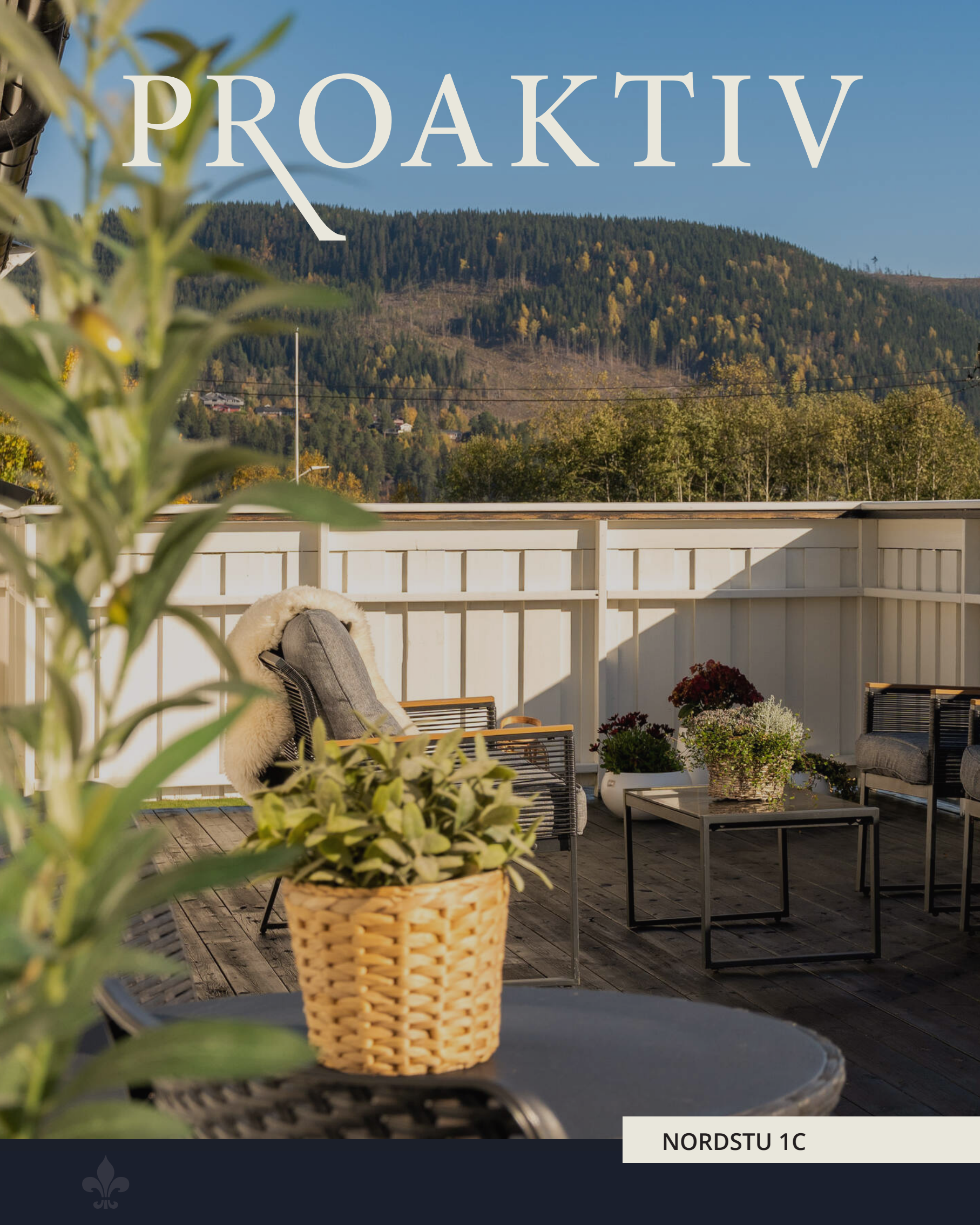


PROAKTIV



NORDSTU 1C



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

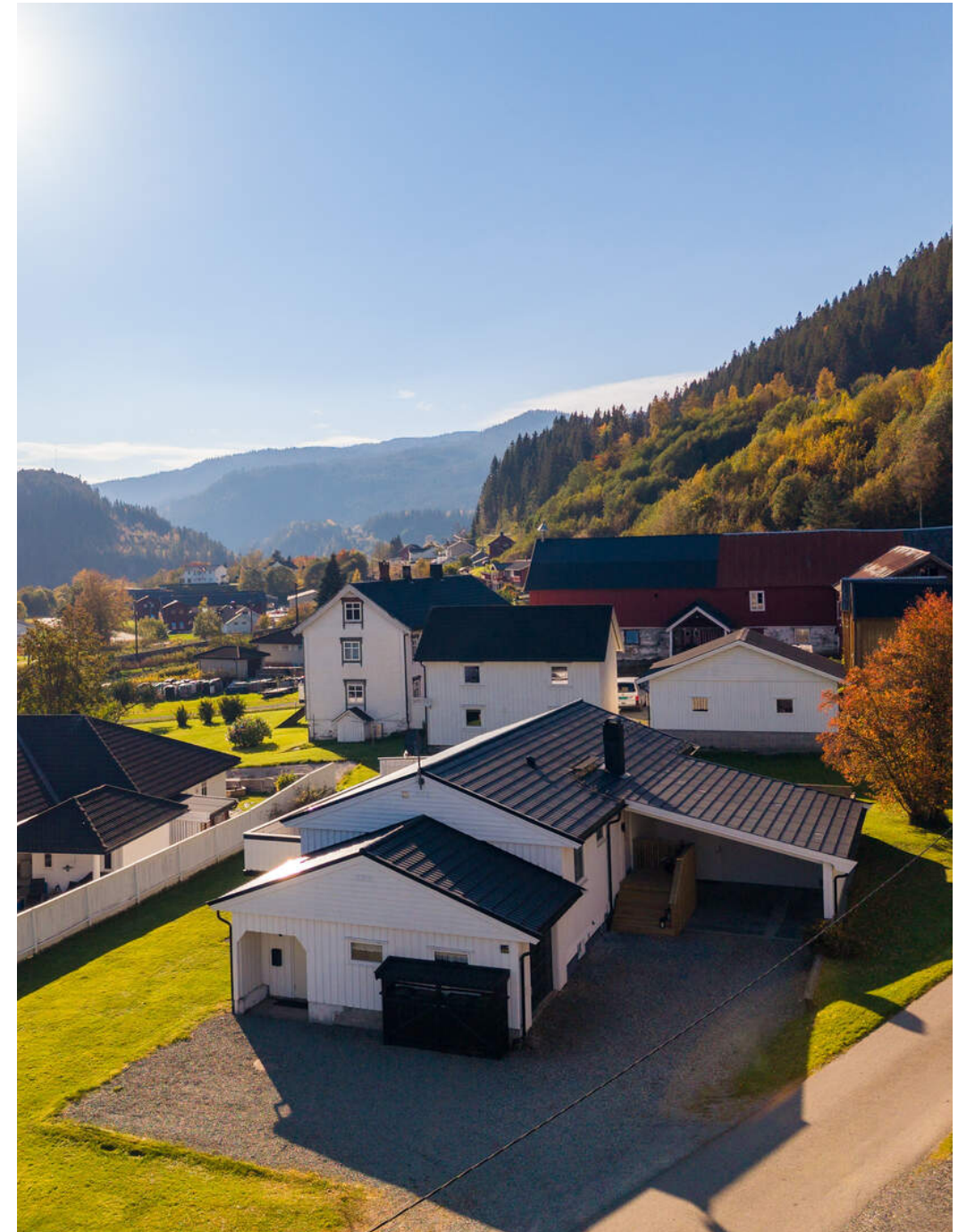
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NORDSTU 1C

Velholdt enebolig over to plan med en koselig & barnevennlig beliggenhet. Koselig kjellerstue med mulighet for 4 soverom. Eget vaskerom på 11 kvm. Hybelleilighet med leieinntekter.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nordstu 1C, 7290 STØREN

Gnr./Bnr.: Gnr. 47, bnr. 96, i Midtre Gauldal kommune

Prisantydning: 3.690.000,-

Omkostninger: 112.240,-

Totalpris: 3.802.240,-

Kommunale avgifter: 36.455,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1978

Rom/soverom: 5/3

BRA: 201 m²

BRA-i: 171 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering:
Parkering i carport.
Garasje.
Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 938.8 m²

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Ditt nye hjem?	Nærområdet	Intervju med selger
12	16	22	62
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
64	69	104	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Å selge huset vårt med hjelp fra Proaktiv, har vært en meget positiv opplevelse for oss. Megler Oscar Kirkevollen har vært en trygg og seriøs partner under dette boligsalget, og vi har følt oss særdeles godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Vi nøler ikke med å engasjere ham på nytt, ved behov."

Selger av Rypevegen 60, Katterm

Turid & Jeroen Van Unnik, 15.01.26

"Oscar og Proaktiv har vært en stor trygghet gjennom hele boligsalget. Han har fulgt opp tett i alle ledd og vært svært tilgjengelige i en omfattende prosess. Profesjonell, ryddig og til å stole på. Jeg følte meg godt ivaretatt hele veien."

