster av eiendommene langs veien. Selger opplyser at vedkommende som brøyter fra hovedvegen til Røsdalsgrenda 52 kan være villig til å påta seg å brøyte helt frem til eiendommen. Dette må ny eier eventuelt avtale med vedkommende.

Konsesjon

Kjøper må undertegne egenerklæringskjema om konsesjonsfrihet som må bekreftes av kommunen før tinglysning kan finne sted og oppgjør kan utbetales selger.

Driveplikt

Eiendommen er underlagt driveplikt i henhold til jordlova § 8. Dette innebærer at jorda skal drives enten av eier selv eller ved bortleie til andre som kan oppfylle driveplikten. Driveplikten er varig og gjelder uavhengig av eiers bruksvilje eller -evne, og trer i kraft umiddelbart ved overtakelse. Det stilles ikke krav om personlig drift, men det må sørges for at jorda blir drevet på en måte som er forenlig med god landbruksdrift. Manglende oppfyllelse av driveplikten kan medføre at kommunen iverksetter tiltak etter jordlova, som for eksempel pålegg om drift eller tvangsutleie. Driveplikten gjelder fulldyrket jord på eiendommen, ikke skog. Gårdskart er vedlagt salgsoppgaven.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1 600 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

16 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
40 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

41 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
57 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 641 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
1 657 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring 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.

Utstyr og tilbehør som er i hovedhus og låve på visningen kan følge salget.

Følgende medfølger ikke:

- hvit skap (sov i 2. etg)
- 3 hvite sofaputer (i rød sofa)
- beige/brun pute i lenestol av tre
- stor, blå hotellpute i 2. etasje
- glass/keramikk-vaser og potter/krukker med blomster
- lyslykter
- duker/løpere på spise- og sofabord
- håndklær ved vaskeservanter
- kurvstol og pledd på uteterrassen

Eier

Petter Lingås
Eivind Lingås
Martin Lingås
Grete Lingås

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,60% av salgssum. Estimert provisjon kr 57 600.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 21 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 000,00, Oppgjørshonorar kr 5 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr 60 350.

Kjerneinformasjon

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter:

Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00,
Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 174,00,
Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642,00, Utskrift av
heftelser/servitutter kr 867,00, Oppgjørskostnad kr 5 900,00,
Tilstandsrapport kr 18 243,75. Sum utlegg og andre utgifter kr
29 372.

Totale kostnader kr 147 322.

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
22.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Røsdalsgrenda 85, 7632 ÅSENFJORD

17 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Røsdalsgrenda 85	Røsdalsgrenda 85	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Boligen har vært brukt som fritidsbolig, og jeg har ikke benyttet den jevnlig de siste 15 årene

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Dette er en fritidsbolig med fire eiere siden 2011. Andelene ble overført i 2006, 2007 og 2011. Bruksgraden har variert veldig mellom disse fire i form av helger og ferier stort sett i tidsrommet april-september/oktober

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Viser til forrige punkt

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54, 1812709

Side 1



Informasjon om selger

Selger

Lingås, Grete

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2005

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vi er usikre på årstall, så dette er et anslag. Vi mener at originalt tak ligger som før, men at det ble lagt Zanda-plater oppå. Pipetekking ble gjort noen år senere av blikkenslager.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 2



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

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

Beskriv omfanget
 Generelt fuktig, uinnredet jordkjeller

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
 usikker

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 I forbindelse med nedgraving av septiktank ble det drenert fra nedgang til kjeller og nedover

Elektrisitet

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

Beskriv feilen og omfanget
 I henhold til rapport fra El-tilsyn i 2018

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
 2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Utbedret iht rapport fra Eltilsyn. Utover dette er vi usikre på hva som eventuelt er gjort av hvem tidligere år.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Elman AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 3



Ja Nei

Rør

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

Spesifiser hvilken type
 Grunnvannsbrønn, septiktank

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
 Vet det har vært en vannlekkasje i kjøkkenområdet i den ene leiligheten for anslagsvis 20 år siden.

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

Ventilasjon og oppvarming

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

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
 Et av husets to ildsteder fungerer dårlig (innslag av røyk) og er dermed ikke i bruk

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

Skjevheter og sprekker

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
 Det er en sprekke i muren ved nedgang til kjeller. Ikke gjort spesielle tiltak

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

Side 4

**Beskriv feilen eller endringen**

Det er såpass mye innslag av røyk fra ett av husets to ildsteder at det ikke er i bruk. Ingen tiltak gjort.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

En enslig stokkmaur er observert, men vi har ikke funnet noen skader.

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

Beskriv omfanget

Mus i uthus/låve /mastu. Vanskelig å anslå omfanget i låve/fjos men kan ikke påstås å ha vært plagsomt, og kan vel heller ikke anses som unormalt med tanke på byggets art. Noe mer i mastu

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Planskisse /mulighetsstudie for avlopsanlegg i Hopla. Vi har ikke fått formelt varsel om dette, og er på nåværende tidspunkt usikker på hva det innebærer for denne eiendommen.

