

PROAKTIV

Lækker 4-roms over to plan

Stilfull bolig med stor veranda,
carport og tre soverom

SANDBAKKVEGEN 25A





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

HEIMDAL

Lekker og romslig 4-roms
leilighet over 2 plan - 21m²
terrasse m/gode solforhold -
Carport m/elbil-lader -
Barnevennlig



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sandbakkvegen 25A, 7072 HEIMDAL

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 313, bnr. 30, snr. 3

Prisantydning: 3.790.000,-

Omkostninger: 108.740,-

Totalpris: 3.898.740,-

Kommunale avgifter: ca. 14.153,- pr år

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1918

Rom/soverom: 4/3

BRA: 108 m²

BRA-i: 104 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Carport med elbil-lader og oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 1189.1 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.500,-

Felleskostnader inkl.: Sparing til større og mindre prosjekter, felles brannvarsling via Homely.

Energimerke: Energiklasse: Lysegrønn C.

INNHold

2	4	8	12
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
36	38	44	45
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
65	71	77	93
Energiattest	Egenerklæring	Seksjonering	Leder/megler
96			
Budskjema			



HEIMDAL

Kommune: Trondheim / Område: HEIMDAL

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

Beliggenhet

Eiendommen passer ypperlig for unge nyetablerere, barnefamilier og deg som ser etter et moderne hjem med lite vedlikehold og nærhet til både E6 og kollektivtransport.

Heimdal sentrum ligger 13 minutters gange fra boligen, eller 950 meter unna om man tenker distanse. Her har man de fleste fasiliteter man trenger i det daglige. Ukeshandelen gjør man enkelt nok på Rema 1000 Breidablikk, kun 650 meter fra boligen. Her finner man også EVO treningssenter og frisørsalongen Clean Cut like like ved siden av. Eller så har man flere dagligvarebutikker, frisørsalonger, legekontor, tannlegekontor og restauranter man kan velge mellom på Heimdal. En liten kjøretur unna ligger Tiller som bugner av shoppingmuligheter i flere kjøpesenter. Her kan man handle alt fra kosmetikk til klær, verktøy og mye mye mer.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Mentz Skjetnes vei Linje 46, 111	3 min  0.3 km
 Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	11 min  0.9 km
 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	18 min  12.7 km
 Trondheim Værnes	37 min 

DAGLIGVARE

Rema 1000 Breidablikk PostNord	8 min  0.7 km
Coop Extra Heimdal Post i butikk, PostNord	11 min  0.9 km

VARER/TJENESTER

 Tillerorget	22 min 
 Boots apotek Heimdal	13 min 

SPORT

 Heimdal stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	6 min  0.5 km
 Tiller videregående Aktivitetshall, sandvolleyball	12 min  1 km
 Heimdalshallen	7 min 
 EasyFit Heimdal	13 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

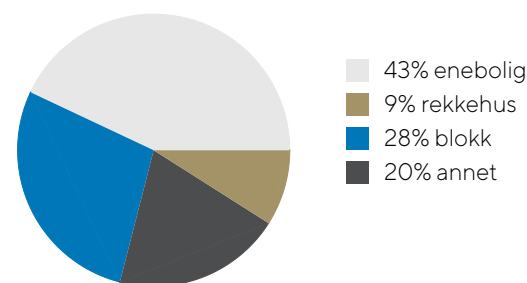
 Kople Spar Heimdal	15 min 
 Trondheim LBG	21 min 



For deg som venter eller er småbarnsforelder, så finnes det flere barnehager og skole i umiddelbar nærhet. Vindheim familiebarnehage ligger tre minutters gange videre innover Sandbakkvegen, med Breidablikk barnehage kun 600 meter i motsatt retning. Av skoler så sogner boligen til Breidablikk skole som har elever fra 1-7. trinn og Åsheim ungdomsskole. Barneskolen har tilknyttet SFO-ordning.

Området bugner av forskjellige idrettsaktiviteter for alle aldersgrupper og for enhver smak. Det tilbys mange og

BOLIGMASSE



varierte aktiviteter både sommer og vinter, som f.eks. fotball, håndball, ski, skiskytting, innebandy, friidrett, klatring mm. Heimdal kan også tilby flere forskjellige treningssenter, blant annet Heimdalshallen treningssenter, 3T Rosten, EVO Heimdal og Feel24 i sentrum av bydelen.

I tillegg ligger Heimdal stasjon like i nærheten. Hyppige togavganger både nordover og sørover. En togtur til f.eks. Værnes flyplass tar ca. 50 minutter eller inn til Trondheim sentralstasjon på kun 15 minutter.

Bebyggelse

Bebyggelsen består i hovedsak av eneboliger, tomannsboliger og noe blokkbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket

SKOLER

Breidablikk skole (1-7 kl.) 309 elever, 24 klasser	6 min  0.5 km
Hårstad skole (1-7 kl.) 343 elever, 20 klasser	18 min  1.5 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 292 elever, 16 klasser	20 min  1.6 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 29 klasser	21 min  1.8 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 8 klasser	7 min  3.5 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	8 min  3.5 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	8 min  3.7 km

BARNEHAGER

Sandbakken barnehage Randi Viken (0-5 år)	7 min	
14 barn	0.6 km	
Breidablikk barnehage (1-5 år)	7 min	
116 barn	0.6 km	
Prima Holding Trondheim	10 min	



startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Vindheim familiebarnehage ligger tre minutters gange videre innover Sandbakkvegen, med Breidablikk barnehage kun 600 meter i motsatt retning. Av skoler så sogner boligen til Breidablikk skole som har elever fra 1-7. trinn og Åsheim ungdomsskole. Barneskolen har tilknyttet SFO-ordning.

Skolekrets

Barneskole: Breidablikk skolekrets
Ungdomsskole: Åsheim skolekrets

Offentlig Kommunikasjon

I nærområdet er det et godt utbygget offentlig kommunikasjonsnett. Fra boligen tar det ca. 15-20 minutter til Trondheim sentrum. Man tusler enkelt ned til Heimdal Sentrum (12 min) og benytter metrobussen inn til sentrum (nr. 1 & 2) eller en enda kortere rute - Hårstadkrysset ved E6 hvor nr. 71 og flere blåbusser har stoppested og kjører direkte rute til Trondheim S. Metrobussen tar også en til Tillerterminalen og City Syd.

VELKOMMEN TIL SANDBAKKVEGEN 25A

Vi starter utendørs – boligen har carport med elbil-lader, stor veranda på hele 21 kvm og det er pent opparbeidede fellesarealer for sameiet.