Selger av Skogaromvegen 12, Buvika

Kasper Eliassen, 11.01.26

"Ryddig, effektiv og seriøs megler."

Kjøper av Fremovegen 844, Klæbu

Silje Hansen Røvik, 24.11.2025

Oscar og resten av teamet i Proaktiv har vært enestående å ha på laget i forbindelse med salgsprosessen. Han strekker seg særdeles langt i å sørge for høy kvalitet til rett tid – uansett."

Selger av Alfred Larsens gate 4, Tempe

Martin Sollie Nåtedal, 21.12.2025

"Jeg opplever Proaktiv som et nytenkende – effektivt – moderne – serviceinnstilt og seriøst firma, som jeg kan anbefale til venner."

Selger av Ivar Reitens veg 18, Tiller

Bodil Blokkum, 29.09.2025

"Veldig hyggelig megler som svarte raskt ved henvendelse og alt foregikk uten problemer. Hyggelig å få blomster ved overtakelsen!"

Kjøper av Egganvegen 3, Sjetnemarka

Ann Iren Nergård, 10.07.2025

"Engasjert, profesjonell og hjelpsom. Vi fikk god oppfølging hele veien fra visning til overtakelse. Megler var tilgjengelig for spørsmål, noe som opplevdes veldig betryggende."

Kjøper av Klemmets Veg 170, Gimse

Tore & Miriam Horvli Isbrekken, 23.12.2024

"Kunne ikke vært mer fornøyd. Selvfølgelig veldig gøy når man får solgt over prisantydning. Men når megler tar oppgaven seriøst og ikke minst veldig profesjonelt i alt han foretar seg. Vi hadde flere privat visninger og megleren tok alle like seriøst. Kjempefordel ikke bare for oss som selger, men god følelse for de som skal kjøpe også. Proaktiv har de fineste og mest profesjonelle prospektene for boligen uten tvil."

Selger av Klemmets veg 170, Gimse

10.12.2024

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Oscar Kirkevollen



Oscar Kirkevollen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 416 02 095
E-post: ok@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

70 meter fra bussholdeplassen der linje nr. 480 til Trondheim S stopper, 850 meter til Gauldal videregående skole, tre minutter med bil fra barneskole, barnehage og idrettsparken og fire minutter til dagligvarebutikk, bensinstasjon og bakeriet finner man Nordstu 1C.

Eneboligen har en tilbaketrukket beliggenhet i et etablert boligområde perfekt for barnefamilien som ønsker å bo i stille og trygge omgivelser - eller for det voksne paret som ønsker en enkel hverdag og en bolig som har alle nødvendigheter på ett plan. Eiendommen har en stor og frodig hage som strekker seg rundt eneboligen og gir rom og boltreplass for hele familien.

Velkommen hjem!

Proaktiv Eiendomsmegling v/Oscar Kirkevollen presenterer Nordstu 1C - En velholdt og koselig familiebolig hvor man får alle de viktigste kvalitetene på ett og samme plan.

For familien med behov for fire soverom er det mulig å etablere et soverom til i kjelleretasjen. Her får man romslige og fine uteområder, gode solforhold og nærhet til viktige hverdags funksjoner slik som skole og barnehage, dagligvarebutikker og handelssteder. Eneboligen er godt vedlikeholdt i årene frem til nå og innflytningsklar fra november.

Selger har eid boligen siden 2023 og har opp gjennom årene pleid boligen godt, men nå er tiden inne for at en ny familie tar over huset. Boligen fremstår som svært innholdsrik med en særdeles god planløsning, som har vært noen av de kvalitetene som nåværende eiere har satt mest pris på. Det og et godt naboskap. Området består av flere barnefamilier og med de korte avstandene til de ulike funksjonene, er dette en utmerket bolig for barnefamilien.

Eiendomsmegler MNEF
Oscar Kirkevollen



STØREN

Kommune: Midtre Gauldal / **Område:** Støren/Soknes

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

Fra Nordstu 1C bruker man ca. fire minutter med bil til nærmeste dagligvarebutikk, Kiwi Støren. Størensenteret og Gauldalsporten ligger ca. 1,7 km unna og her finner man de fleste fasiliteter man trenger i det daglige. Her finner man bl.a. Kiwi, bakeri, bensinstasjonen Circle K, klesbutikk, gatekjøkken og restaurant. Ved Møya og Stasjonsveien finner man ytterligere butikker som Elkjøp, Rema 1000, Europris, Obs Bygg, Extra, apotek, sportsbutikk, vinmonopol og optiker.

Om en skulle ønske et enda større utvalg tar det 39 minutter med bil til Tillerflata som bugner av shoppingmuligheter i flere kjøpesentre.



OFFENTLIG TRANSPORT

Soknes Linje 480	1 min 0.1 km
Støren stasjon Linje F6, R60, R70	4 min 2.3 km
Trondheim Værnes	1 t 9 min

DAGLIGVARE

Kiwi Støren PostNord	17 min 1.5 km
Coop Extra Støren Post i butikk, PostNord	21 min 1.9 km

VARER/TJENESTER

Domus Senteret Støren	21 min
Apotek 1 Støren	21 min

SPORT

Soknesmoen balløkke Ballspill	8 min 0.6 km
Stadionøren idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	17 min 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Støren, Norway	17 min
----------------	--------



Boligen sogner til Støren barneskole med elever fra 1.-7. trinn og Støren ungdomsskole. Barneskolen har tilknyttet SFO-ordning.

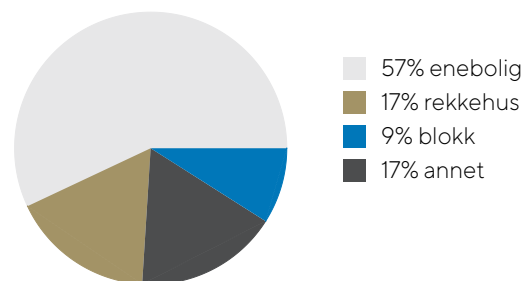
Barneskolen ligger i Soknesøran og har et romslig og variert uteområde og ligger i nær tilknytning til Støren Idrettspark og Støren barnehage.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Støren og Soknes barnehage ble slått sammen fra august 2026. Barnehagen er lokalisert ved barneskolen, i Soknesøran. Barnehagen er en mangfoldsbarnehage, hvor vennskap og sosial kompetanse står i sentrum. Uteområdet er stort og variert og benyttes gjennom hele året. Like ved finner man Liøya barnehage. Barnehagen er en privat foreldreid barnehage med seks avdelinger og ca. 70-80 barn. Barnehagen har fasiliteter slik som egen kokk, gymsal, grillhytte og minibuss.

BOLIGMASSE



Idrettslaget Støren Sportsklubb tilrettelegger for mange aktiviteter for store og små, som både er sosialt og bidrar til aktivitet i hverdagen. Støren SK tilbyr bl.a. fotball, allidrett, trimgruppe, diskolf, håndball og skiidrett.

SKOLER

Støren barneskole (1-7 kl.) 242 elever, 14 klasser	14 min  1.3 km
Støren ungdomsskole (8-10 kl.) 228 elever, 10 klasser	8 min  0.7 km
Gauldal videregående skole 330 elever, 20 klasser	10 min  0.9 km

BARNEHAGER

Soknes barnehage (1-6 år)	7 min	
37 barn	0.7 km	
Ljøya barnehage (1-6 år)	20 min	
79 barn	1.3 km	
Støren barnehage (1-5 år)	15 min	
37 barn	1.4 km	



Boligen sogner til Støren barne- og ungdomsskole

Det er bussforbindelse mot Trondheim sentrum og omegn.
Direktbuss (nr. 480/340) tar en til Trondheim sentrum.
Reisetiden er på 1 1/2 time fra Nordstu 1C. For mer informasjon om rutetider, besøk www.atb.no. Støren Skysstasjon er også stoppested for passasjertog til bl.a. Oslo i sørgående retning og Trondheim/Værnes i norgående retning. Se www.vy.no for togavganger.

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i et barnevennlig nabolag, hovedsakelig bestående av familieboliger.

Om livet i Nordstu 1C

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



”
"Det vi har satt aller mest pris på her i området, er hvor enkelt og praktisk hverdagslivet er, spesielt som barnefamilie. Det vil vi savne."

