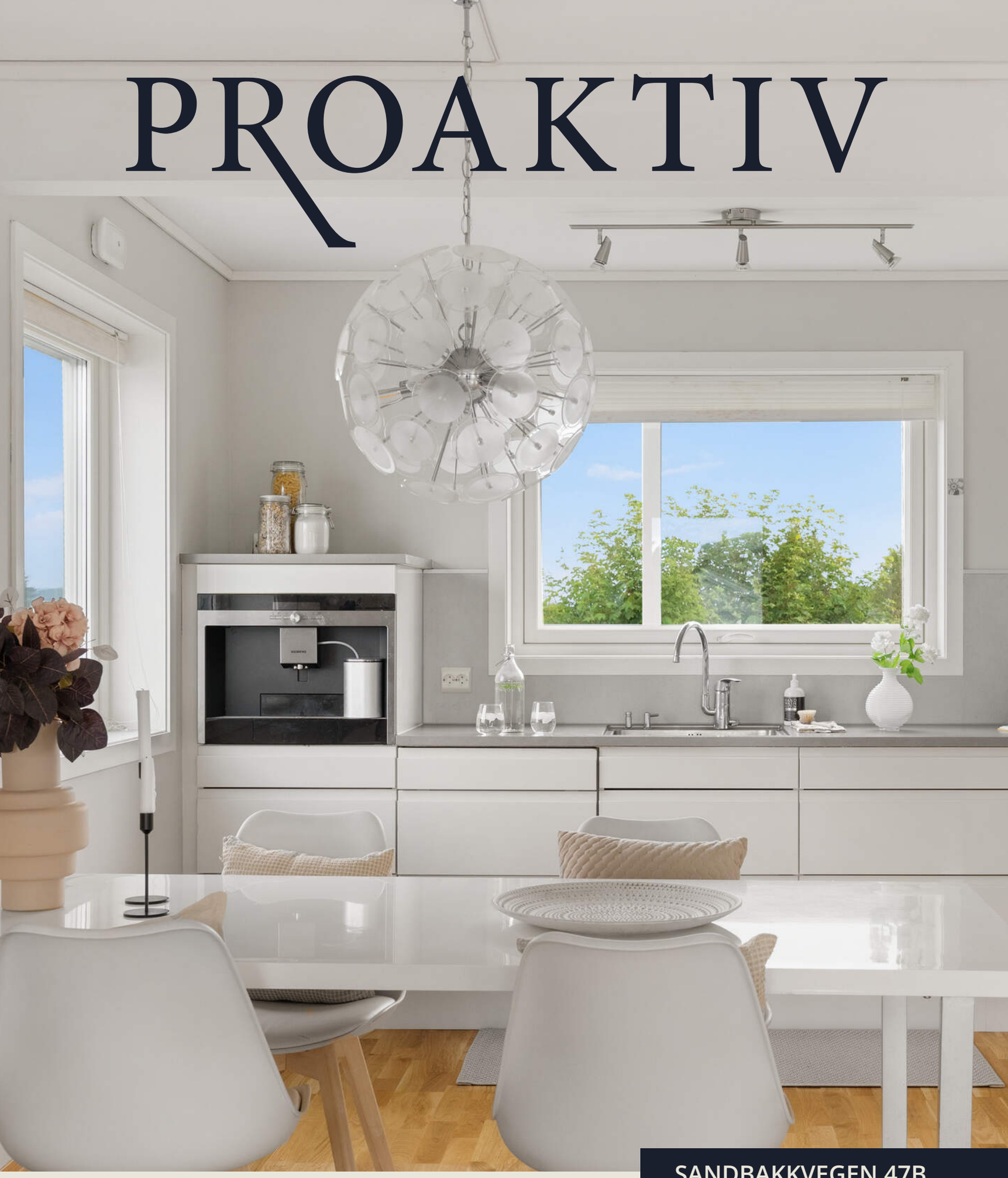
PROAKTIV



SANDBAKKVEGEN 47B



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

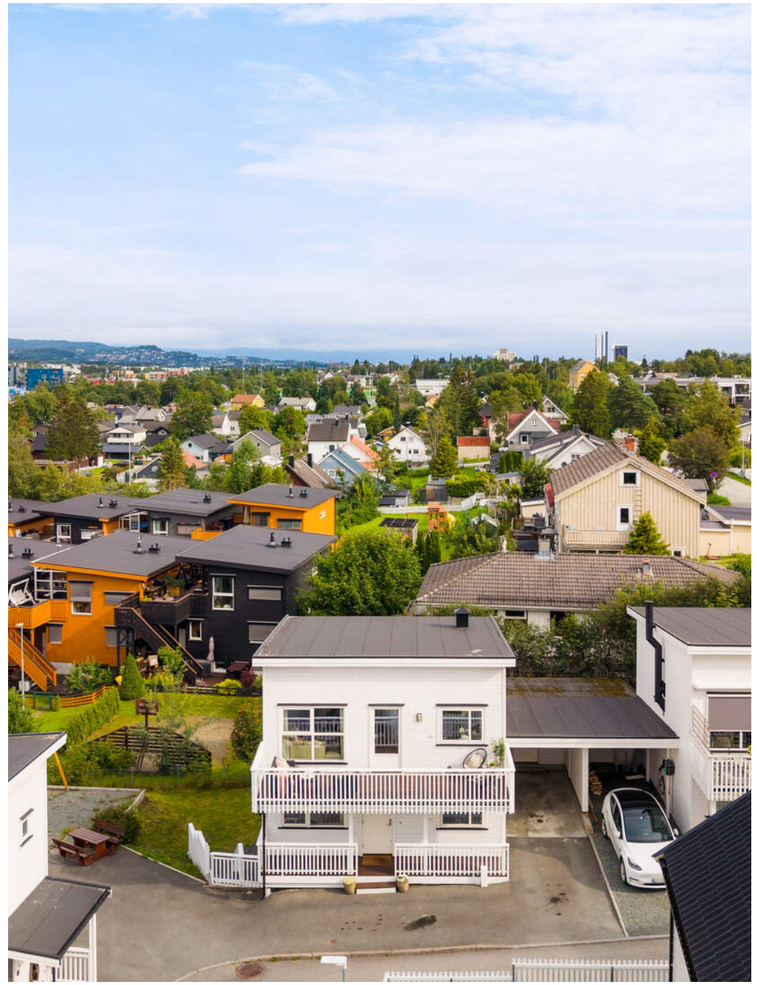
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

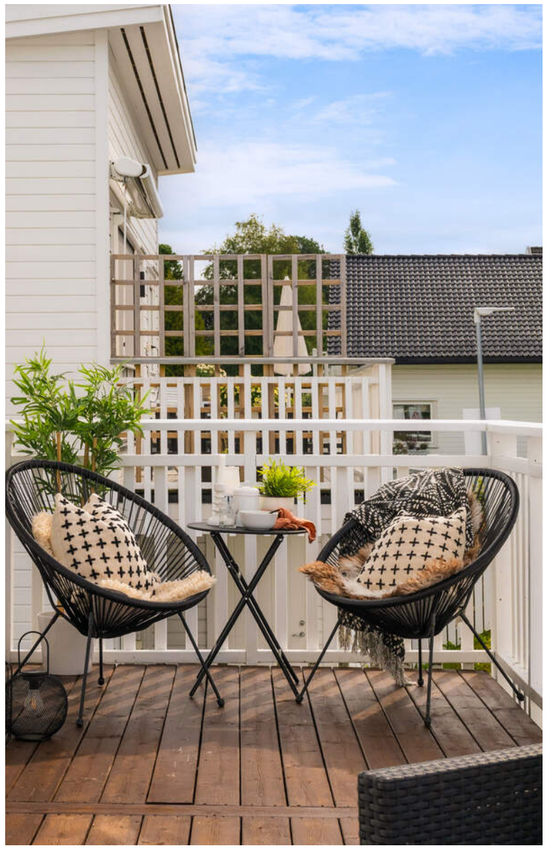
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SANDBAKKVEGEN 47B

Innholdsrik familiebolig over tre plan med parkering i carport, like ved barneskolen. 5 soverom. Fjernvarme. Balansert ventilasjon. Mulighet for utleie i sokkel.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Sandbakkvegen 47B, 7072 HEIMDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 313, bnr. 618, i Trondheim kommune

Prisantydning: 5.990.000,-

Omkostninger: 168.740,-

Totalpris: 6.158.740,-

Kommunale avgifter: 28.153,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2013

Rom/soverom: 7/5

BRA: 160 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i carport og på egen eiendom.
Gjesteparkering ved skiltet område.