Side 5



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 89272770

Side 6

Røsdalsgrenda 85 7632 ÅSENFJORD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 1966
BRA: 171 m²
BRA-i: 155 m²



Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 233 BNR: 19

Nils Kringen
Takst Forum Trøndelag AS

nils.kringen@takst-forum.no
91337318

Røsdalsgrenda 85
7632 Åsenfjord

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32763>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Kjøkken: 1

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Kjøkken: 2

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er oppgradert kun på hjørne mot øst.

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Grovkjeller er fuktig.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur på vestsiden. Taknedløp er avsluttet over bakken samt at nedløp er ødelagt. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Anbefalte tiltak

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren ved kjellernedgang, og løs innfesting av mur til kjellernedgang.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Oppretting og forsvarlig innfesting av mur til kjellernedgang.

Krypkjeller

Oppsummering

Det måles et fuktinnhold over faregrensen for en skadeutvikling i krypkjelleren.

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Etasjeskille er kledd med plast. Innledning med plast kan medføre magasinering av fukt i treverk i etasjeskiller/stubbloftsgulv.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fjerne plast i etasjeskiller i kryprommet og erstatte denne med vindspærreduk som er diffusjonsåpen for å hindre magasinering av fukt.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er registrert glass med sprekk på gang.

Det registreres fuktmerker i vinduskarmer og mellom glass.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og har enkelte sprekker.

Anbefalte tiltak

Vinduer samt ytterdører er med behov for et generelt vedlikehold (overflatebehandling).

Yttervegger

Oppsummering

Musetetting av treklosser, stedvis manglende klosser.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å ettergå kledning med musekoster for tetting hvor klosser har falt ut. Kommende behov for overflatebehandling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres eldre fuktmerker i tak ved pipe, sannsynlig fra før ny taktekkning er etablert. Det registreres spor (ekskremitter) etter smågnagere på kaldtloft, eiere opplyser at det ikke er registrert problemer med smågnagere innvendig i boligen.

Anbefalte tiltak

Hvis fritidsboligen skal brukes på vinters tid med oppvarming av andre etasje bør det etableres bedre lufting ut mot rafter grunnet sannsynlige problemer med kondensering.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres skade i nedløp.

Anbefalte tiltak

Utbedring av skadet nedløp samt en generell sjekk av renner anbefales for optimal funksjon.

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Det registreres korte beslag på vindskier og begynnende råte i vindskier.

Tidligere tekkning av eternitt ligger under dagens taktekkning av metallplater, det gjøres oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest og må ved en eventuell fjerning behandles deretter.

Anbefalte tiltak

Utbedring av beslag på vindskier samt kommende vedlikehold av vindskier.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert. Noe skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Det registreres stedvis knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Lås på sotluke til pipe gjennom stue 1 er i ustand. Eiere opplyser at det er røyklekkasje fra peisnnsats på stue 2, denne er ikke i bruk. Pipene er eldre teglsteinspiper. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av piper/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken: 1

Oppsummering av overflater og innredning

Eiere opplyser at innredning er fra slutten av 1980 tallet. Overflater er med normal slitasje i henhold til alder. Enkelt utført kjøkken, TG: 2 sette på grunnlag av alder.

Kjøkken: 2

Oppsummering av overflater og innredning

Eiere opplyser at innredning er fra slutten av 1980 tallet. Overflater er med normal slitasje i henhold til alder. Enkelt utført kjøkken, TG: 2 sette på grunnlag av alder.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Anlegget er luftet via vaccumventil på avløpsrør til vask i 2. etasje. Innvendige avløpsrør fra byggeår har passert over halvparten av normal levetid. (normal levetid er 60 år).

Tilstand og funksjon på avløpsrør/gråvannstank ligger under bakken og er ikke kontrollert.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har passert over halvparten av normal levetid og det vil være økt risiko for lekkasjer. (normal levetid er 60 år).

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og er utsatt for frost/kondensering.

Stoppekran er plassert i grovkjeller.

Stoppekran fungerte som tiltenkt.

Tilstand på brønn, vannkvalitet og stikkledning vann er ikke videre kontrollert i kvalitet/tilstand.

Elektrisk

Oppsummering

Det fremlegges dokumentasjon på utført EI-kontroll pr. 13.11.2017. Retting av feil er utført 30.04.2018. Det er utført enkelte oppgraderinger etter byggeår, ukjent alder.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder/dokumentasjon på anlegget samt at det ikke er utført el-kontroll i løpet av de siste 5 år så anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person for full visshet om anleggets tilstand.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.6.2025

Rapportdato
24.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Grete Lingås
Navn: Petter Lingås
Navn: Martin Lingås
Navn: Eivind Lingås

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring er mottatt og gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Nils Kringen Telefon: 91337318
Firma: Takst Forum Trøndelag AS Epost: nils.kringen@takst-forum.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: Røsdalsgrenda 85, 7632 Åsenfjord
Kommunenr: 5037 Gårdsnr: 233 Bruksnr: 19 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1966 - Byggeperiode fra 1966 til 1967.
Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i to etasjer over grunnmur av betong og gråstein. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med profilerte metallplater. Etasjeskillere av trebjelkelag. Vinduer i koblet utførelse.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	171	155	16	0	20
Uthus/låve.	112	0	112	0	0
Stabbur	5	0	5	0	2
Totalt m²	288	155	133	0	22