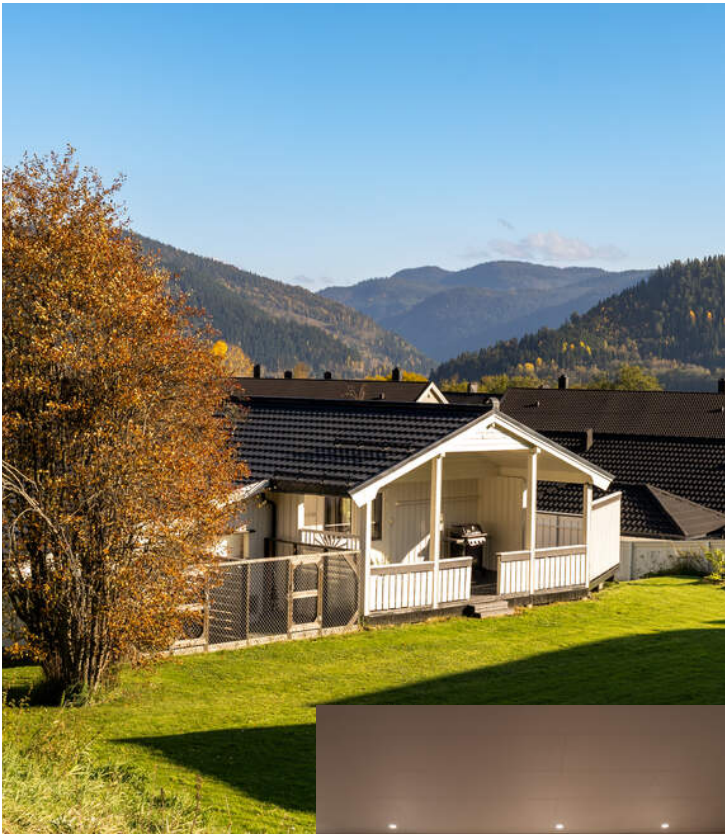
Selger: Maren & Sander

Når kjøpte dere boligen i Nordstu 1C?
Vi kjøpte boligen i Nordstu 1C sommeren 2023.

Hva var avgjørende ved kjøpet av boligen? Hvorfor falt valget på akkurat denne eiendommen?
Det som først og fremst gjorde at vi falt for eiendommen, var beliggenheten og følelsen vi fikk da vi kom dit. Vi likte spesielt godt at boligen ligger sentralt, med kort vei til alt vi trenger i hverdagen, samtidig som området føles rolig og trivelig. Boligen har et flott uteområde, som passer godt til familielivet. Vi likte også de rolige omgivelsene og følelsen av å komme til et hjem hvor det er lett å trives.

Hva har du satt mest pris på her i området?
Det vi har satt aller mest pris på her i området, er hvor enkelt og praktisk hverdagslivet er, spesielt som barnefamilie. Vi har et stort og fint uteområde, samtidig som nabolaget er rolig og barnevennlig. Det er kort vei til butikker og alt man trenger i hverdagen, og både skole og barnehage ligger i gåavstand.

Et stort pluss er at boligen ligger i nærheten til ulike aktiviteter. Det er kort vei til blant annet svømmehall, kino, lysløype og fotballbane, og det er mange fine muligheter for å komme seg ut på tur. Naturen og turterrenget i nærområdet er noe vi virkelig har satt pris på, både sommer og vinter. Her kan man enkelt ta en liten tur i hverdagen, samtidig som det finnes gode muligheter for lengre turer og friluftsliv.



Hva har vært din favorittplass på eiendommen? Hva er du mest fornøyd med?

Maren – Min favorittplass på eiendommen er den store verandaen. Her har vi tilbrakt mange timer med grilling, måltider, lek og hyggelige stunder med familie og venner. De gode solforholdene gjør at verandaen blir et naturlig samlingspunkt.

Sander – En av mine favorittplasser på eiendommen, må være den romslige stuen. Det er her vi har tilbrakt aller mest tid sammen, både som familie og med venner og familie på besøk. Stuen har vært et naturlig samlingspunkt, enten det har vært rolige kvelder foran TV-en, eller middager med god mat og hyggelige samtaler.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området rundt?

Vinter: Om vinteren er området stille og trivelig, med gode muligheter for lek i snøen og vinteraktiviteter i nærmiljøet, som f.eks. akebakke og skiløype. Det er ekstra hyggelig å trekke inn i en varm og lun bolig etter en kald dag ute.

Høst: Høsten byr på flotte farger i nærområdet og fine muligheter for turer.

Sommer: Sommeren er den tiden vi bruker uteområdet aller mest. Her er det god plass til lek og aktivitet, og nærheten til naturen gjør det enkelt å ta turer i nærområdet. Verandaen blir mye brukt, og det er et stort pluss at en del av verandaen er under tak. På denne måten kan verandaen bli brukt, tross varierende trøndervær.

Hvordan er solforholdene?
Den romslige verandaen strekker seg rundt to sider av huset, noe som gir svært gode solforhold gjennom dagen. Her kan man nyte solen fra morgen til kveld, og på sommerstid varer kveldssolen til rundt kl. 20.00.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Hjemmekoselig, familievennlig, trivelig



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

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

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

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

VELKOMMEN TIL NORDSTU 1C

Eiendommen har en sentral og barnevennlig lokalisering med en fantastisk fin utnyttelse av den romslige tomten, med hage som pent omkranser boligen.

Parkering

Parkering i carport.
Garasje.
Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

938,80 m²

Beskrivelse av tomt

Romslig eiertomt med flott hjørnebeliggenhet, opparbeidet med hage som strekker seg rundt boligen på to sider, gruslagt gårdsplass med carport og garasje.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig som er oppført i en etasje over kjeller. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med profilerte metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er montert vinduer med 2-lags glass.

Bygningssakskyndig

Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Tirsdag, 29. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

TAK, YTTERVEGG OG FASADE

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

- Ja, nytt arbeid i 2024. Snøfanger over hundegård montert av tømrer (egeninnsats/dugnad).

ELEKTRISITET

Pkt. 10 - Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Ja, nytt arbeid i 2026. Utbedring av el-anlegg. Lagt opp nye stikk til kjøkken. Utført av Kraftlaget Elektriker.

- Ja, nytt arbeid i 2024. Montering av spotter. Montert av faglært (egeninnsats/dugnad). Kontrollert av Kraftlaget Elektriker ifm. el-kontroll utført i 2026.

VENTILASJON OG OPPVARMING

Pkt. 16 - Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja, nytt arbeid i 2026 mars. Utført service på varmepumpe. Utført av Trønderklima.





VELKOMMEN HJEM!

Når du ankommer boligen parkerer du bilen på sin faste plass i carporten og tar deg videre inn i boligen. Inngangspartiet er bygget nytt i 2026 og har praktisk lagring under trappen. I bakkant finner vi en utvendig bod på 8 kvm.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm

1. etasje
BRA-i: 87 kvm
BRA-e: 30 kvm
Total BRA: 117 kvm
TBA: 74 kvm

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

Standard

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.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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 0 stk. TG3, 17 stk. TG2, 21 stk. TG1, 0 stk. TGO og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Grunnmur og fundament. Totalvurdering: TG2 er gitt pga det er registrert stedvise riss og sprekker i grunnmuren.

Fuktsikring og drenering. Totalvurdering: TG2 er gitt pga alder.

Terrengforhold. Totalvurdering: TG2 er gitt pga at terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Forstøtningsmur. Totalvurdering: TG2 er gitt da det er registrert spekk i støttemuren ved overgangen til carporten.

Yttervegg og fasade. Totalvurdering: TG2 er gitt pga manglende musesperre bak kledning, samt stedvis vær- og aldringsslitasje.

Vinduer og dører (byggeår): TG2 er gitt pga alder.

Balkong, terrasse, platting. Totalvurdering: TG2 er gitt pga stedvise sprekker i treverket og slitasje på overflatebehandlingen.

Takkonstruksjon og loft. Totalvurdering: TG2 er gitt pga enkelte fuktmerker på treverket.





Kjøkken (kjeller, overflater og innredning). Totalvurdering:

Toalettrom (ventilasjon). Totalvurdering: TG2 er gitt pga naturlig ventilasjon.

Avløpsrør. Totalvurdering: TG2 er gitt pga alder.

Vannledninger. Totalvurdering: TG2 er gitt pga alder.

Bad (1. etasje, fallforhold). Totalvurdering: TG2 er gitt pga at gulvet er tilnærmet flatt.

Bad (1. etasje, membran, tettesjikt og sluk). Totalvurdering: TG2 er gitt pga alder.

Bad (kjeller, fallforhold). Totalvurdering: TG2 er gitt pga gulvet utenfor dusjsone er tilnærmet flatt.

Bad (kjeller, membran, tettesjikt og sluk). Totalvurdering: TG2 er gitt da sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold.

Vaskekjeller. Totalvurdering: TG2 er gitt da rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Boligen har fått følgende TG-IU:

Skorstein over tak. Totalvurdering: Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

- Det er registrert at det mangler håndløper langs vegg.
- Det er registrert manglende snøfangere på store deler av taket. Taktekking med glatt overflate har krav til snøfangere uansett takvinkel.

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

Elektrisk. Peis. Varmekabler på bad og i kjellerstuen. Varmepumpe.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 13 200 kWh.

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 riktige. 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

Selger opplyser om følgende oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider i sin eiertid (2023-):

2023

- Etablert hundegård.

2024

- Malt stue, kjøkken og soverom.
- Skiftet vinduer på kjøkken og begge soverom, samt montert ny verandadør på soverom.
- Montert nye downlights i hovedetasjen og i kjellerstue/gang.
- Ny utvendig bod i tilknytning til carport. Tilrettelagt for innendørs hundebur med luke til hundegården.
- Etablert sluk i carport for forbedret drenering og håndtering av overflatevann.