Parkering

Carport med elbil-lader og oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

1189 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med innkjørsel, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Grunnmuren antas å være oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt (2) stk. TG3, (8) stk. TG2 og (0) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Terrengforhold – flatt terreng eller fall inn mot boligen
Våtrom: Bad – Overflate gulv – gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk

Boligen har fått følgende TG2:

Fuktsikring og drenering – forhøyet fuktnivå i overflater
Yttervegg og fasade – slitasje/sprekker i kledningen og ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
Takkonstruksjon og loft – det registreres svai i takkonstruksjonen.

Taktekking – mosegrodd

Etasjeskille og gulv på grunn Det ble registrert stedvis knirk i trebjelkelaget og mindre skjevheter.

Våtrom: Bad – Membran, tettesjikt og sluk – ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør og membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Våtrom: Bad – Sanitærutstyr – krakkelering i servant og svelling i hylle. – ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget systerne – manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget systerne.

Våtrom: Bad – Dokumentasjon – dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt





Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Jan Arve Ræder (befaringsdato: Tirsdag, 1. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, Det har kommet vann inn ved inngang til kjellerboden. Ikke nok til å påvirke noen av bodene.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, nytt arbeid i 2023. Utført av faglært (OneCo). Installasjon av elbil-lader. Dokumentasjon foreligger. Nytt arbeid i 2024. Utført av faglært (Blakstad Elektro). Elektrisk installasjon i forbindelse med oppussing av kjøkken. Dokumentasjon foreligger.

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

Ja, eldre hus, noe skjevhet i gulv.

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

Ja, Det ble satt inn stålrør i pipen i 2025.

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

Ja. Oppsto mugg i vinduskarm på soverom på loftet på grunn av dårlig lufting/ventilering i 2023. Muggen er vasket bort og karmen er malt. Etter bedre rutiner med utlufting er det ikke kommet tilbake.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Velkommen til en flott 4-roms leilighet over to plan i svært barnevennlige og populære omgivelser på Heimdal. Leiligheten er romslig og innbydende med en skjermet beliggenhet i byggets 2. etasje.

Leiligheten er oppgradert og har en praktisk planløsning. 3 soverom på hhv. 11,6, 7,2 og 10,5 kvm. Lys og lun stue med direkte utgang til en stor balkong på hele 21 kvm med nydelig utsikt og gode solforhold. Her er det plass til flere sittegrupper. Nytt lekkert kjøkken i 2024 med rikelig benk- og skaplass. Gulvet i hovedetasjen ble skiftet i 2024. Det er også skiftet gulv på soverom og loftstue i loftetasjen i 2025/2026.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 104 kvm

BRA-e: 4 kvm

Total BRA: 108 kvm

I godkjente tegninger fra Trondheim Kommune er hele loftetasjen definert som loftstue. Det er i senere tid satt opp vegg for å etablere soverom. Det gjøre oppmerksom på at soverom på loft ikke er omtalt i byggesaken.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav. Det er store åpninger mellom trinn, ikke uvanlig på en typisk vindeltrapp.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i

rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp.

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger.

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot. Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og takteking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

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



**Fellesarealer og rettigheter til bruk**

Påvist bod i kjeller har utvendig adkomst via felles areal.

Eier opplyser at det pleier å være vårdugnad rundt boligen for å gjøre det fint før sommeren.

Standard

Normal standard:

Boligen har gjennomgående normal standard. Gulv med beleg, laminat og flislagt bad. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført i malte overflater.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.

Våtrom

Bad 1.etasje har flislagte overflater og utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning, vegghengt klosett og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming og tekniske installasjoner

Oppvarming via elektriske varmekilder, supplert med ved. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring

Info strømforbruk

Eier opplyser om et forbruk på ca. 15 000 kWh pr. år.



Info energiklasse

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

Hvitevarer

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

Modernisering og påkostninger

- Installert elbil-lader 2023.
- Nytt gulv på stue, kjøkken, gang og 2 soverom i 2024.
- Nytt Svanekjøkkenkjøkken i 2024.
- Nytt laminatgulv på soverom på loft i 2025.
- Nytt teppegulv i loftstue i 2026.

Eierseksjon

Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere. Slik bruksdeling kan sameiere alltid avtale – det særegne med eierseksjoner er at bruksdelingen er varig og at den gjennomføres med tinglysing slik at hver seksjon behandles som en egen matrikkelenhet.







LEKKERT SVANEKJØKKEN FRA 2024

Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer og rikelig skap plass.







ROMSLIG OG SOLRIKT

Stor veranda på hele 21 kvm hvor deler er under tak. Her kan du samle venner og familie til et hyggelig selskap.

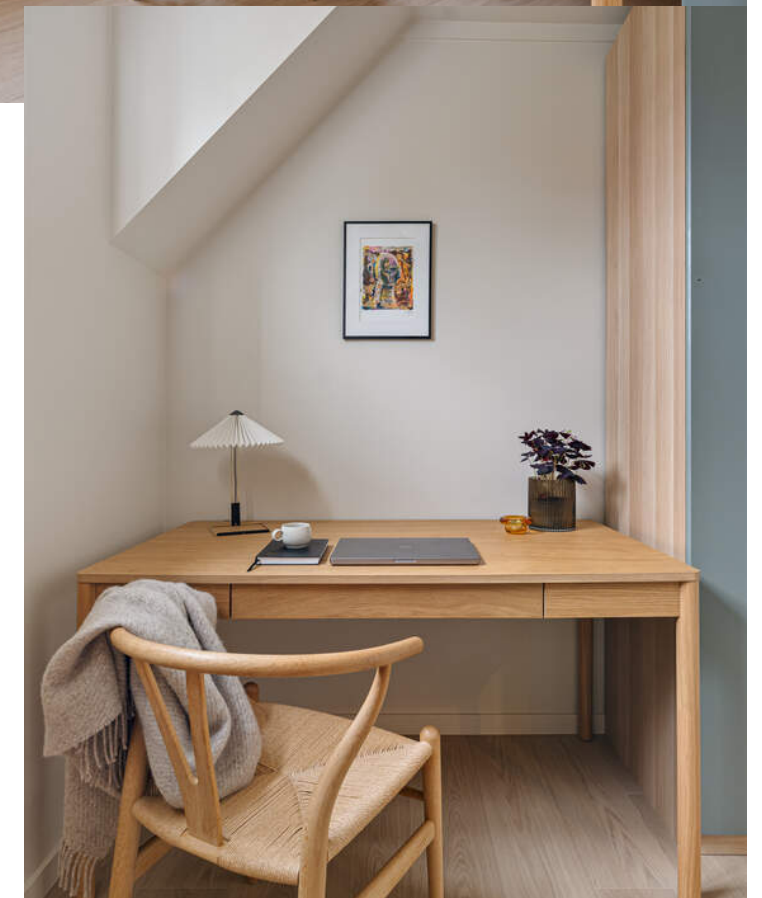


SOVEROM OG BAD

Leiligheten har tre soverom og flislagt bad.