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	69	69	0	0	20
2. etasje	86	86	0	0	0
Kjeller	16	0	16	0	0
Totalt m²	171	155	16	0	20

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	28	16	12
Totalt m²	28	16	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	69	69	0	Entre, gang, 2 kjøkken og 2 stue.	
2. etasje	86	86	0	Svalgang, 5 soverom, 2 vask/garderobe og 2 sovealkover.	
Kjeller	16	0	16		Grovkjeller
Totalt m²	171	155	16		

Bygning: Uthus/låve.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	59	0	59	0	0
2. etasje	53	0	53	0	0
Totalt m²	112	0	112	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	59	16	43	Hobbyrom.	Verksted og redskapsbod.
2. etasje	53	24	29	Oppholdsrom og soverom.	Lagerrom.
Totalt m²	112	40	72		

Bygning: Stabbur

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	2
Totalt m²	5	0	5	0	2

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	5	5	0	Oppholdsrom	
Totalt m²	5	5	0		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Ødelagt nedløp.



Nedløp avsluttet over terreng.



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grovkjeller og kryprom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eiere opplyser at det er etablert drengroft på hjørnet mot øst samtidig med nedgraving av løpsledning for gråvann i slutten av 1980 tallet.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilslag av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering TG-2

Drenering er oppgradert kun på hjørne mot øst.

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Grovkjeller er fuktig.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur på vestsiden. Taknedløp er avsluttet over bakken samt at nedløp er ødelagt. Det er lite fall på terrenget og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fall på terrenget rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terrenget, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Fukt i grovkjeller.

6.2 Grunnmur og fundament



Spekk i mur ved kjellernedgang.



Løs innfesting av mur til kjellernedgang.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Ringmur
Grunnmur med grovkjeller og ringmur på del med krypkjeller.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong, Betong med sparestein, Betongstein
Grunnmur med betong og sparestein samt mur i grovkjeller med betongstein.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren ved kjellernedgang, og løs innfesting av mur til kjellernedgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Oppretting og forsvarlig innfesting av mur til kjellernedgang.

6.3 Krypkjeller



Beskrivelse	
Krypkjeller er tilgjengelig via kjellerrom.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i krypprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i krypprommet	
Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 21,5 vektprosent. Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	

Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det måles et fuktinnhold over faregrensen for en skadeutvikling i krypkjelleren.	
Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.	
Etasjeskille er kledd med plast. Innledning med plast kan medføre magasinerings av fukt i treverk i etasjeskiller/stubbloftsgulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å fjerne plast i etasjeskiller i krypprommet og erstatte denne med vindsperreduk som er diffusjonsåpen for å hindre magasinerings av fukt.	

6.4 Balkong, terrasse, plattning

Type	Terrasse
Terrasse foran inngang/trapp og foran inngang, utført med impregnerert spaltegulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eiere opplyser at det er etablert nytt spaltegulv i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning

TG-1

6.5 Vinduer og dører



Fuktmerker.

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass. Ytterdør i malt tre utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det er registrert glass med sprekke på gang.	
Det registreres fuktmerker i vinduskarmmer og mellom glass.	
Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttøket og har enkelte sprekker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer samt ytterdører er med behov for et generelt vedlikehold (overflatebehandling).	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Stående kledning brutt med liggende.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eiere opplyser at siste utvendige overflatebehandling er utført for ca. 10 år siden.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Musetting av treklosser, stedvis manglende klosser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å ettergå kledning med musekoster for tetting hvor klosser har falt ut. Kommende behov for overflatebehandling.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med tilgang via luke uten stige i himling.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres eldre fuktmerker i tak ved pipe, sannsynlig fra før ny takteking er etablert. Det registreres spor (ekskrementer) etter smågnagere på kaldtloft., eiere opplyser at det ikke er registrert problemer med smågnagere innvendig i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Hvis fritidsboligen skal brukes på vinters tid med oppvarming av andre etasje bør det etableres bedre lufting ut mot rafter grunnet sannsynlige problemer med kondensering.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall, Plast
Renner/nedløp i metall/plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres skade i nedløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skadet nedløp samt en generell sjekk av renner anbefales for optimal funksjon.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig lufttet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Takplater med ru overflate.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eiere opplyser at det er etablert Zanda takplater over tidligere tekking av skifereternitt.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-2
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Det registreres korte beslag på vindskier og begynnende råte i vindskier.	
Tidligere tekking av eternitt ligger under dagens takteking av metallplater, det gjøres oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest og må ved en eventuell fjerning behandles deretter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av beslag på vindskier samt kommende vedlikehold av vindskier.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-1**

Det er etablert taktekkning med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.
Noe skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
Det registreres stedvis knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

6.13 Ildsted/Skorstein



Peis og ovn på stue 1.