2026

- Bygget ny trapp til inngangspartiet, med lagringsmuligheter under trapp.
- Etablert nye stikkontakter på kjøkken.
- Etablert soverom nr. 3 i kjelleretasjen, satt opp lettvegg, nye stikk og to rømningsvinduer.



HOVEDETASJE

Påfølgende bilder er av boligens første etasje.
Her kommer du hjem til en innflytningsklar familiebolig.

Etasjen inneholder:
Gang/entré, kjøkken, stue, bad og to soverom.

Nordstu 1C
1. etasje



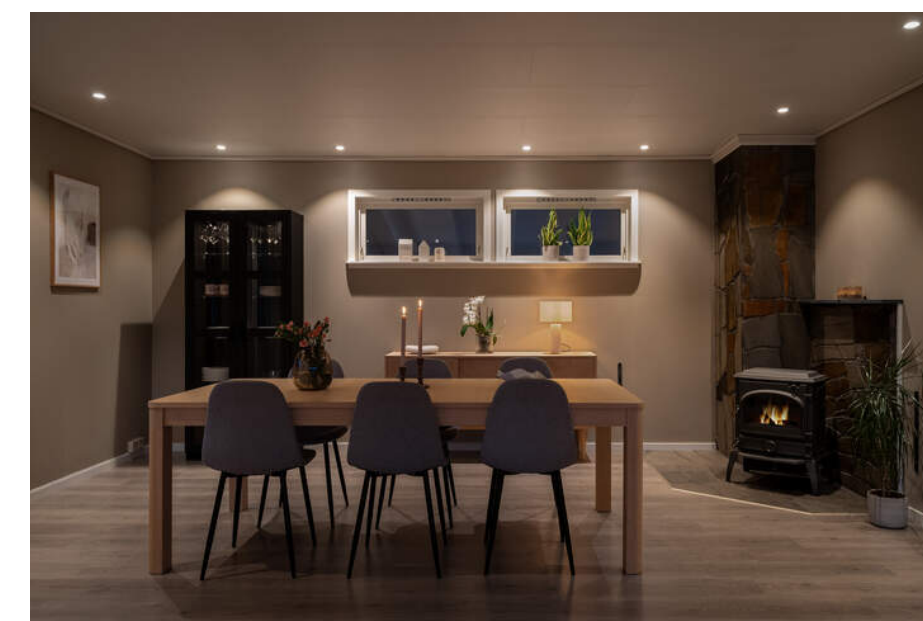
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.





BEHAGELIG INNEKLIMA

Boligen varmes opp ved bruk av varmepumpe og peis. I tillegg til at det på bad og i kjelleretasjen er elektriske varmekabler i gulvet.



SOSIALE OPPHOLDSROM
PÅ CA. 38,5 KVM.





EN SAMLEPlass FOR HELE FAMILIEN

Størrelsen på stuen gjør det perfekt for å invitere venner og familie til sosiale lag. Her er det verken mangel på plass eller hjerterom. De store vindusflatene bidrar og til at det blir rikelig med naturlig lysinnslipp som er en av mange kvaliteter som boligen byr på.





LAVE BOKOSTNADER

Boligen er tilknyttet fiber via NTE og selger kan opplyse om et årlig strømforbruk på ca. 13.200 kWh.



PENT KJØKKEN FRA IKEA

Kjøkkenet er lokalisert i tilknytning til stuen. Et pent og funksjonelt kjøkken med masse arbeidsplass. Kjøkkenet er praktisk utformet med stor benkeflate og mye oppbevaring i skuffer og skap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og det ble montert nye spotter i 2024.





BADEROM

Badet er målt til 5 kvm. Badet er utstyrt med belegg på baderomsgulv og vegger. Innredningen gir bra med oppbevaringsmuligheter og har deilig gulvvarme som er spesielt godt nå som det går mot en kaldere årstid.



HOVEDSOVEROM

Soverom I befinner seg i enden av gangen og er målt til hele 11,5 kvm.
Et stort og fint soverom med god plass til ønsket møblement. Fra
soverommet er det utgang til den østvendte verandaen.



BARNEVÆRELSE

Soverom II er målt til 7 kvm og er perfekt for minstemann i familien. Eller så kan rommet gjøres om til et kontor, en fin mulighet for den som liker å arbeide hjemmefra.



FRA BARNEVÆRELSET ER
DET TILGANG TIL
KALDLOFT VIA LUKE I
TAKET.



KJELELRETASJE - HOVEDDEL

Påfølgende bilder er av boligens kjelleretasje.
Kjellerstue og soverom er utstyrt med varmekabler, i tillegg til peisovn.

Etasjen inneholder:
Kjellerstue, soverom, bod, toalettrom og vaskerom.



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.



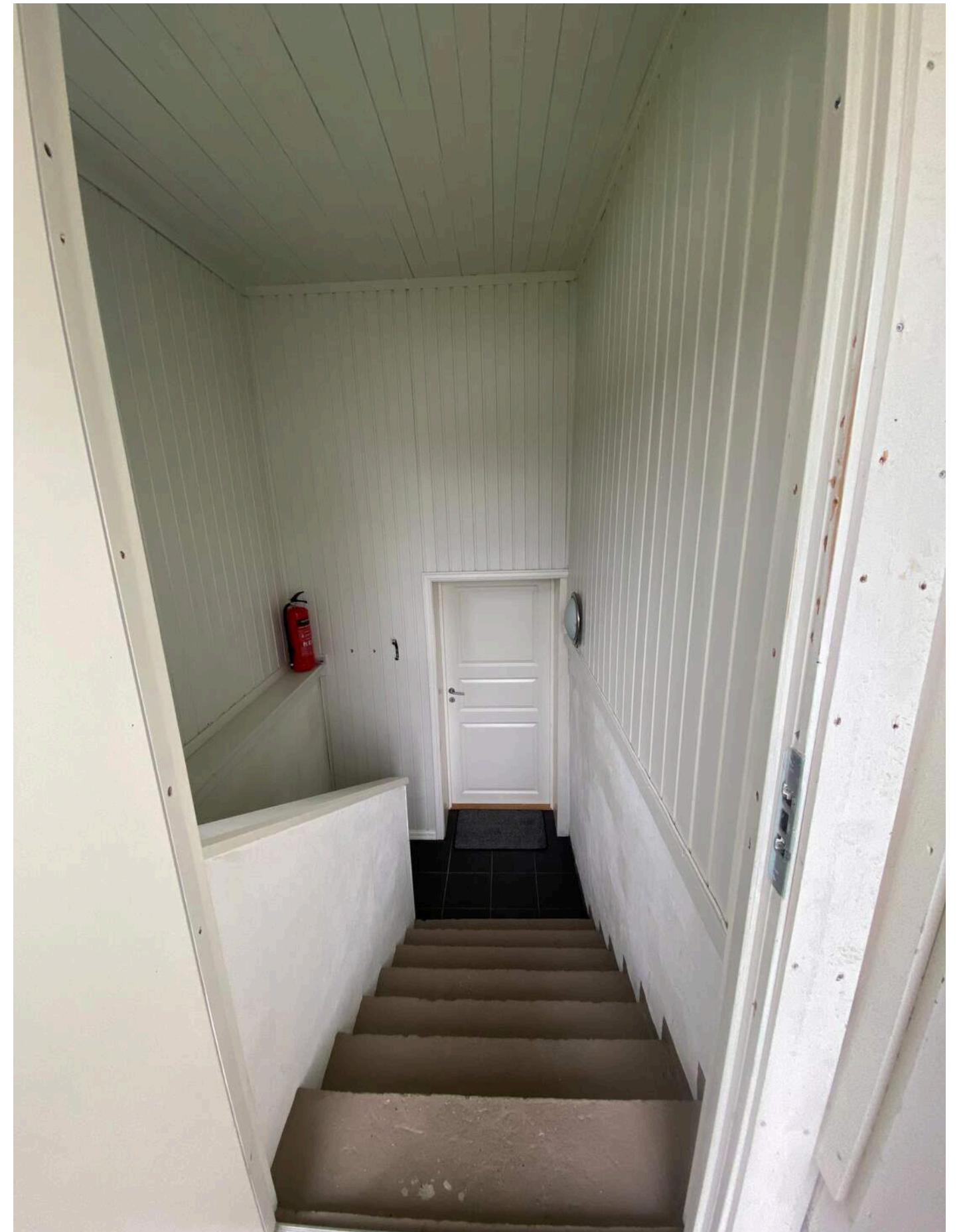
DET ER MULIG Å
ETABLERE ET FJERDE
SOVEROM DER TV-STUEN
I DAG BEFINNER SEG.

PRAKTISK VASKEROM PÅ
11 KVM.



KJELLERETASJE - HYBEL

Påfølgende bilder er selgers private bilder av hybelleiligheten.
Leiligheten har egen inngang og er p.t. utleid for kr 5.300,-/mnd inkl.
strøm og internett.







UTEOMRÅDE

Påfølgende bilder er av boligens uteområde.

Eneboligen byr på nydelige uteområder i form av en stor og frodig hage, og en terrasse som er på hele 74 kvm.