TO SOVEROM I
HOVEDETASJE OG ETT
SOVEROM I LOFTETASJE





SOVEROM MED STOR
GARDEROBE-
INNREDNING SOM
MEDFØLGER HANDELEN



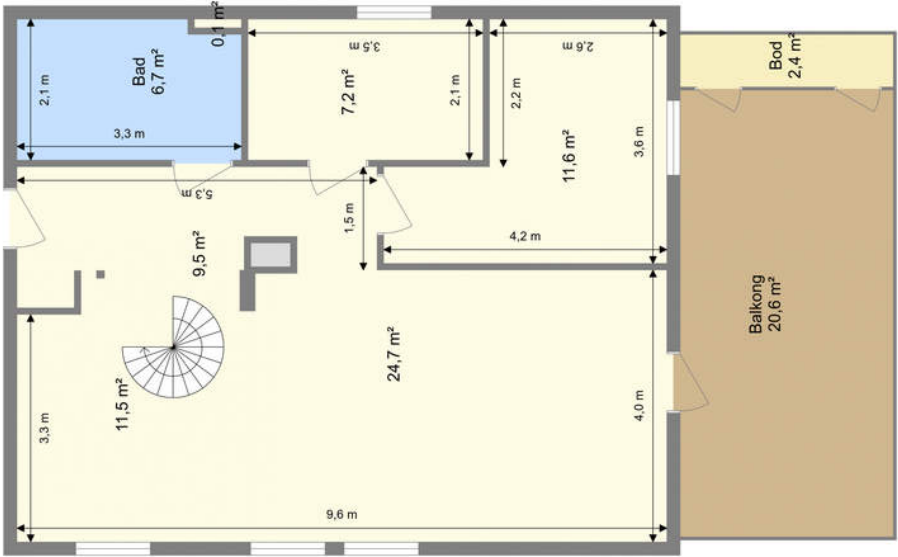




PLANTEGNINGER



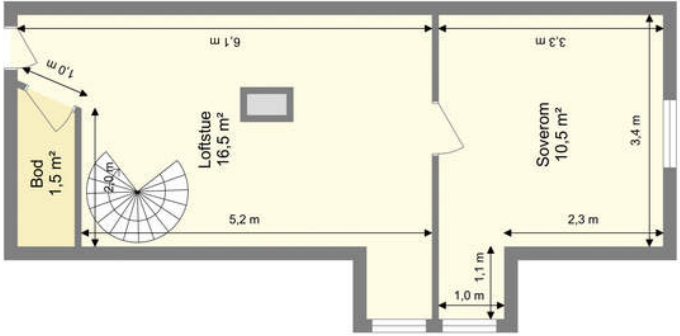
Sandbakkvegen 25 A
2. Etasje



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.



Sandbakkvegen 25 A
Loft



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 189 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med innkjørsel, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

SAMEIET / ØKONOMI

Felleskostnader pr. mnd

1.500,-

Felleskostnader inkluderer

Sparing til større og mindre prosjekter, felles brannvarsling via Homely.

Andel fellesformue

38.519,-

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Formuesverdi primær

905.117,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.620.466,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

14.153,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Eier opplyser om følgende kostnader: Felleskostnader pr mnd: kr. 1500,- Dette dekker: Sparing til større og mindre prosjekter, felles brannvarsling via Homely

Felles byggforsikring: Protector Forsikring, betales en gang i året utenom felleskost, ca kr. 2500,-

Tv/internett: NTE fiber, 500/500, 1100 kr mnd.

Strøm: I 2025 brukte vi va 15000 kWh.

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld. Eier opplyser om at sameiet har en felles konto med kr. 142 371,- på konto.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse datert 29.09.1975.

Det foreligger ferdigattest datert 30.01.2008 på bruksendring fra 3 til 4 boenheter, innredning av loft og fasadeendring.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver: 1960/402012-2/107 20.06.1960 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 313 BNR: 168 Overført fra bnr. 37 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 313 BNR: 30

1971/1300-1/107 29.01.1971 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 313 BNR: 242 Rett til å oppføre og ha stående en garasje på sin eiendom i en avstand av 2 meter fra grenselinjen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 313 BNR: 30

Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan r1091. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert

leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 4. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 790 000,00 (Prisantydning)

3 790 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
94 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

95 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

108 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 885 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 898 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter

overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Henrik Sande
May-Tove Hovdal

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

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.

Andre forsikringer

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
3.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sandbakkvegen 25A
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig
Byggeår: 1918
BRA: 108 m²
BRA-i: 104 m²
Rapportdato: 1.9.2026 (Gyldig til 1.9.2027)



Samlet vurdering



GNR: 313 BNR: 30 SNR: 3

Jan Arve Ræder
Takst-Forum Trøndelag AS

jan@tft.no
40004461

Sandbakkvegen 25A
7072 Heimdal

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23. Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse. Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrapporten	Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.
Metode for aldersvurdering	Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår. Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	- flatt terreng eller fall inn mot boligen
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i overflater
Yttervegg og fasade	- slitasje/sprekker i kledningen - ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
Takkonstruksjon og loft	- det registreres svai i takkonstruksjonen.
Taktekking	- mosegrodd
Etasjeskille og gulv på grunn	Det ble registrert stedvis knirk i trebjelkelaget og mindre skjevheter.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- krakkelering i servant og svelling i hylle. - ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget systerne - manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget systerne
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger
Det gjøre oppmerksom på at soverom på loft ikke er omtalt i byggesaken.
Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav
Det er store åpninger mellom trinn, ikke uvanlig på en typisk vindeltrapp..
Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.
Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.
Det er manglende og/eller fell/skader på snøfanger
Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.
Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.
Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.8.2026	1.9.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Henrik Sande	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	May-Tove Hovdal	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Firma:

Tittel:

Profesjonsansvarsforsikring:

Jan Arve Ræder

Takst-Forum Trøndelag AS

Frende Forsikring

Telefon:

Epost:

Adresse:

40004461

jan@tft.no

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

TAKST-
FORUM

TRONDELAG

Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstmann.

Egne premisser:

Befaringen ble begrenset til gjeldende boenhet, samt bod i kjeller og utvendig inspeksjon.

Informasjon om boligen

Adresse:	Sandbakkvegen 25A, 7072 Heimdal				
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	313	Bruksnr:	30
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	1918				
Boligtype:	Leilighet i 4-mannsbolig				
Generell beskrivelse av boligen:					
Grunnmuren antas å være oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.					
Tiltak etter byggeår:					
År	Beskrivelse			Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?	
2008	Ombygd i 2008 til firemannsbolig.			Nei	

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Firemannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	76	74 Stue, kjøkken, to soverom, bad og gang/trapp.	2 Bod	0	21
Loft	30	30 Loftstue, soverom og bod.	0	0	0
Kjeller	2	0	2 Bod	0	0
Totalt m²	108	104	4	0	21

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	35	30	5
Kjeller	6	2	4
Totalt m²	41	32	9

Kommentar til arealberegning

Påvist bod i kjeller har utvendig adkomst via felles areal.