Type pipe	Tegl
2 stk. teglsteinspiper.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei



Peis på stue 2.



Sotluke til pipe i stue 2.



Sotluke på pipe til stue 1

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Lås på sotluke til pipe gjennom stue 1 er i ustand.
Eiere opplyser at det er røyklekkasje fra peisinnstans på stue 2, denne er ikke i bruk.
Pipene er eldre teglsteinspiper. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av piper/ldsteder utført av brann- og feiervesen.

6.14 Kjøkken: 1

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Eiere opplyser at innredning er fra slutten av 1980 tallet.
Overflater er med normal slitasje i henhold til alder.
Enkelt utført kjøkken, TG: 2 sette på grunnlag av alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
--------------	-------

Oppsummering av avtrekk	TG-3
Det er ikke avtrekk over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.	
Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

6.15 Kjøkken: 2

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Eiere opplyser at innredning er fra slutten av 1980 tallet. Overflater er med normal slitasje i henhold til alder. Enkelt utført kjøkken, TG: 2 sette på grunnlag av alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
--------------	-------

Oppsummering av avtrekk	TG-3
Det er ikke avtrekk over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.	
Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Det er etablert luker i yttervegg på svalgang for rømning fra 2. etasje.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappelep?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør i plast fra begge kjøkken, fra begge vask/gard og fra vask på soverom 4.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eiere opplyser at avløp ble innlagt på slutten av 1980 tallet.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør TG-2	
Anlegget er luftet via vaccumventil på avløpsrør til vask i 2. etasje. Innvendige avløpsrør fra byggeår har passert over halvparten av normal levetid. (normal levetid er 60 år).	
Tilstand og funksjon på avløpsrør/gråvannstank ligger under bakken og er ikke kontrollert.	

6.19 Vannledninger



Akkumulatortank og stoppekrane i kjeller.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eiere opplyser at det er etablert innlagt vann og privat grunnvannsbrønn på slutten av 1980 tallet.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappsteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekrane?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekrane?	Nei
Oppsummering av vannledninger TG-2	
Vannrør har passert over halvparten av normal levetid og det vil være økt risiko for lekkasjer. (normal levetid er 60 år). Rørstrekk i kjeller er uisolerte og er utsatt for frost/kondensering.	
Stoppekrane er plassert i grovkjeller. Stoppekrane fungerte som tiltenkt. Tilstand på brønn, vannkvalitet og stikkledning vann er ikke videre kontrollert i kvalitet/tilstand.	

6.20 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført noe oppgraderinger etter byggeår.	

Sikringsskap i trappeoppgang.	Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
	Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
	Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
	Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
	Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Sikringsskap i uthus/låve.	Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
	Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
	Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk TG-2	
Det fremlegges dokumentasjon på utført EI-kontroll pr. 13.11.2017. Retting av feil er utført 30.04.2018. Det er utført enkelte oppgraderinger etter byggeår, ukjent alder.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder/dokumentasjon på anlegget samt at det ikke er utført ei-kontroll i løpet av de siste 5 år så anbefales en utvidet ei-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person for full visshet om anleggets tilstand.	

6.21 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
198 liter	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvansbereder	TG-1

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig ventilasjon via åpningsvinduer og ventiler.	

6.23 Øvrig: Uthus/låve.



Beskrivelse

Uthus/låve oppført i 3 etasjer over betongmur. Veggkonstruksjon av tre med utvendig stående kledning. Takkonstruksjon er i saltaks form med yttertekkning av profilerte eternittplater.

Ved enkel visuell kontroll registreres større skjevheter i bygningen, spesielt i takkonstruksjon. Taktekking er med større slitasje og er med skader. Skifte av taktekking og oppretting av bygningen samt generelt vedlikehold er påregnelig.

Det gjøres oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest og ved en eventuell fjerning må behandles deretter.



6.24 Øvrig: Stabbur.



Beskrivelse

Stabbur oppført i en etasje over fundament av betongpilarer. Veggkonstruksjon av tre med ytterkledning av stående panel. Takkonstruksjon i saltaks form med yttertekkning av eldre betongstein.

Ved enkel visuell kontroll registreres behov for vedlikehold av tak og veggoverflater samt at terrasse foran inngangsparti er med råte.



6.25 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

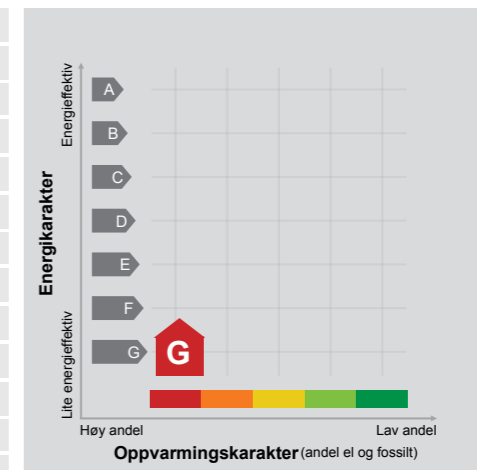
6.30 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Adresse	Røsdalsgrenda 85
Postnummer	7632
Sted	ÅSENFJORD
Kommunenavn	Levanger
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185603911
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-138237
Dato	21.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