Her er det masse plass for lek og moro for både store og små. Samtidig får man utrolige gode solforhold på eiendommen fra 05-20 sommerstid.





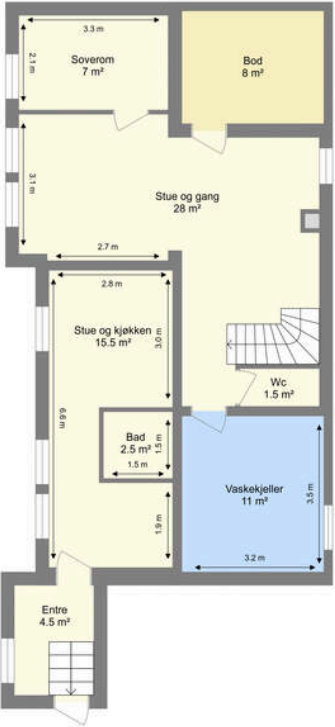


PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Nordstu 1C
Kjeller



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



Nordstu 1C
1. etasje



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

938,80 m²

Beskrivelse av tomt

Romslig eiertomt med flott hjørnebeliggenhet, opparbeidet med hage som strekker seg rundt boligen på to sider, gruslagt gårdsplass med carport og garasje.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

705.840,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.823.361,- for 2024

Info kommunale avgifter

Gebyrene fordeler seg slik:
Avløp - kr 9 072,96.
Vann - kr 10 720,68.
Eiendomsskatt - kr 2 532,-
Vannmålerleie - kr 530,-
Renovasjonsgebyr - kr 13 598,75.

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. ReMidt fakturerer kvartalsvis for renovasjonsgebyr med forfall 20. i aktuell måned.

Kommunale avgifter

36.455,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygningen.
Det foreligger godkjente byggetegninger datert 07.07.1977.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg veranda, datert 31.05.2012.

Det foreligger ferdigattest for carport tilknyttet bolig, datert 19.08.2014.

Det foreligger godkjent søknad om bruksendring av sokkeletasje, for etablering av hybelleilighet på 19 kvm, datert 23.11.2010. I brev fra kommunen datert 24.09.2026 har kommunen tatt til grunn at kjellerstuen, tidligere benevnt som hobbyrom, er godkjent som oppholdsrom, så lenge det tilfredsstiller krav til rømning og dagslys.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. 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.

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. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, og ligger 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.

Det gjøres oppmerksom på planer under arbeid: Planid 2024003 - Korsen sentrumsområde.
For mer informasjon ta kontakt med Midtre Gauldal kommune.

Kjerneinformasjon

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

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Eneboligen har en separat hybel som p.t. er utleid til kr. 5 300,- /mnd inkl. strøm og internett.

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

Torsdag, 8. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 690 000,00 (Prisantydning)

3 690 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
92 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

93 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
112 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 783 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 802 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendoms megler 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 overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter 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 nettannonсен 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.

Eiendoms megler 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/boligkjooper/>.

Innbo og løsøre

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

Det er særskilt avtalt at følgende løsøre/innbo likevel ikke medfølger handelen:

- Garderobeskap i gang.
- Sandkasse.
- Garderobeskap på soverom.

Eier

Sander Moen
Maren Widgren Gunnes

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,86% av kjøpesummen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, salgsgaranti kr. 10.000,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 13 267,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: 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
8.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Nordstu 1C, 7290 STØREN

08 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Nordstu 1C

Nordstu 1C

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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 overtakelsen i 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Moen, Sander

Selger

Gunnes, Maren Widgren

Forbehold

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

Side 1

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2024

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Snofangere over hundegård. Utført av tomrer.

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

Side 2

70

NORDSTU 1C

PROAKTIV.NO

71



☐ 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

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2026

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedring av stromanlegg. Opplagt nye stikk kjøkken.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Kraftlaget

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

10.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Spotter montert i hovedetasje. Jobben er utført av elektriker som egeninnsats/dugnad. Kontrollert av elektriker ved el kontroll.



Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2026

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utført service på varmepumpe

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Trønderklima

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes i kommunens arkiver.
Ingen krav om ferdigattest på bygninger oppført før 1997

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☒ Ja ☐ Nei

24.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

24.1.2

Årstall
2026

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Deler av kjellerstue ble gjort om til soverom, og det ble satt inn to rømningsvinduer. Jobben er utført av tømrer som egeninnsats /dugnad.

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☒ Ja ☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?
☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

30

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



Andre opplysninger

31

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

32

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer 75055632

Nordstu 1C

7290 STØREN

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Enebolig

Byggeår:

1978

BRA:

201 m²

BRA-i:

171 m²

Rapportdato:

29.9.2026 (Gyldig til 29.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

21

TG-2

17

TG-3

0

TG-IU

1



Gjermund Vist Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

Ge@tft.no
47294356

Nordstu 1C
7290 Støren

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.

Takstrappen

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 TG2	
Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	det er registrert stedvise riss og sprekker i grunnmuren. (TG 2)
Fuktsikring og drenering	deler av drenering og fuktsikring har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker (TG 2)
Terrengforhold	terrengt rundt boligen er tilnærmet flatt. (TG 2)
Forstøtningsmur	det er registrert en sprekk i støttemuren ved overgangen til carporten
Yttervegg og fasade	det er registrert manglende musesperre bak kledningen samt stedvis vær- og aldringsslitasje (TG 2)
Vinduer og dører: Byggeår	isolererglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	det er registrert stedvise sprekker i treverket og slitasje på overflatebehandlingen (TG 2)
Takkonstruksjon og loft	det er registrert enkelte fuktmerker på treverket (TG 2)
Kjøkken: Kjeller - Overflater og innredning	det er registrert svellinger på nedre del av kjøkkenskrog (TG 2)
Toalettrom - Ventilasjon	toalettrommet har naturlig ventilasjon (TG 2)
Avløpsrør	avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad 1. etasje - Fallforhold	gulvet er tilnærmet flatt. (TG 2)
Våtrom: Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad kjeller - Fallforhold	gulvet utenfor dusjsone er tilnærmet flatt. (TG 2)
Våtrom: Bad kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold (TG 2)
Vaskekjeller	rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Registrerte avvik
Skorstein over tak	skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå. (TG IU)

Lovlighet / HMS

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Det er ikke forevist ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra det kommunale arkivet.
Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav
Det er registrert at det mangler håndløper langs vegg.
Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Det er registrert at rekkverk på trapp foran inngangsdør er lavere enn gjeldene forskriftskrav på befaringstidspunktet.
Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger
Det er registrert manglende snøfangere på store deler av taket. Taktekking med glatt overflate har krav til snøfangere uansett takvinkel.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.9.2026	29.9.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Sander Moen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Maren Widgren Gunnes	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Gjermund Vist Ekren	Telefon:	47294356
Firma:	Takst-forum Trøndelag AS	Epost:	Ge@tft.no
Tittel:		Adresse:	Industriveien 21, 7080 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende forsikring.		



Informasjon om boligen

Adresse:	Nordstu 1C, 7290 Støren					
Kommunenr:	5027	Gårdsnr:	47	Bruksnr:	96	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1978					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig som er oppført i en etasje over kjeller. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med profilerte metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er montert vinduer med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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: Hovedbygg					
Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	117	87 Entre, gang, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.	30 Garasje og bod.	-	74
Kjeller	84	84 Entre, kjøkken, bad, stuer, gang, wc, bod, soverom og vaskekjeller.	0	-	-
Totalt m²	201	171	30	0	74

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS	
Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke forevist ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra det kommunale arkivet.	
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 registrert at det mangler håndløper langs vegg.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det er registrert at rekkverk på trapp foran inngangsdør er lavere enn gjeldene forskriftskrav på befaringstidspunktet.	
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 registrert manglende snøfangere på store deler av taket. Taktekking med glatt overflate har krav til snøfangere uansett takvinkel.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	Nei

6.2 Grunnmur og fundament	TG-2
Registrerte avvik	
det er registrert stedvise riss og sprekker i grunnmuren.	

Oppsummering	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvise riss og sprekker i grunnmuren. Det ble på befaringsdagen ikke registrert andre tegn som indikerer at forholdene har vesentlig konstruksjonsmessig betydning. Kontrollen er noe begrenset, da deler av grunnmuren innvendig er skjult bak kledning og utvendig ligger under terreng. Siden det ikke er registrert tegn som tilsier svikt av konstruksjonsmessig betydning, anbefales jevnlig tilsyn for å kunne fange opp eventuell negativ utvikling på et tidlig tidspunkt. Dersom det registreres økende sprekkdannelser, bevegelser eller andre endringer, anbefales nærmere vurdering av fagpersonell.	

6.3 Fuktsikring og drenering	TG-2
Registrerte avvik delers av drenering og fuktsikring har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker	
Oppsummering	TG-2
Selger opplyser at drenering og utvendig fuktsikring ble skiftet i 2008 langs alle vegger, med unntak av østveggen. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at utvendig fuktsikring og drenering ved østveggen er fra byggeåret og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker. Risikoen for redusert funksjon vil øke med videre aldring. Det anbefales å planlegge for oppgradering av de eldre delene. I påvente av dette kan kamerainspeksjon av drensledningene være et aktuelt forebyggende tiltak for å få ytterligere informasjon om tilstanden. Spyling og rensing av drensledningene kan også vurderes ved behov.	