6. Hovedrapport

6.1 ForstøtningsmurTG-1

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	Nei
Oppsummering	TG-1
Forstøtningsmuren fremstår uten synlige sprekker, skader eller skjevheter ved befaringen. Det er ikke registrert avvik, og bygningsdelen vurderes å være i tilfredsstillende stand.	

6.2 Fuktsikring og dreneringTG-2

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Observerte avvik: Forhøyet fuktnivå i overflater	
Oppsummering	TG-2
Boligen er oppført i 1918 med vegger og rom under terreng. Deler av dreneringen er skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår. Ved innvendig inspeksjon er det registrert symptomer på nedsatt funksjon. Dette gir tilstandsgrad 2. Dersom avviket ikke utbedres, er det risiko for videre fuktinntrengning og fuktskader i konstruksjoner under terreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsaken til fuktpåvirkningen bør undersøkes nærmere. Det anbefales å vurdere drenering, fuktsikring og terrengforhold rundt bygningen for å redusere fuktbelastningen mot grunnmuren.	

6.3 Grunnmur og fundamentTG-1

Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Nei
Begrenset adkomst for kontroll.	
Oppsummering	TG-1
Boligen er fundamentert med grunnmur og underetasje. Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter, men adkomsten for kontroll var begrenset.	

6.4 TerrengforholdTG-3

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Ja
Observerte avvik: Flatt terreng eller fall inn mot boligen	
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei
Oppsummering	TG-3
Bygningen er registrert utsatt for tilsig av overflatevann. Manglende bortledning av overflatevann kan medføre fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng og øker risikoen for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller. Bortledning av takvann er kontrollert og vurderes som tilfredsstillende. Det anbefales tiltak for å sikre kontrollert bortledning av overflatevann bort fra bygningen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å justere terreng slik at det etableres fall bort fra grunnmur og sikre bortledning av overflatevann.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.5 Balkong, terrasse, plattingTG-1

Type	Balkong
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppført på ukjent tidspunkt.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-1
Balkongen ligger ikke over innvendige rom og er ikke tekket. Konstruksjonen er oppført på ukjent tidspunkt etter boligens opprinnelige byggeår. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt.	

6.6 Vinduer og dørerTG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet i 2007, de fleste fra 2013.	

6.7 Yttervegg og fasadeTG-2

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning på gavelvegg ved balkong er skiftet på ukjent tidspunkt og fremstår i god stand med lufting og musesperre. Øvrig kledning er av eldre dato.	
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Ja
Observerte avvik: Slitasje/sprekker i kledningen	
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Observerte avvik: Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning	
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering	TG-2
Ytterveggen er en trekonstruksjon med stående kledning. Kledningen på gavelvegg ved balkong er skiftet på ukjent tidspunkt og fremstår i god stand med lufting og musesperre, mens øvrig kledning er av eldre dato. Det er registrert værslitt og sprukket kledning, samt liten eller manglende lufting av kledningen. Manglende lufting reduserer kledningens uttørkingsevne og øker risikoen for fuktopphopning og råteutvikling over tid. Registrerte forhold bør følges opp med nærmere undersøkelse, og utbedring av kledning og luftespalte må påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales vedlikehold og nødvendige utbedringer av fasade og veggkonstruksjon for å hindre videre skadeutvikling.	

6.8 Renner og nedløpTG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Nei
Oppsummering	TG-1
Takrenner og nedløp fremstår uten synlige avvik ved befaringen. Bygningsdelen vurderes å være i normal stand i forhold til alder og forventet levetid.	

6.9 Skorstein over takTG-1

Inspisert fra:	Annet
Inspisert fra takvindu.	
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Nei
Oppsummering	TG-1
Skorsteinen over tak er inspisert fra takvindu. Det ble ikke registrert avskalling, løse fuger eller synlige skader på skorsteinen, og høyden over tak/møne vurderes å være i samsvar med forskriftskrav. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.10 Takkonstruksjon og loftTG-2

Type konstruksjon	Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)
Utvendig inspeksjon	Annet
Inspisert fra takvindu.	
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
Observerte avvik: Det registreres svai i takkonstruksjonen. Beskrivelse: Det registreres retningsavvik på takutstikk, men dette er vurdert til ikke å være av konstruksjonsmessig betydning. Videre registreres det slitasje og malingsavskalling på vindskier. Takkonstruksjon i forbindelse med overbygd veranda er ikke vurdert.	
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	Ikke kontrollert
Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet er derfor ikke vurdert.	
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei

6.11 Taktekking

TG-2

Oppsummering	TG-2
Boligen har skråtak som lukket konstruksjon uten loft, inispisert utvendig fra takvindu. Det er registrert et retningsavvik på takutstikket og svai i takkonstruksjonen, men dette vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning og er ikke uvanlig på boliger fra denne tidsperioden. Videre er det registrert slitasje og malingsavskalling på vindskier. Det er ikke registrert tegn til fukt på innvendige overflater eller spor etter skadedyr. Lufting av takkonstruksjonen har ikke latt seg kontrollere, da konstruksjonen er lukket og utilgjengelig for inspeksjon, og forholdet er derfor ikke vurdert. Dersom slitasjen og malingsavskallingen på vindskiene ikke utbedres, vil trevirket være mer utsatt for videre nedbrytning over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normalt vedlikehold, eventuelt utskiftninger må påregnes.	

Takform	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Annet
Inspisert fra takvindu.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradering er utført på ukjent tidspunkt.	
Er takvinkel/helling på taket tilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Observerte avvik: Mosegrodd Beskrivelse: Det registreres begynnende mosegroing.	
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Ukjent

Oppsummering	TG-2
Taket er et saltak tekkt med takstein, inispisert fra takvindu. Det er utført oppgradering etter opprinnelig byggeår, men tidspunktet er ukjent, og alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon kan derfor ikke fastslås. Takvinkelen vurderes som tilstrekkelig for valgt tekkemateriale, og det er ikke registrert avvik på beslag eller inndekning rundt pipe og øvrige gjennomføringer. Det er registrert begynnende mosegroing på taktekkingen. Mosegroing kan over tid bidra til at fukt holdes tilbake og fremskynde nedbrytning av tekkingen dersom det ikke fjernes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å være verifisere alder på taktekking, mose fjernes som et vedlikeholdstiltak.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag. Det registreres stedvis knirk i trebjelkelag.	
Resultat skjevhetmåling	
Måleresultat: Skjevhetmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet: Loftstue – ca 20 mm Stue – ca 18 mm	
Oppsummering	TG-2
Etasjeskillere er utført som trebjelkelag, mens kjellergulv er støpt. Det ble registrert stedvis knirk i trebjelkelaget. Skjevhetmålinger i to utvalgte rom viser en høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt på ca. 20 mm i loftstue og ca. 18 mm i stue. Registrerte skjevheter er ikke uvanlige for en bolig fra byggeåret. Dersom skjevhetene medfører praktiske ulemper, må det påregnes kostnader til oppretting av gulv.	