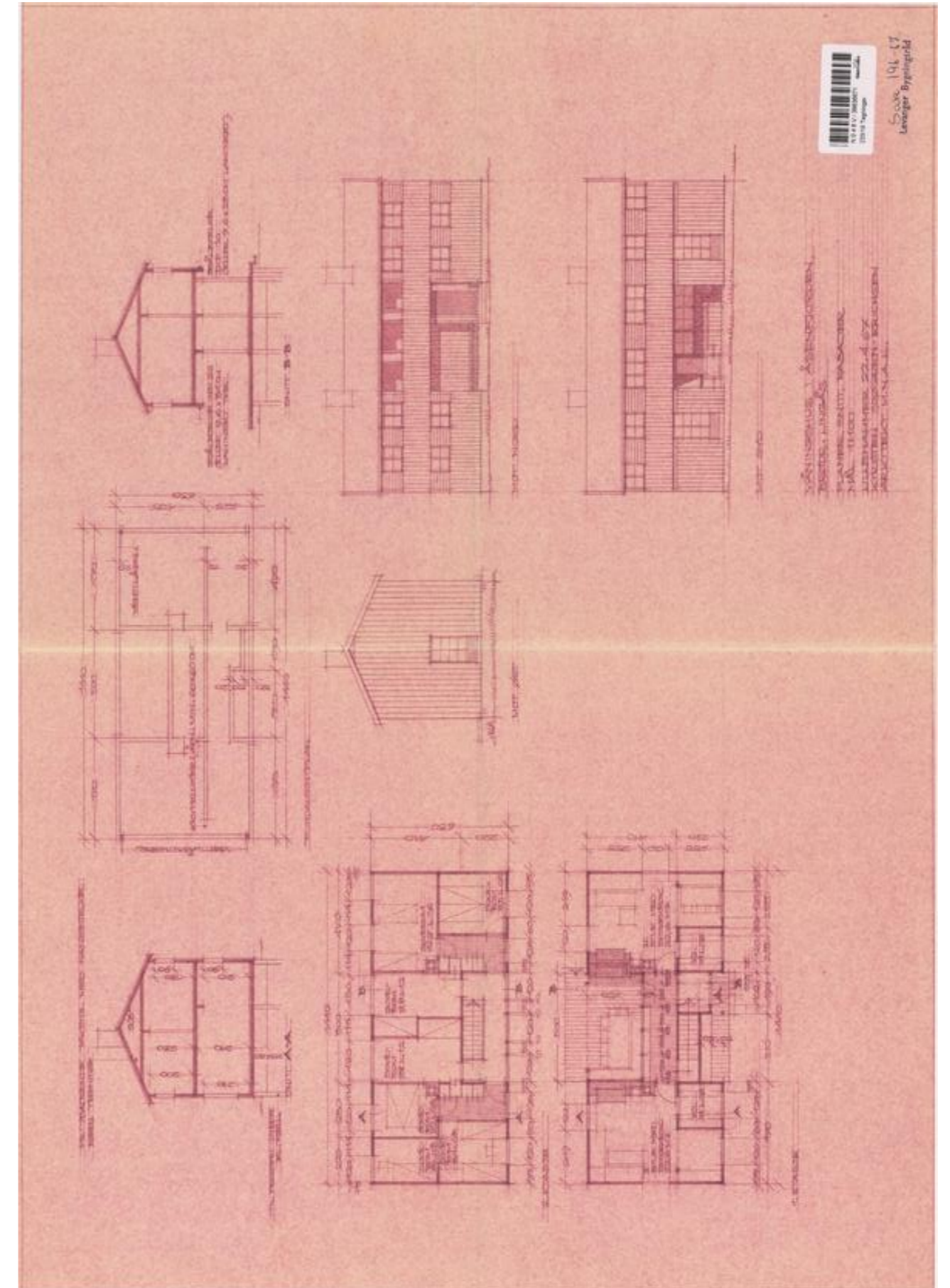
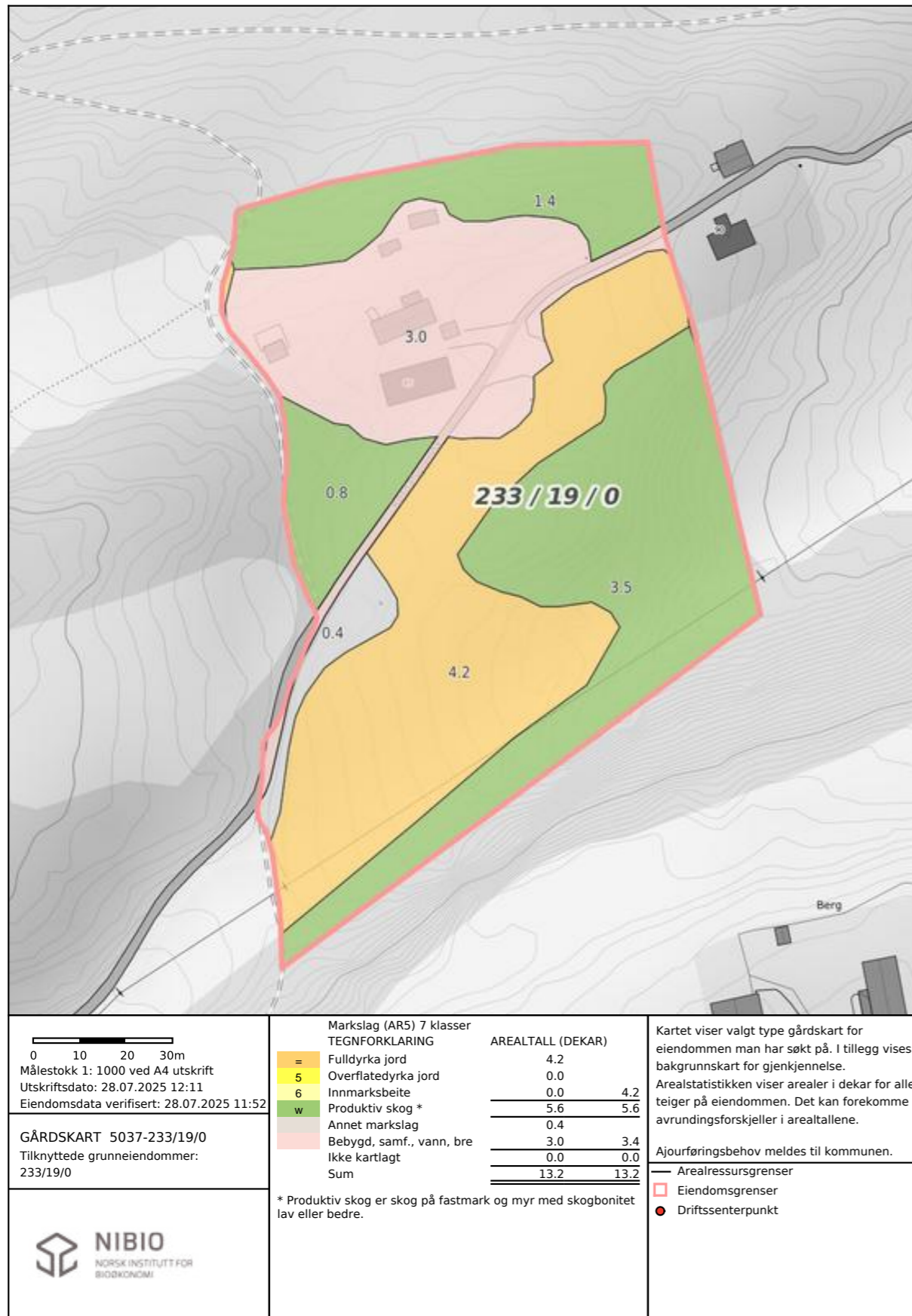
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