Tomt: 220.1 m²

Energimerke: Energiklasse: B.

BRA-i: 150 m²

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Ditt nye hjem?	6 Nærområdet	10 Informasjon om boligen
12 Skilleside	14 Boligen i bilder	26 Skilleside	56 Plantegninger
58 Kjerneinformasjon	64 Vedlegg	98 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, Kattem

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

600 meter fra Breidablikk skole og fotballbanen ved Heimdalshallen, 800 meter fra Rema 1000 og EVO treningssenter, 1 km fra Heimdal stasjon med taxiholdeplass og Heimdal sentrum og 1 200 meter fra metrobussen finner du Sandbakkvegen 47B. En sentral familiebolig med nærhet til alt du behøver i hverdagen. Hyppige bussavganger, korte og trygge veier til skole og barnehage og nærhet til et bydelssentrum som byr på flere restauranter og servicefunksjoner.

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

Proaktiv Eiendomsmegling ved Oscar Kirkevollen presenterer Sandbakkvegen 47B.

Eiendommen har pent opparbeidede uteområder med lang solgang som man kan nyte fra flere plasser. Nåværende eier har bodd her siden 2015 og har siden den gang holdt boligen godt vedlike og gjort enkle oppgraderinger tilpasset deres behov. Her parkerer man i carport som også er utstyrt med elbillader, og tusler rundt husveggen til det takoverbygde inngangspartiet. Boligen går over tre plan og inneholder bl.a. en romslig stue, kjøkken, fem soverom, bad, vaskerom og separat toalettrom, en innvendig bod/teknisk rom og byr dessuten på en stor, sørvendt balkong med lang solgang. Her har nye eiere gode muligheter til å tilpasse boligen etter egne behov.

Eiendommen nyter ellers godt av den sentrale beliggenheten, det barnevennlige nabolaget og det gode naboskapet.

Boligen er fra 2013 og i tillegg til å være svært innholdsrik, så holder den en moderne standard med fin planløsning for barnefamilien. Her får man bl.a.:
- Fem gode soverom.
- Bad, vaskerom & toalettrom.
- Carport med elbillader.
- Solrike uteplasser.

Eiendomsmegler MNEF **Oscar Kirkevollen**



HEIMDAL

Kommune: *Trondheim /* ***Område:*** *HEIMDAL*

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

Beliggenhet

En kort rusletur unna ligger Heimdal sentrum og alle servicefunksjoner en måtte ha behov for. Heimdal sentrum ligger 15 minutters gange fra boligen, eller ca. 1 km om man tenker distanse. Her har man de fleste fasiliteter man trenger i det daglige. Ukeshandelen gjør man enkelt nok på Rema 1000 Breidablikk, kun 700m fra boligen. Her finner man også EVO treningssenter og frisørsalongen Clean Cut like ved siden av.

Eller så har man flere dagligvarebutikker, frisørsalonger, legekontor, tannlegekontor og restauranter man kan velge mellom på Heimdal. En liten kjøretur unna ligger Tiller som bugner av shoppingmuligheter i flere kjøpesentre. Her kan man handle alt fra kosmetikk til klær, verktøy og mye mye mer.



OFFENTLIG TRANSPORT

Heimdalshallen Linje 16	6 min 0.5 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	13 min 1.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	18 min 12.9 km
Trondheim Værnes	37 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Breidablikk PostNord	10 min 0.8 km
Coop Extra Heimdal Post i butikk, PostNord	13 min 1.1 km

VARER/TJENESTER

City Syd	7 min
Boots apotek Heimdal	15 min

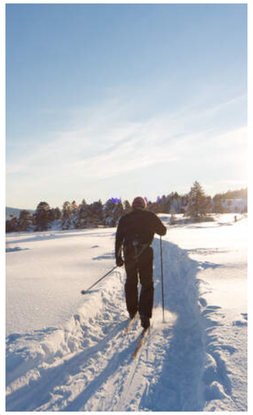
SPORT

Heimdal stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min 0.6 km
Lauvåsmyra mini grusbane Fotball	13 min 1.2 km
Heimdalshallen	8 min
EasyFit Heimdal	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Trondheim LBG	21 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For deg som venter eller er småbarnsforelder, så finnes det flere barnehager og skole i umiddelbar nærhet.
Vindheim familiebarnehage ligger like over gaten, med Breidablikk barnehage kun 700m unna, lokalisert ved Heimdalshallen.
Av skoler så sogner boligen til Breidablikk skole som har elever fra 1.-7. trinn og Åsheim ungdomsskole. Barneskolen har tilknyttet SFO-ordning.