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

6.14 Innvendig trapp

TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering	TG-1
Innvendig trapp fremstår i tilstand som forventet ut fra byggeår og alder. Det er ikke påvist avvik utover normal slitasje.	

6.15 Kjøkken

TG-0

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i laminat. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er ventilator over koketoppen med avtrekk til det fri.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-0
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminatbenkeplate og integrerte hvitevarer, herunder koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er ventilator over koketoppen med avtrekk til det fri. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, oppvaskmaskin, kjøleskap eller innredning.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-0
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og avtrekket fremstår å fungere som forutsatt.	

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det gjøre oppmerksom på at soverom på loft ikke er omtalt i byggesaken.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er store åpninger mellom trinn, ikke uvanlig på en typisk vindeltrapp..	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer. Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot. Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Hoveddeler av anlegget er fornyet i 2007.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Vannlås på badet må rengjøres for å sikre god avrenning.	
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Avløpsrør er utført i plast og synlige på befaringen. Hoveddeler av anlegget ble fornyet i 2007. Det ble ikke registrert manglende lufting over tak eller tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. Vannlås på badet bør rengjøres for å sikre god avrenning. Anlegget har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.	

6.18 Vannledninger

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i 2007.	
Er det montert fordelerskap?	Nei
Åpen rørfordeling med stoppekran i himling på bad.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen har innvendige vannledninger av type rør-i-rør i plast, skiftet i 2007. Rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert redusert vanntrykk ved samtidig tapping, og stoppekranen fungerer tilfredsstillende. Synlige vannrør er tilstrekkelig isolert der det er risiko for frost eller kondens. Det er ikke montert fordelerskap, men åpen rørfordeling med stoppekran i himling på badet.	

6.19 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Det er fremlagt samsvarserklæring på enkelte arbeider. Det er ikke kjent om det er samsvarserklæring på alle arbeider.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Det elektriske anlegget har kursfortegnelse, og det er fremlagt samsvarserklæring på enkelte arbeider, men det er ikke kjent om det foreligger samsvarserklæring på alt arbeid utført etter 1.1.1999. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Ved befaringen ble det ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller annet elektrisk utstyr, og kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstod tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ofte ut, og at det ikke har vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon på nyere kontroll anbefales det å få gjennomført en el-kontroll av kvalifisert personell for å avklare anleggets tilstand.	

6.20 Varmtvannsbereder	TG-1
Plassering bereder	Bod
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2007
Størrelse	194 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Det result i rommet.	
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	TG-1
Varmtvannsbereder fra 2007 på 194 liter er plassert på gulv i bod. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Berederen har ikke nådd en alder som gir vesentlig usikkerhet om fremtidig funksjon. Ut fra normal forventet levetid for varmtvannsberedere bør det likevel påregnes utskiftning innen få år.	

6.21 Ventilasjon	TG-1
Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering	TG-1
Boligen har naturlig ventilasjon.. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen.	

6.22 Våtrom: Bad	TG-3
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2008.	
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Veggene på badet er flislagte. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Overflatene fremstår uten synlige avvik.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja
Observerte avvik: Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk	

Oppsummering overflate gulv	TG-3
Gulvet er flislagt. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjonen er tilfredsstillende. Det er imidlertid fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket, noe som medfører økt risiko for at eventuelt vann på gulvet ikke ledes bort som forutsatt. Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette gi fuktoppsamling og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk, for eksempel ved å fjerne dusjveggenes bunnskinne.	
Kostnadsestimat	Under 20 000

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Annet
Ukjent type fuktsikring.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Ja
Observerte avvik: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ikke kontrollert
Membran er ikke synlig på denne type sluk.	

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Observerte avvik: Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon	

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Baderommet har plastsluk med ukjent type tettesjikt/fuktsikring, hvor membranen ikke er synlig på denne type sluk og derfor ikke kunne kontrolleres. Det er registrert avvik ved at kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel ikke er tilfredsstillt. I tillegg har tettesjiktet nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Manglende høydeforskjell øker faren for at vann kan trenge ut av våtsonen, og samlet innebærer dette økt risiko for fuktskader dersom forholdene ikke utbedres. Alder og tilstand tilsier at man bør påregne oppgradering av tettesjiktet på sikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG 2 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som overstiger forventet levetid. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaring. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet. Inntil dette bør rommet følges opp med jevnlig kontroll, eventuelt ved utvidet tilstandsvurdering.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Observerte avvik: Krakkelering i servant og svelling i hylle.	
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Observerte avvik: - Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne - Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne	

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Badet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er registrert krakkelering i servant og svelling hylle. Videre mangler det drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen, noe som innebærer at en lekkasje ikke vil bli synlig før den har forårsaket fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Registrerte forhold gir tilstandsgrad 2, og det anbefales utbedring, eventuelt dokumentere en godkjent løsning. for å redusere risiko for skjulte fuktskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forhold vedrørende skjult sisterne bør avklares eventuelt utbedres.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon

TG-1

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket vurderes å fungere som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering kontroll i tilleggde konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?

Ja

Observerte avvik:

Dokumentasjon av tettesjikt er ikke framlagt

Oppsummering dokumentasjon

TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på når badet er etablert eller sist oppgradert, herunder ingen dokumentasjon på utført arbeid, membran eller våtromsfaglig utførelse. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan vurderes hvorvidt konstruksjonen er utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette medfører økt risiko for skjulte feil og mangler, og kjøper må påregne usikkerhet knyttet til badets tilstand og gjenværende levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.