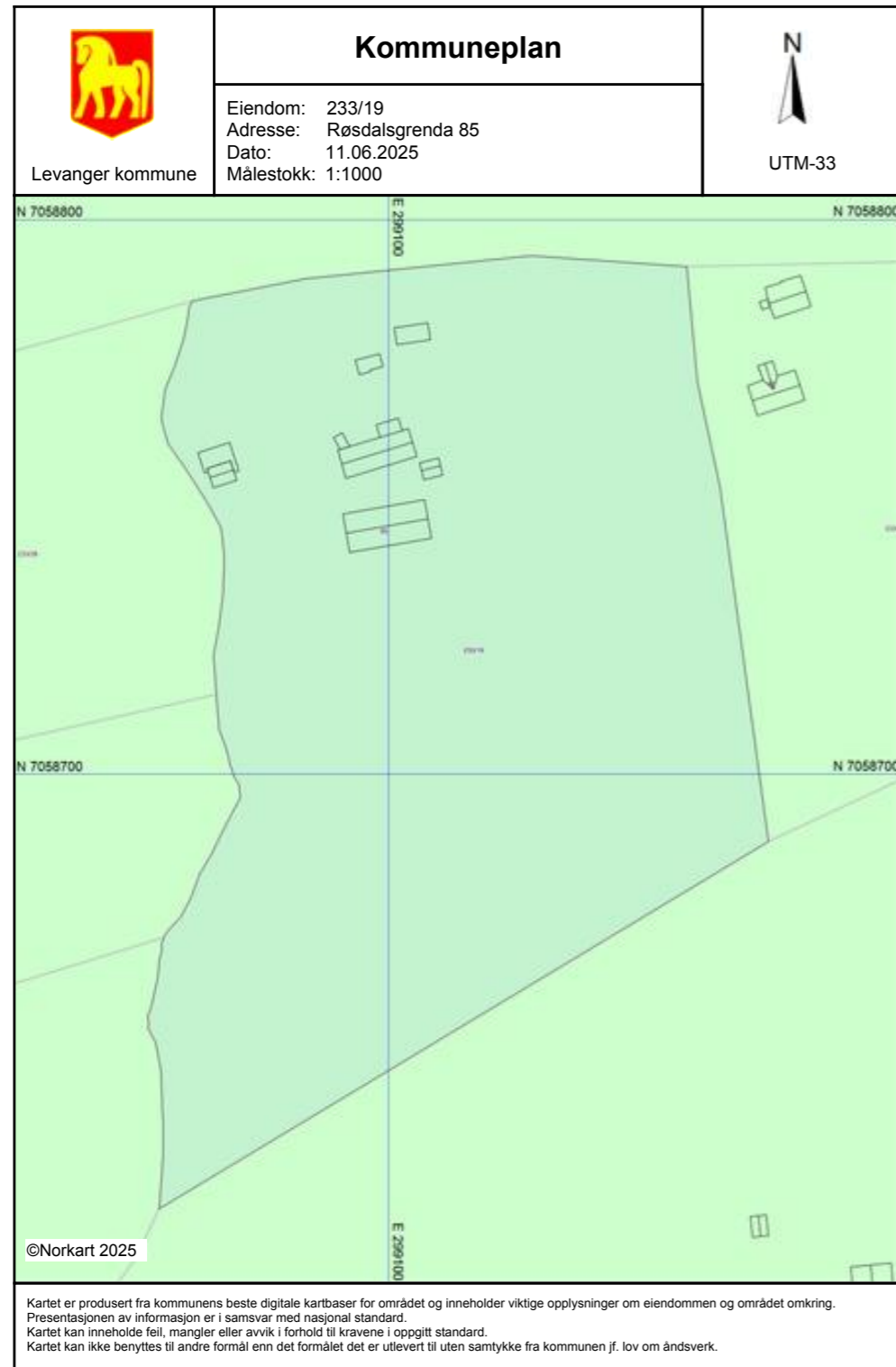
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