6.4 Rom under terreng	TG-1
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv? Nei Det er foretatt fuktmåling med pigger i tresvill via inspeksjonsluke på toalett i kjeller.	
Oppsummering	TG-1
Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at det ikke ble registrert vesentlige tegn til skader på befaringsdagen. Det gjøres likevel oppmerksom på at innvendig utforede yttervegger mot terreng er forbundet med en viss risiko. Siden det ved en eventuell svikt i utvendig fuktsikring kan oppstå fuktskader i vegg.	

6.5 Terrengforhold	TG-2
Registrerte avvik terrengtet rundt boligen er tilnærmet flatt.	

Oppsummering	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Dette kan medføre redusert avrenning av overvann og økt risiko for vannansamlinger inntil grunnmuren ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på grunnmurskonstruksjonen. Det anbefales jevnlig tilsyn, særlig i forbindelse med kraftig nedbør og snøsmelting, for å kontrollere at overvann ledes bort fra bygningen som forutsatt. Dersom det registreres vannansamlinger inntil grunnmuren eller på tomten, bør terrengjusteringer eller andre tiltak for forbedret overvannshåndtering vurderes.	

6.6 Forstøtningsmur	TG-2
Registrerte avvik det er registrert en sprekk i støttemuren ved overgangen til carporten	
Oppsummering	TG-2
Det er etablert en støttemur langs innkjøringen til carporten. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert en sprekk i støttemuren ved overgangen til carporten. Det ble på befaringsdagen ikke registrert tegn som tilsier at det foreligger fare for nært forestående svikt. Det anbefales derfor jevnlig tilsyn for å kunne fange opp eventuell negativ utvikling på et tidlig tidspunkt. Dersom sprekken øker eller det registreres bevegelser i muren, bør forholdet undersøkes nærmere av fagpersonell.	

6.7 Yttervegg og fasade	TG-2
Registrerte avvik det er registrert manglende musesperre bak kledningen samt stedvis vær- og aldringsslitasje	
Oppsummering	TG-2
Boligen er oppført med veggkonstruksjoner av tre og er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Ytterveggene fremstår i hovedsak uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert manglende musesperre bak kledningen samt stedvis vær- og aldringsslitasje i form av slitt overflatebehandling og sprekker i treverket. Dersom nødvendig vedlikehold uteblir, vil risikoen for videre slitasje og skadeutvikling øke. Det anbefales nødvendig overflatebehandling og lokal utskifting av skadet treverk ved behov. Videre anbefales det å undersøke muligheten for ettermontering av musesperre, som ivaretar lufting bak kledningen.	

6.8 Vinduer og dører: 2008-2014	TG-1
---------------------------------	------

Oppsummering	TG-1
Selger opplyser at flere vinduer og dører er skiftet i perioden 2008-2014 og det er ikke registrert vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.9 Vinduer og dører: Byggeår

TG-2

Registrerte avvik	
Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)	
Oppsummering	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vinduer fra byggeåret har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker. Risikoen for punktering av isolerglass vil øke med videre aldring, og eldre vinduer har normalt dårligere energieffektivitet enn nyere vinduer. Overflatebehandling anbefales som et forebyggende tiltak i påvente av fremtidig utskifting.	
Videre er det registrert merker etter montering på innvendig karm på vinduet ved siden av terrassedøren i stuen, samt utvendig overflateslitasje på terrassedøren. Det må påregnes nødvendig overflatebehandling.	

6.10 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Registrerte avvik	
det er registrert stedvise sprekker i treverket og slitasje på overflatebehandlingen	
Oppsummering	TG-2
Terrassen fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvise sprekker i treverket og slitasje på overflatebehandlingen. Så lenge terrassen vedlikeholdes jevnlig, vurderes risikoen for vesentlig skadeutvikling som begrenset.	

6.11 Takkonstruksjon og loft

TG-2

Registrerte avvik	
det er registrert enkelte fuktmerker på treverket	

Oppsummering	TG-2
Boligen er oppført med en takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler og ventilert kaldloft. Det ble ikke registrert vesentlige tegn til konstruksjonsmessig svikt på befaringsdagen. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte fuktmerker på treverket. Årsaken til merkene er ikke kjent, men det kan ikke utelukkes at de kan ha sammenheng med luftlekkasjer av varm og fuktig luft fra underliggende etasje. Siden det ikke er registrert vesentlige tegn til skader på befaringsdagen, anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak. Ved nye eller økende fuktmerker eller annen negativ utvikling bør forholdet undersøkes nærmere av fagpersonell med nødvendig kompetanse.	

6.12 Taktekking

TG-1

Oppsummering	TG-1
Selger opplyser at taktekking ble skiftet i 2016 og fremstod uten vesentlige avvik på befaringsdag.	

6.13 Renner og nedløp: og beslagsløsninger

TG-1

Oppsummering	TG-1
Renner nedløp og beslag ble skiftet samtidig som taktekking i 2016, og det er ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdag.	
Kontrollen er gjennomført fra bakkenivå og det er dermed ikke gjort en tilfredsstillende kontroll av takgjennomføringer. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser.	

6.14 Skorstein over tak

TG-IU

Registrerte avvik	
skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå.	
Oppsummering	TG-IU
Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Dette anses ikke å gi tilstrekkelig grunnlag for en fullverdig tilstandsvurdering.	

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Ja
Oppsummering	TG-1
Pipe og ildsted fremstår i god stand, uten nevneverdige tegn til skader på befaringsdagen. Det er forevist dokumentasjon på at pipe og ildsted er kontrollert av lokalt brann- og feliervesen, og det foreligger ingen åpne avvik etter kontrollen.	

6.16 Kjøkken: 1. etasje

Overflater og innredning

Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen fremstår i bruksmessig god stand. Det er til opplysning registrert enkelte mindre sår og skader på noen av kjøkkenfrontene. Slik forholdene fremstod på befaringsdagen, vurderes dette som mindre avvik av hovedsakelig kosmetisk karakter. Eventuelle tiltak vil derfor være avhengig av personlige preferanser.	

Avtrekk

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

6.17 Kjøkken: Kjeller

Overflater og innredning

Registrerte avvik	
det er registrert svellinger på nedre del av kjøkkenskrog	
Oppsummering overflater og innredning	TG-2
Det er montert en enkel kjøkkeninnredning i kjeller. Innredningen er vurdert å være i funksjonell stand. Tilstandsgrad 2 settes likevel med bakgrunn i at det er registrert svellinger på nedre del av kjøkkenskrog. Utbedringer er påregnelig.	

Avtrekk

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

6.18 Toalettrom

Toalettrom/innredning

Oppsummering toalettrom/innredning	TG-1
Toalettrommet fremstår uten vesentlige skader på befaringsdag.	

Ventilasjon

Registrerte avvik	
toalettrommet har naturlig ventilasjon	

Oppsummering ventilasjon	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at toalettrommet har naturlig ventilasjon, noe som ikke fullt ut tilfredstiller standardens krav til luftutskifting. Bedre ventilering anbefales.	

6.19 Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering	TG-1
Det er utført målinger med nivelleringslaser i to relevante rom per etasje. Ved kontrollen ble det registrert lokale høydeavvik på mindre enn 15 mm og totale høydeavvik på mindre enn 30 mm.	
Tilstandsgrad 1 settes med bakgrunn i at det er registrert målbare høydeavvik, men at disse er innenfor grenseverdiene for tilstandsgrad 1 i henhold til NS 3600. Avvikene vurderes ikke å være av en slik karakter at de indikerer unormale bevegelser eller svikt av konstruksjonsmessig betydning. Det anses derfor ikke som nødvendig å anbefale tiltak.	

6.20 Avløpsrør

Registrerte avvik	
Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering	TG-2
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten synlige tegn til lekkasjer på befaringsdag. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har passert alder for usikker fremtidig funksjon og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer. Ved oppgradering av boligen så anbefales å skifte avløpsrør.	

6.21 Vannledninger

Registrerte avvik	
Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering	TG-2
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten synlige tegn til lekkasjer på befaringsdag. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har passert alder for usikker fremtidig funksjon og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer. Ved oppgradering av boligen så anbefales å skifte vannledninger.	

6.22 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Ja
Det er ettersendt rapport fra el-kontroll 29.09.2026.	

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	Ja
Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	Ja
Det er registrert tre åpne avvik i rapporten. Disse gjelder forhold som ikke var underlagt tilsvarende krav på oppføringstidspunktet, men hvor det etter dagens anbefalinger er ønskelig med utbedring.	
Oppsummering	
Selger kan fremlegge rapport fra utført elkontroll samt bekreftelse på at de vesentlige avvikene som ble avdekket, er utbedret.	
De gjenværende åpne avvikene er i kontrollrapporten klassifisert som TG1, og gjelder mindre/moderate avvik eller anbefalte sikkerhetstiltak.	
For ytterligere informasjon henvises det til kontrollrapporten.	