Energiattest

C

Adresse

Sandbakkvegen 25A, 7072 HEIMDAL

Dato for energimerking

01.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-342573

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

182489646

Gårdsnummer

313

Bruksnummer

30

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0201

A

B

C

D

E

F

G

C



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår/rehabiliteringsår:

1918/2008

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

104,0 m²

Oppvarmet bruksareal

104,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

148,94



Sandbakkvegen 25A, 7072 HEIMDAL

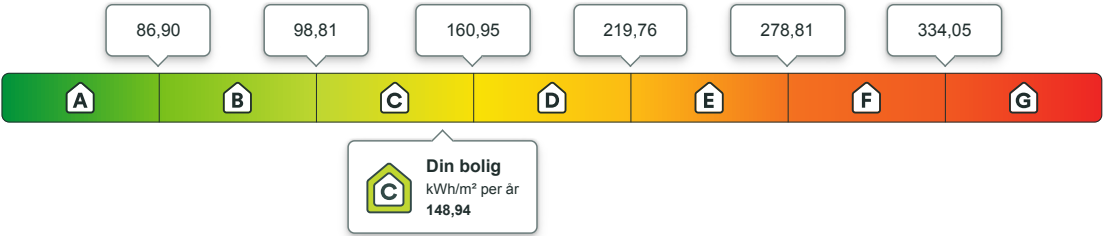


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
16 681,49	153,27

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Sandbakkvegen 25A, 7072 HEIMDAL



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Sandbakkvegen 25A, 7072 HEIMDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Pacta Eiendom AS



Egenerklæring

Sandbakkvegen 25A, 7072 HEIMDAL

23 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Sandbakkvegen 25A

Sandbakkvegen 25A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Siden kjøp

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24

Informasjon om selger

Selger

Sande, Henrik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

70

SANDBAKKVEGEN 25A

PROAKTIV.NO

71



Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har kommet vann inn ved inngang til kjellerboden. Ikke nok til å påvirke noen av bodene.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet	
9	Har det vært feil på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
10	Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
10.1.1	Navn på arbeid

Side 2



Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2023

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Installasjon av elbil-lader

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
OneCo

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

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Elektrisk installasjon i forbindelse med oppussing av kjøkken

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Blakstad Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Side 3



☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Gammelt hus, noe skjevhet i gulv

18

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det ble satt inn stålrør i pipen i 2025

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Oppsto mugg i vinduskarm på soverom på loftet på grunn av dårlig lufting/ventilering i 2023. Muggen er vasket bort og karmen er malt. Etter bedre rutiner med utlufting er det ikke kommet tilbake.

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 sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20459520

Egenerklæringsskjema

Name

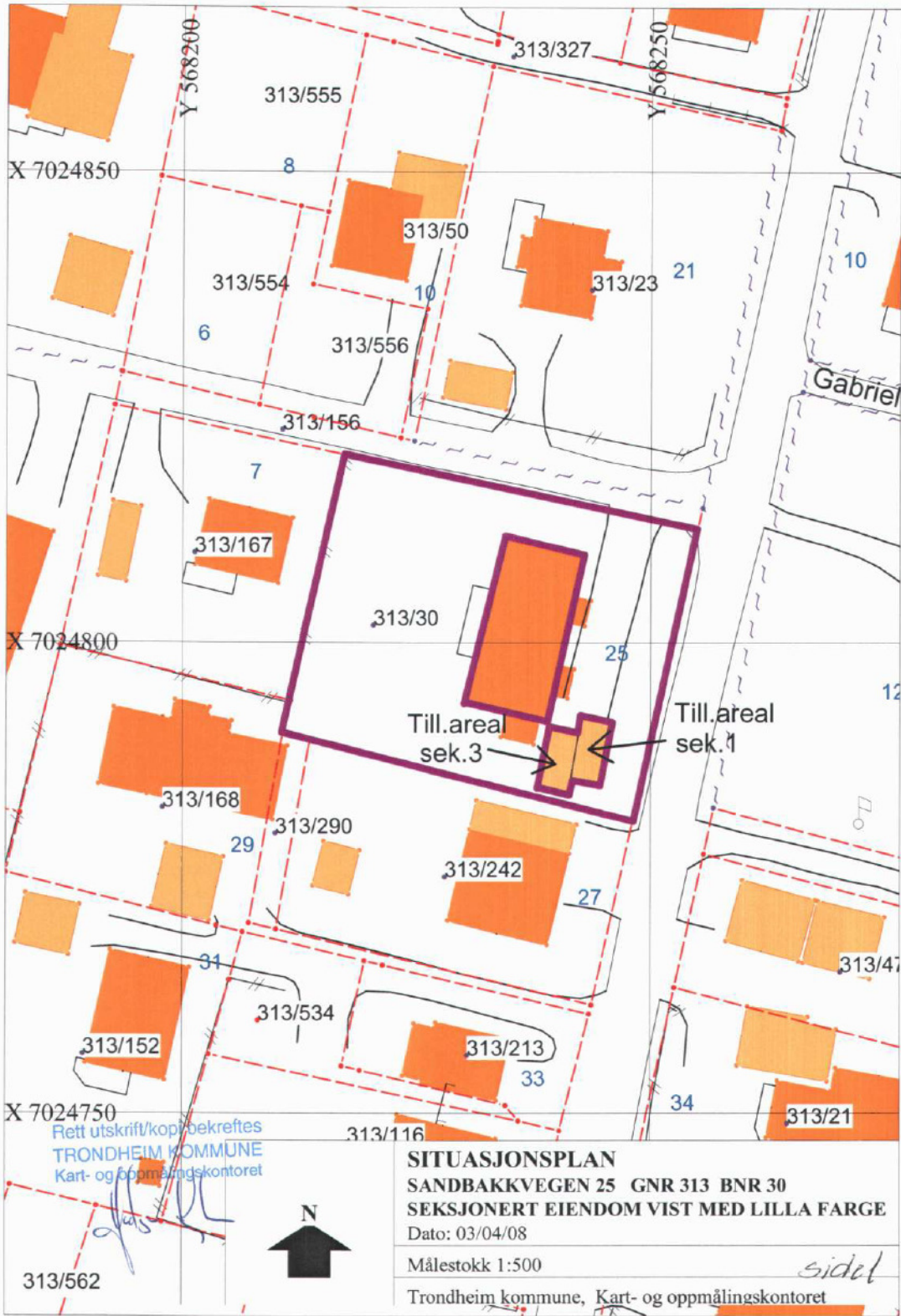
Henrik Sande

Date

2026-08-23

Identification

 Henrik Sande





Attestert kopi av dok.nr. 2008/419220/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-02 12:15

Side 6 av 9



Eierseksjonering/~~resesksjonering~~
Gnr. 3/3 Bnr. 30
Seksjon nr.: 1
Felles

Plan sokkel

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 2



Attestert kopi av dok.nr. 2008/419220/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-02 12:15

Side 7 av 9



Eierseksjonering/~~resesksjonering~~
Gnr. 3/3 Bnr. 30
Seksjon nr.: 1-2
Felles

Plan 1. etg.