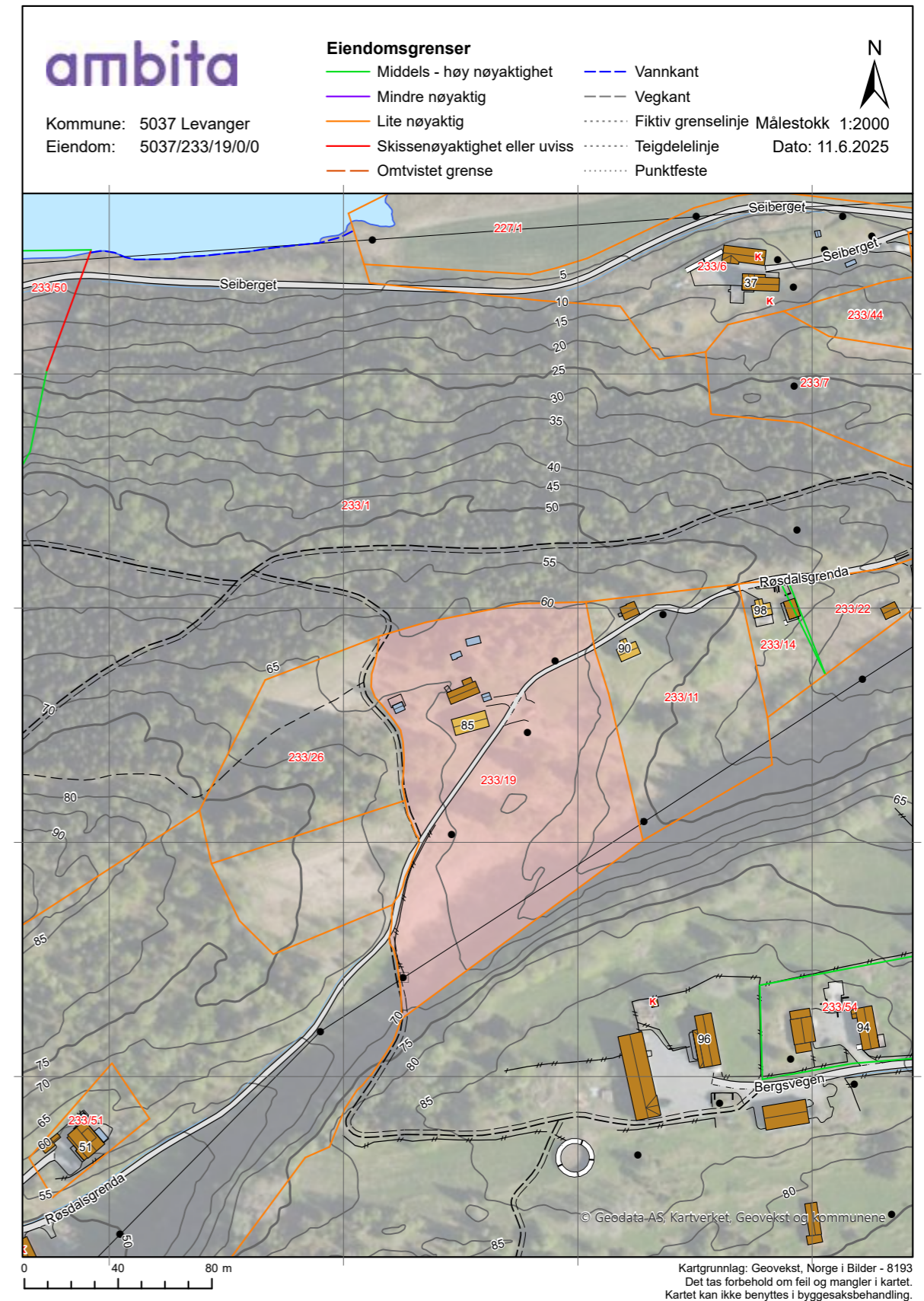
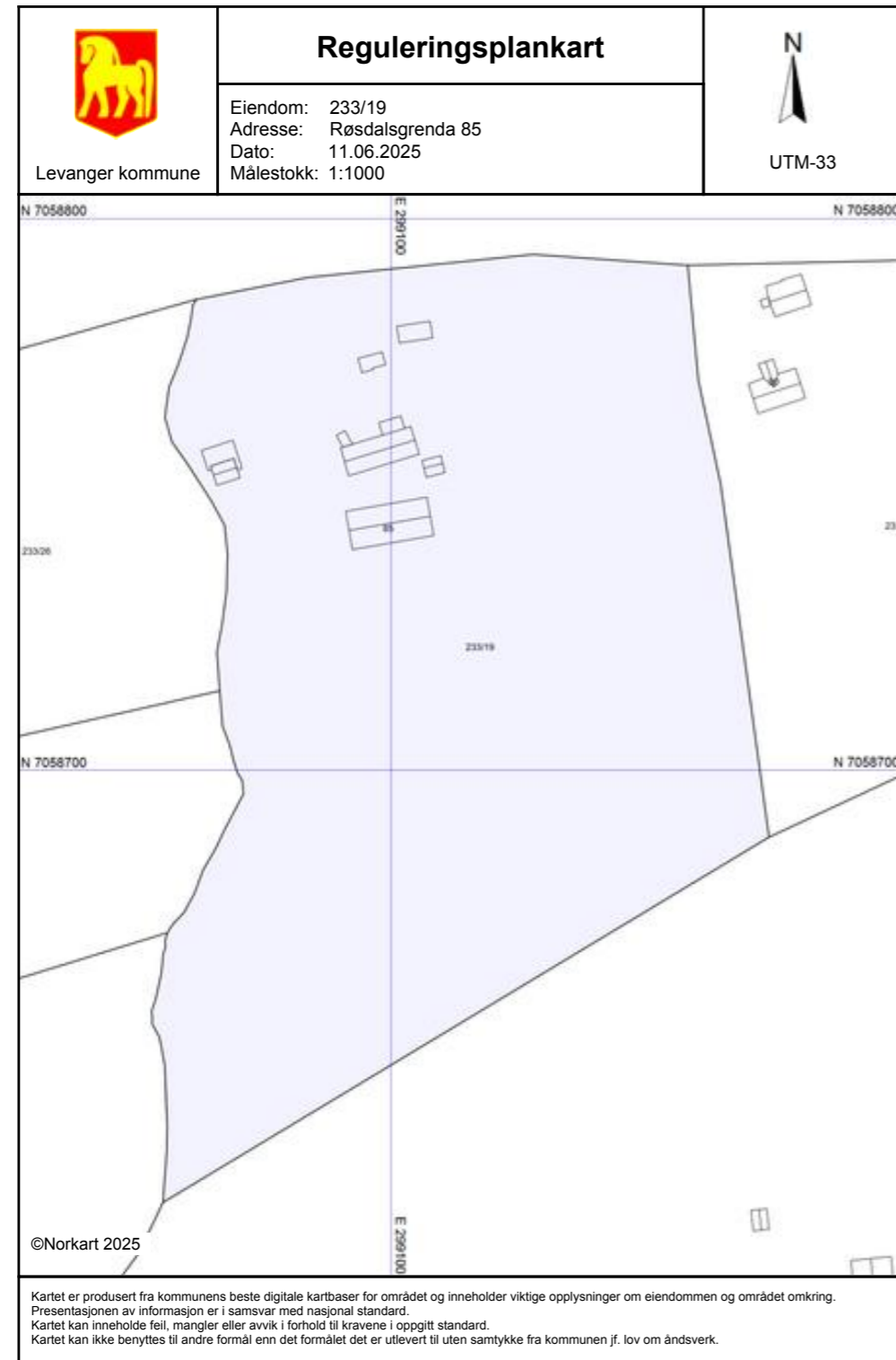
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.







Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

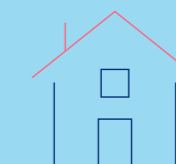
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Røsdalsgrenda 85, 7632 ÅSENFJORD. Gnr. 233, bnr. 19, i Levanger kommune, oppdragsnr.: 1310260038
Megler: Christian Schjetne, mobil: 47860103, e-post: cs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIIDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers 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 budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

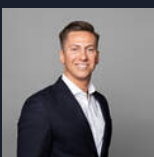
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Christian Schjetne

Partner / Eiendomsmegler

478 60 103

cs@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

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