6.23 Varmtvannsbereder

TG-1

Oppsummering	TG-1
Varmtvannsbereder er plassert i vaskekjeller. Berederen er merket med årstall 2012 og rommer 194 liter.	
Bereder fremstår uten synlige tegn til svikt.	

6.24 Varmesentral

TG-1

Oppsummering	TG-1
Det er montert en varmepumpe i boligen som er datomerket med årstall 2013. Selger opplyser at det ble gjennomført service på anlegget i mars 2026 og det ble ikke registrert tegn til nedsatt funksjon på befaringsdag.	

6.25 Ventilasjon

TG-1

Oppsummering	TG-1
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. På befaringsdagen ble det ikke registrert forhold som tilsier at ventilasjonen ikke fungerer tilfredsstillende, dagens bruk av boligen tatt i betraktning.	
Det gjøres likevel oppmerksom på at ventilasjonsbehovet kan endre seg ved vesentlig endret bruk, eksempelvis dersom boligen benyttes av flere personer, eller ved hyppigere bruk av våtrom, kjøkken og tørking av klær innendørs. I slike tilfeller kan det være behov for økt ventilasjon for å opprettholde et godt inneklima og redusere risikoen for fuktproblemer. Det anbefales derfor å følge forholdet over tid og vurdere tiltak dersom behovet endrer seg.	

6.26 Våtrom: Bad 1. etasje

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
---	-----

Overflater

Oppsummering overflater	TG-1
Selger opplyser at rommet ble renoverert i 2011. Rommets overflater består av belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Det ble ikke registrert vesentlige skader på befaringsdag.	

Fallforhold

Registrerte avvik
gulvet er tilnærmet flatt.

Oppsummering fallforhold	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at gulvet er tilnærmet flatt og dermed har begrenset fall mot sluket. Det er etablert oppkant på gulvbelegget under dørterskelen, og vannsikkerheten ved en eventuell lekkasje vurderes derfor som ivaretatt. Det må likevel påregnes svabring eller opptørring av eventuelt vannsøl som ikke ledes naturlig mot sluket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Registrerte avvik
Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Rommet har synlig tettesjikt og det ble ikke registrert vesentlige tilstandssvekkelser på befaringsdag. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at badet har oppnådd alder hvor fremtidig funksjon er vurdert som usikker. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett i påvente av en oppgradering.	

Sanitærutstyr

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Rommets innredning fremstår uten vesentlige avvik på befaringsdag.	

Ventilasjon

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-1
Det er foretatt hulltaking fra trapperom uten at det er påvist unormale forhold.	

Dokumentasjon

6.27 Våtrom: Bad kjeller

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)
--------------------------------	---

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
---	-----

Overflater

Oppsummering overflater	TG-1
Selger opplyser at rommet ble renoverert i 2012. Det er flislagt gulv og vegger og overflatene fremstår uten vesentlige skader på befaringsdag.	

Fallforhold

Registrerte avvik	
gulvet utenfor dusjsone er tilnærmet flatt.	
Oppsummering fallforhold	TG-2
På grunn av innredningen i rommet så var ikke fallforhold og høydeforskjell fra topp slurist til topp tettesjikt ved dør mulig å kontrollere på befaringsdagen. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at gulvet utenfor dusjsone er tilnærmet flatt. Ytterligere undersøkelser anbefales.	

Membran, tettesjikt og sluk

Registrerte avvik	
Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at sluket har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Ytterligere undersøkelser anbefales.	

Sanitærutstyr

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

Ventilasjon

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

Kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-1
Det er foretatt hulltaking fra stue uten at det er påvist unormale forhold.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)
--------------------------------	---

6.28 Vaskekjeller

Beskrivelse	
Det er etablert en vaskekjeller i boligen med malte overflater på vegger og gulv. Rommet har opplegg for montering av vaskemaskin, en utslagsvask og berederen er montert i dette rommet. Det er etablert ventilering i form av klaffventil på yttervegg.	
Oppsummering	TG-2
Vaskerommet tilfredsstiller ikke dagens krav og anbefalinger for våtrom. Gulv og vegger består imidlertid av støpt betong med malt overflate, og rommet er ikke tiltenkt regelmessig belastning med fritt vann. Slik rommet benyttes i dag, vurderes risikoen for vesentlige fuktskader som begrenset. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Vaskerommet vurderes likevel å kunne fungere tilfredsstillende med dagens bruk. Ved en fremtidig oppgradering anbefales det at rommet oppgraderes i henhold til gjeldende krav og anbefalinger for våtrom. Det anbefales også å bedre ventilasjonen for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning.	



Energiattest



Adresse Nordstu 1C, 7290 STØREN	
Dato for energimerking 29.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-360985
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 184418037
Gårdsnummer 47	Bruksnummer 96
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



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.



Boliginformasjøn

Byggeår 1978	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 201,0 m²	Oppvarmet bruksareal 171,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjøn 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 198,55



Nordstu 1C, 7290 STØREN

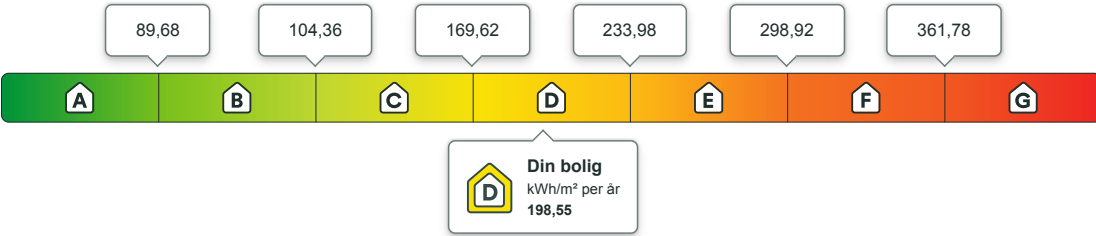


Energi

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 41 709,41	kWh/m² per år 226,87
--------------------------------	--------------------------------

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>

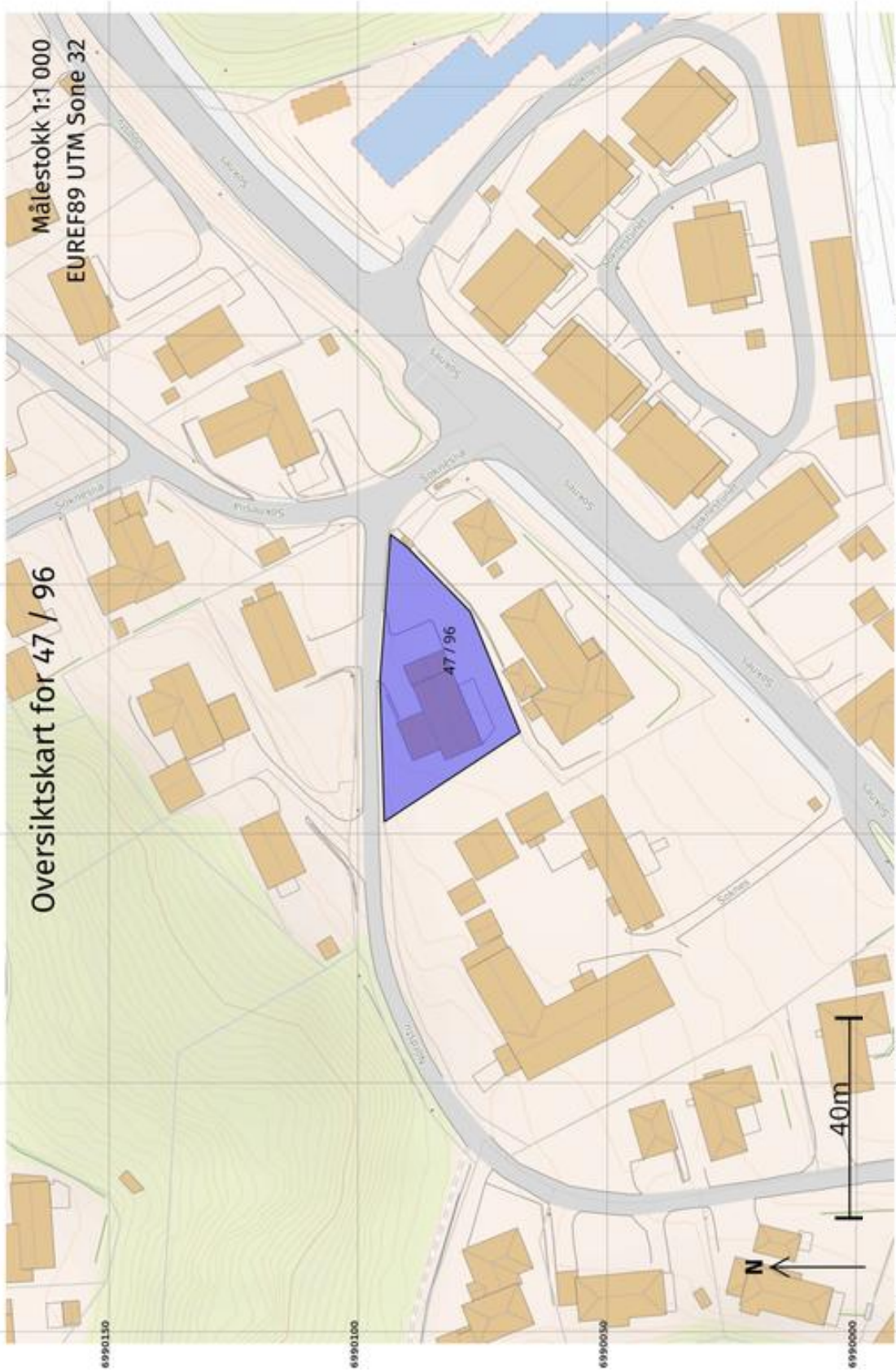


Spørsmål om energiattesten

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.