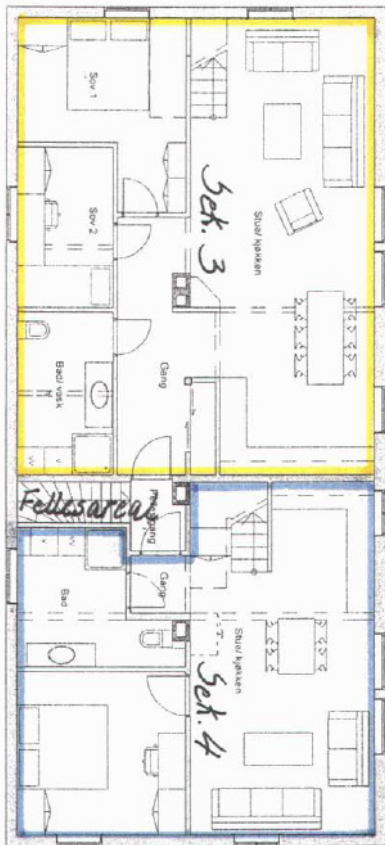
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 3



Attestert kopi av dok.nr. 2008/419220/200
Attestingstidspunkt 2026-09-02 12:15

Side 8 av 9



Plan 2. etg.

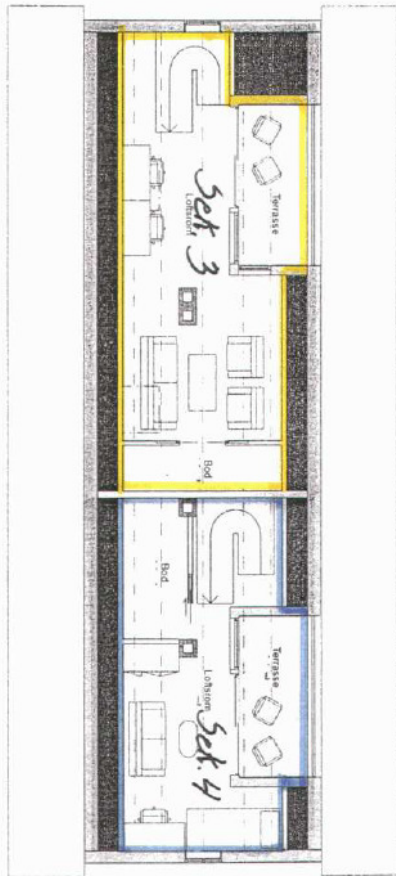
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 4



Attestert kopi av dok.nr. 2008/419220/200
Attestingstidspunkt 2026-09-02 12:15

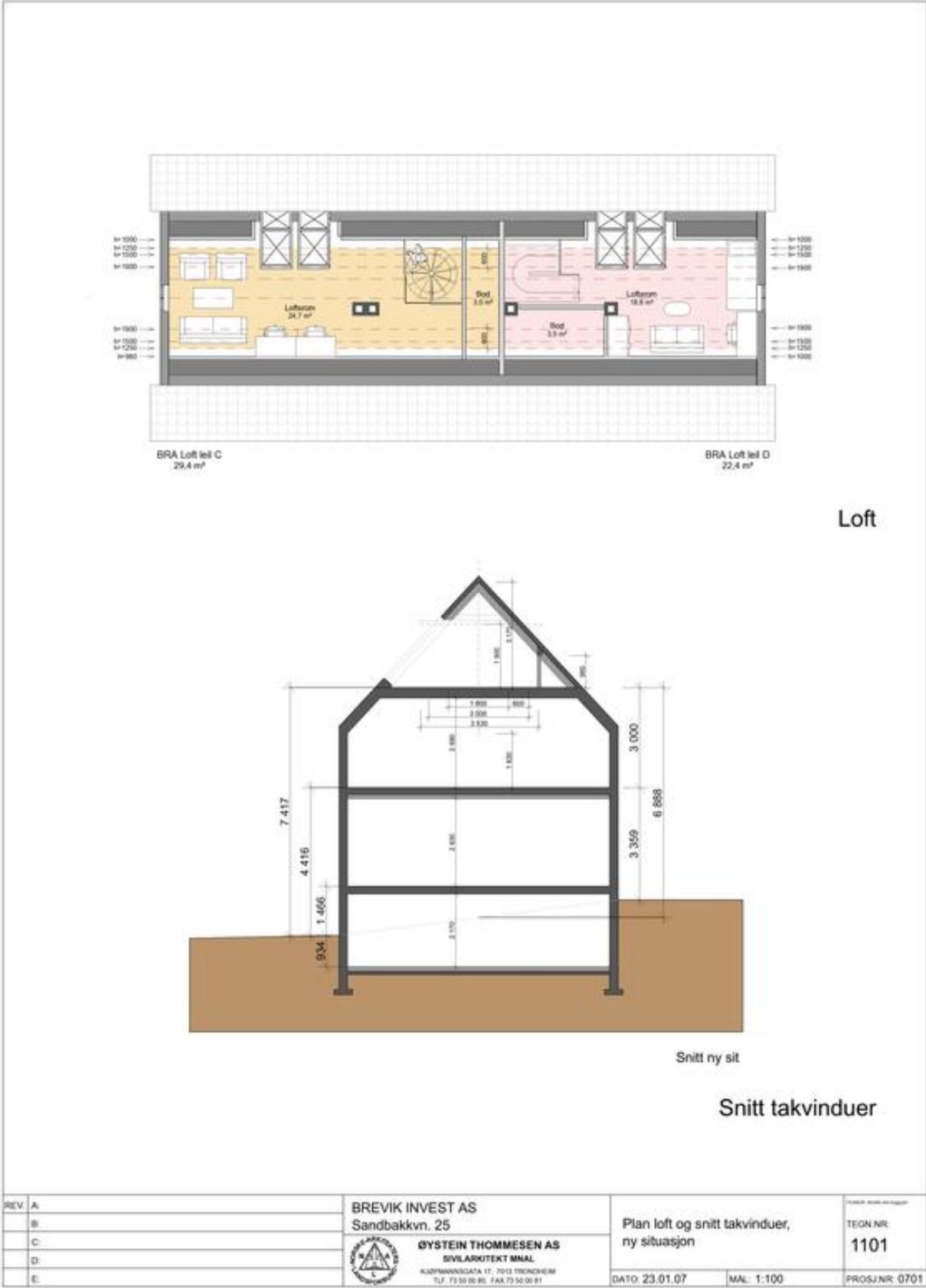
Side 9 av 9



Plan loft

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 5





Trondheim kommune

Adresse: Enhet for kart og arkitektur, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim

Telefon: 72 54 28 20

Utskriftsdato: 24.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	5001	Gårdsnr.	313	Bruksnr.	30	Festennr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Sandbakkvegen 25A, 7072 HEIMDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
38206104	4420	31.12.2025	Stipulert forbruk	90

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





KOMMUNAL INFORMASJON24.08.2026

ORDRENR: 9425131

EIENDOMSOPPLYSNINGER							
Gnr:	313	Bnr:	30	Fnr:	0	Snr:	3
Adresse:	Sandbakkvegen 25A, 7072 HEIMDAL						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

- BELØP (norske kroner): 1135,00,- i august 2025
- BELØP (norske kroner): 1282,00,- i september 2025
- BELØP (norske kroner): 1135,00,- i oktober 2025
- BELØP (norske kroner): 1135,00,- i november 2025
- BELØP (norske kroner): 1282,00,- i desember 2025
- BELØP (norske kroner): 439,00,- i januar 2026
- BELØP (norske kroner): 439,00,- i februar 2026
- BELØP (norske kroner): 2644,00,- i mars 2026
- BELØP (norske kroner): 1145,00,- i april 2026
- BELØP (norske kroner): 1145,00,- i mai 2026
- BELØP (norske kroner): 1227,00,- i juni 2026
- BELØP (norske kroner): 1145,00,- i juli 2026
- SUM (norske kroner): 14153,00

Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp for de som har vannmåler, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.

Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Lenke for nærmere beskrivelse:

<https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/nyhetssaker/2025/endringer-i-fakturaen-for-kommunale-avgifter/>

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

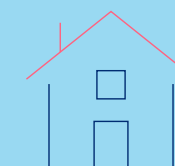
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Det var ingen tvil da jeg landet på Lasse som megler»

«Lasse er en ryddig kar som både er fleksibel når kunden trenger det, noe som er viktig i en salgsprosess hvor man har en hverdag med småbarn. Med salgs-rekord i gata , er særdeles fornøyd med samm-arbeidet og anbefaler Lasse på det høyeste. Jeg har brukt Lasse ved 3 anledninger og vil også bruke han neste gang jeg skal selge bolig. God oppfølging , god kunnskap og tilgjengelighet.»

Bente Maria Merino

«Profesjonell, dyktig og inkluderende»

«Jeg er veldig fornøyd med jobben Lasse Bøen gjorde når han solgt min bolig. Han er alltid var tilgjengelig og flink til å inkludere meg underveis i prosessen, samt komme med gode råd underveis. Jeg kan absolutt anbefale Lasse på det sterkeste!»

Sondre Stiklestad

«Meget proff og hyggelig eiendomsmegler»

«Fantastisk god på å få mest mulig verdi ut av leiligheten. Anbefales på det sterkeste.»

Morten Kjelsrud

«Profesjonell, flink, hyggelig og tillitsfull!»

«Ønsket en megler som kunne ta seg av alt med salget uten at det på noen måte skulle bli stress for min del, og jeg fikk det jeg ønsket av Lasse. Man føler seg trygg på han og at han gjør en god jobb, og det gjorde han også! Superfornøyd med han!»

Lena Marie Midtlyng

«Lasse fikk solgt leiligheten min for en pris jeg aldri hadde drømt om»

«Jeg fulgte alle hans råd ved tanke på markedsføring og design før bilder ble tatt og før visning. Resultatet ble en enorm interesse for leiligheten og salg over takst. I tillegg holdt han meg orientert hele veien. Jeg kunne ikke vært mer fornøyd med valg av megler.»

Isabella Solem

«Han tok seg god tid til meg og det jeg måtte lure på underveis»

«Strålende fornøyd med Lasse som megler. Han gjorde en veldig god jobb. Holdte alle avtaler, var oversiktlig, ryddig og hadde full kontroll hele veien. Ivaretok mine behov og jeg følte meg trygg på alt som ble gjort»

Navn Maja Grønbech

«Min vurdering av Lasse er at han er hyggelig og korrekt»

«Dette var mitt første salg ved bruk av megler. Han satte meg inn i salgsprosessen og kostnadene på en lett forståelig måte. Mitt inntrykk av Lasse er at han har god kunnskap om det geografiske området han jobbe i. Dette gjør at han vet hvilken prisantydning din bolig bør ligge på. Hvis jeg i framtiden skal kjøpe eller selge bolig i området hvor Lasse jobber vil jeg ta kontakt med han for å få hjelp.»

Tom Erik Erikstad

«Fremsto som dyktig og seriøs, og med en fremtoning som ga oss tillit til han som megler»

«Vi har i forberedelsene til salget hatt et nært og godt samarbeid med megler, og leiligheten ble presentert for markedet på en meget profesjonell måte av høy kvalitet. Vi er meget godt fornøyd med salget som Lasse Bøen har gjennomført for oss, og med salgsrekord for den type leilighet kan vi trykt anbefale han som megler »

Sigmund Berg

”

"I 2020-2024 hadde jeg blant de mest fornøyde kundene i Trøndelag med samlet KTI-score på 9,7/10 blant mine kjøpere og selgere."

Eiendomsmegler: Lasse Bøen



Lasse Bøen
Eiendomsmegler
Mobil: 48 03 28 78
E-post: lasse@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon:
73 99 22 55
Pacta Eiendom AS
Org. nummer: 983 374 654

ANSVARLIG MEGLER

Lasse er utdannet eiendomsmegler ved Handelshøyskolen BI Trondheim med godkjent meglerbrev fra Finanstilsynet.

Som eiendomsmegler er han opptatt av å ha full kontroll på alle steg i boligsalgprosessen, dette for å sikre at sluttresultatet skal bli best mulig for sine kunder.

Alle kjøpere og selgere er ulike. Det innebærer at det i hvert enkelt oppdrag er nødvendig å skreddersy en salgsplan. Tett oppfølging på hvert steg i prosessen er viktig. Hans kunder får en megler som setter sin sitt rennomé i punktlighet, kundeoppfølging, markedsføring og full kontroll på visning og budrunde

En megler selger ikke boliger, men kompetansen sin. Resultatet de oppnår på vegne av kundene påvirkes av innsatsen som blir lagt ned i salget.

Jeg har jobbet som eiendomsmegler i Trondheim i 13 år og har et brennende engasjement og et spisses fokus på kundens behov. Jeg vil skreddersy en strategi for at du som boligselger skal få den optimale prisen gjennom en trygg og effektiv salgsprosess

Min jobb er å ivareta kundene og gi de en trygg prosess ved salget av boligen sin. Feile råd og strategi kan bli dyre og kun ved riktig valg av megler vil gode råd bli til fortjeneste.

Jeg skal være en investering, ikke en kostnad. Jeg lever av fornøyde selgere og kjøpere som ønsker å anbefale meg videre til bekjente

Eiendomsmegler: **Lasse Bøen**

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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 garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ 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 budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Sandbakkvegen 25A, 7072 HEIMDAL. Gnr. 313, bnr. 30, snr. 3 oppdragsnr.: 1300260377
Megler: Lasse Bøen, mobil: 48032878, e-post: lasse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

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



Lasse Bøen

Eiendomsmegler
480 32 878
lasse@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no