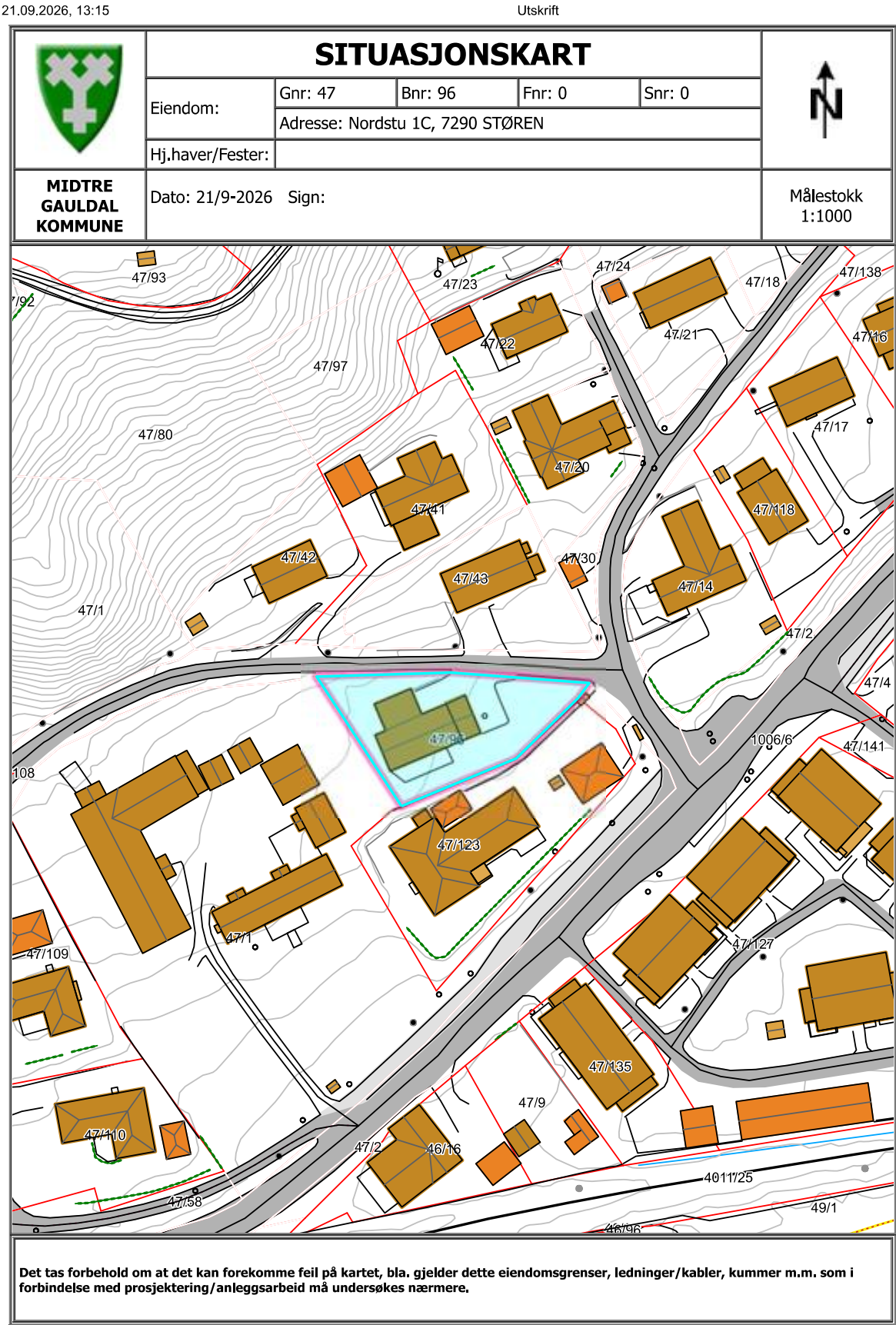
<https://www.enova.no>

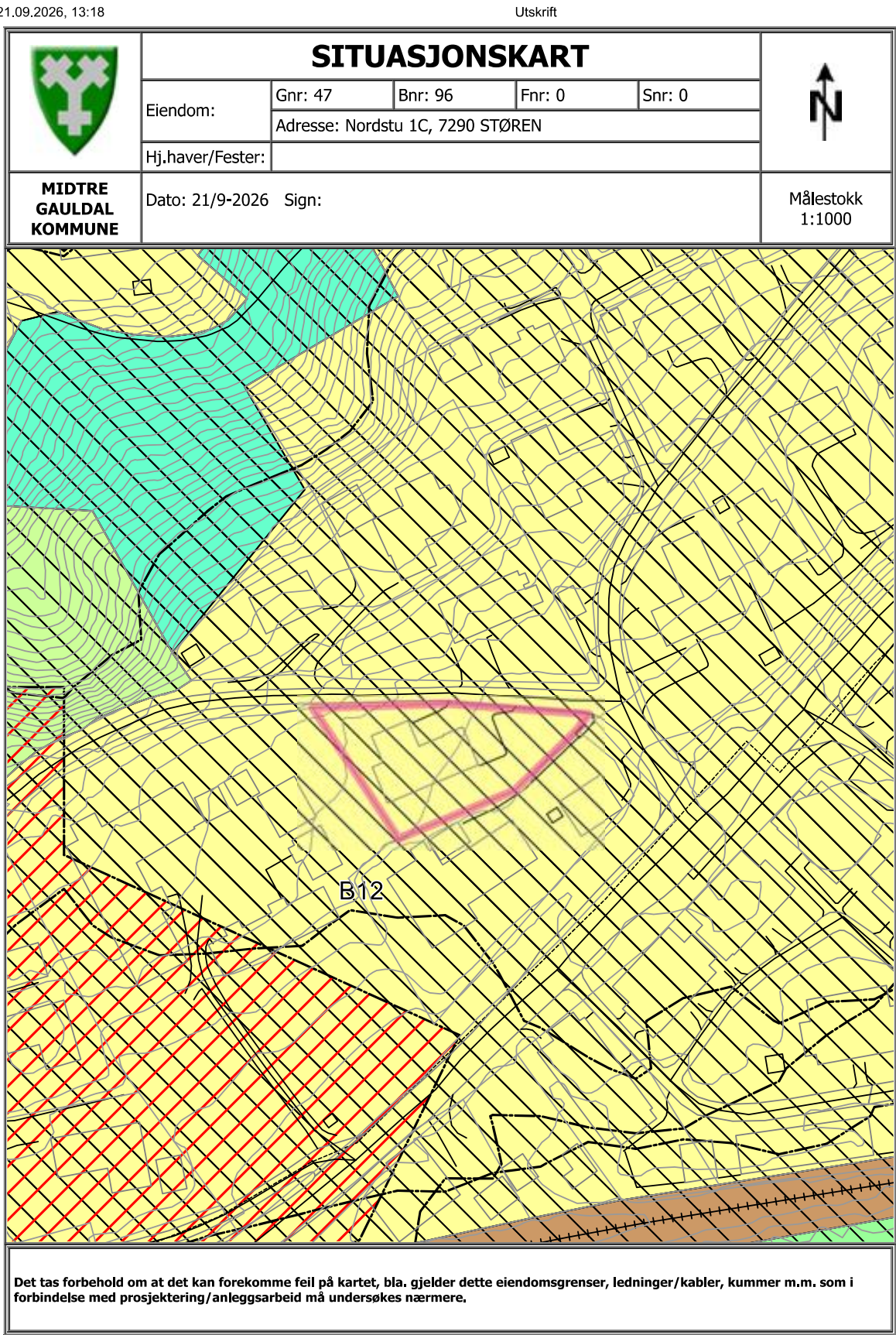


Side 5 av 7

Matrikelbrev for 5027 - 47 / 96

21.09.2026 14:07





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

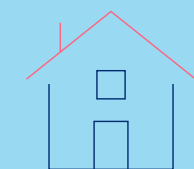
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert 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:

Nordstu 1C, 7290 STØREN. Gnr. 47, bnr. 96, i Midtre Gauldal kommune, oppdragsnr.: 1320260280
Megler: Oscar Kirkevollen, mobil: 41602095, e-post: ok@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



Oscar Kirkevollen

Eiendomsmegler MNEF
416 02 095
ok@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

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