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

Heimdal er et meget attraktivt boligområde for barnefamilier og byr på gode oppvekstvilkår. Heimdal er perfekt for dem som er interessert i natur og friluft, men allikevel ønsker en sentral beliggenhet og korte avstander til sentrum, servicefunksjoner og gode kollektivtilbud. Det er flere naturskjønne områder for utfart og rekreasjonsmulighetene i nærområdet er mange.

En kort kjøretur til Ringvål eller Saupstad skistadion finner man skiløyper som tar en inn i fantastiske Bymarka og VM-løypene rundt Granåsen og omegn. Fra boligen tar det knappe ti minutter til marka. Her får man et eldorado av turmuligheter like utenfor døren, like fint på ski om vinteren som det er til fots om sommeren. Marka er et flott tilbud for alle i alle aldre, uansett hva slags tur man ønsker. Det er kilometervis med stier, nyprepparerte skispor og skogsveier som skal dekke ethvert behov.

Er du glad i å stå på langrenn? Lysløypenettet ligger innenfor kort kjøreavstand fra boligen og er et fint utgangspunkt for turer i Bymarka. I tillegg er det kort avstand til Saupstad skistadion hvor det også finnes flotte lysløyper. Lysløypene er også et ypperlig sted for å gå på rulleski om sommeren. Det er også nærhet til Bymarka og Granåsen. Forbi Smistad for en



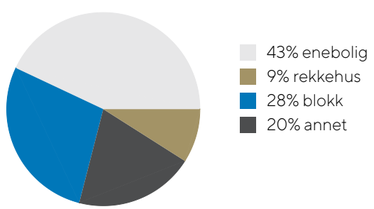
kanelbolle eller rundt Leirsjøen for et forfriskende bad.

Her har du med andre ord et meget godt utvalg av forskjellige turstier, turdestinasjoner- som passer for alle typer friluftsnytere.

Vassfjellet Skisenter er Trondheimsregionens største alpinanlegg og ligger kun 20-25 minutter med bil fra Heimdal. I høysesongen går det buss direkte til bakken.

Boligen bugner av forskjellige idrettsaktiviteter for alle aldersgrupper og for enhver smak. Det tilbys mange og varierte aktiviteter både sommer og vinter, som f.eks. fotball, håndball, ski, skiskyting, innebandy, friidrett klatring mm. Heimdal kan også tilby flere forskjellige treningssentre, 3T Rosten, EVO Heimdal og Feel24 i sentrum av bydelen.

BOLIGMASSE



SKOLER

Breidablikk skole (1-7 kl.) 309 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Hårstad skole (1-7 kl.) 343 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 292 elever, 16 klasser	22 min 1.8 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 29 klasser	6 min 2.4 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 8 klasser	7 min 3.7 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	8 min 3.6 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	8 min 3.9 km

BARNEHAGER

Sandbakken barnehage Randi Viken (0-5 ... 14 barn	5 min 0.4 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 116 barn	9 min 0.8 km
Prima Holding Trondheim	12 min



Skolekrets
Boligen sogner til Breidablikk barneskole og Åsheim ungdomsskole.

Offentlig Kommunikasjon
Det er et god utbredt kollektivtilbud når en bor på Heimdal. Fra boligen er det gangavstand til nærmeste bussholdeplass "Heimdalshallen" (450m) hvor busslinje nr. 16 stopper med 30 minutters mellomrom og tar en til Flatåsen via Heimdal sentrum og Torgård via Tillerringen i motsatt retning. Fra Hårstadkrysset (800m) går det direkteruter (buss nr. 410/310/340) til Trondheim S via Dronningens gate, og busslinje nr. 71/72 tar en til Tillerterminalen og Dora på kort tid.

Heimdal stasjon er og stoppested for tog som tar en til Oslo S i sørgående retning og Værnes i nordgående retning. Stasjonen nås enkelt til fots på ca. 15 minutter.

Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Heimdal hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, tomannsboliger og leilighetsbygg.

VELKOMMEN TIL SANDBAKKVEGEN 47B

Boligen har en glimrende plassering i nabolaget med hjørnetomt som grenser til lekeareal.

Parkering
Parkering i carport og på egen eiendom. Gjesteparkering ved skiltet område.

Tomtestørrelse
220 m²

Beskrivelse av tomt
Opparbeidet tomt med solfylte uteplasser, steinbelagt gårdsplass og blomsterbed.

TAKST OG TILSTAND

Bygningssakskyndig
Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Mandag, 10. august 2026)

BYGGEMÅTE

Enebolig som er oppført i 3 etasjer. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et pulttak som er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er montert vinduer med 3-lags vinduer.

Sammendrag selgers egenerklæring
TAK, YTTERVEGG OG FASADE

Pkt. 4 - Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
- Ja, nytt arbeid i 2014. Boden ble satt opp av tidligere eier. Uvisst årstall og om det var faglært som gjorde arbeidet. Det gjøres oppmerksom på at boden ikke er omsøkt.

ELEKTRISITET

Pkt. 10- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
- Ja, nytt arbeid i 2017. Elektrisk arbeid ifm. kjøkken i sokkel, utført av Aalmo Elektro.

- Ja, nytt arbeid i 2025. Byttet til downlights i himling, hovedetasje. (egeninnsats)

PLANER OG GODKJENNINGER

Pkt. 24 - Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
- Ja, nytt arbeid 2017. Montert kjøkken, egeninnsats. Tilleggsinformasjon: Kjøkkenet er plassert i det som er byggemeldt som sportsbod opprinnelig. Forrige eier åpnet opp mellom stue i sokkel og sportsbod.





UNDERETASJE

Påfølgende bilder er av boligen første etasje.

Etasjen inneholder entré, tre soverom og bad. Det er vannbåren gulvvarme på bad og i gang.

Det gjøres oppmerksom på at bod og terrasse på baksiden av boligen ikke er omsøkt og byggesakskontoret har gitt melding om at forholdet må rettes opp innen 25.08.26.

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Sandbakkvegen 47B

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.

VELKOMMEN HJEM!

Etter å ha parkert bilen på sin faste plass - og satt i laderen - kommer du hjem til en moderne og romslig enebolig med plass til hele familien.

Areal
Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm

1. etasje
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 61 kvm

2. etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Underetasje: 14 kvm

1. etasje: 22 kvm

2. etasje: 16 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, 1 stk. TG2, 29 stk. TG1, 2 stk. TG0 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.



FOR GJESTER OG BESØKENDE SÅ ER DET MERKEDE PLASSER UTENFOR BOLIGEN.



Boligen har fått følgende TG2:
Bad Sokkel (overflate gulv). Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at det er registrert flis med hulrom.

Boligen har fått følgende TG-IU:
Grunnmur og fundament. Totalvurdering: Grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon på grunn av at den er innvendig og utvendig er skjult.

Taktekking. Totalvurdering: Det var ikke etablert adkomst til taket på befaringsdag og taktekking er dermed ikke kontrollert.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad (HMS/lovlighet):
Det er registrert at bod og terrasse på baksiden av carport ikke fremgår av godkjente tegninger forevist fra det kommunale arkivet. Videre bemerkes at det er oppført en vegg ved bunnen av trappen i sokkeletasjen. Veggen medfører at passasjen blir noe trang, særlig ved adkomst til boden.

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
Vannbåren gulvvarme/radiator (fjernvarme). Balansert ventilasjon.
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 strømforbruk på ca. kr 1 800,-/år.

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

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



FEM GODE SOVEROM

Eneboligen byr på fem soverom hvor alle er av god størrelse. Soverom I og II finner vi på hver sin side rett etter inngangspartiet. Soverom I måler 7,5 kvm og Soverom II måler 9,5 kvm.







SOVEROM III

Det tredje og største soverommet måler hele 12 kvm og har et stort skyvedørsgarderobeskap. Et utmerket hovedsoverom.

FLISLAGT BADEROM

I første etasje finner vi også boligens hovedbad. Badet er utstyrt med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt en moderne baderomsinnredning.





HOVEDETASJE

Påfølgende bilder er av boligens andre etasje.

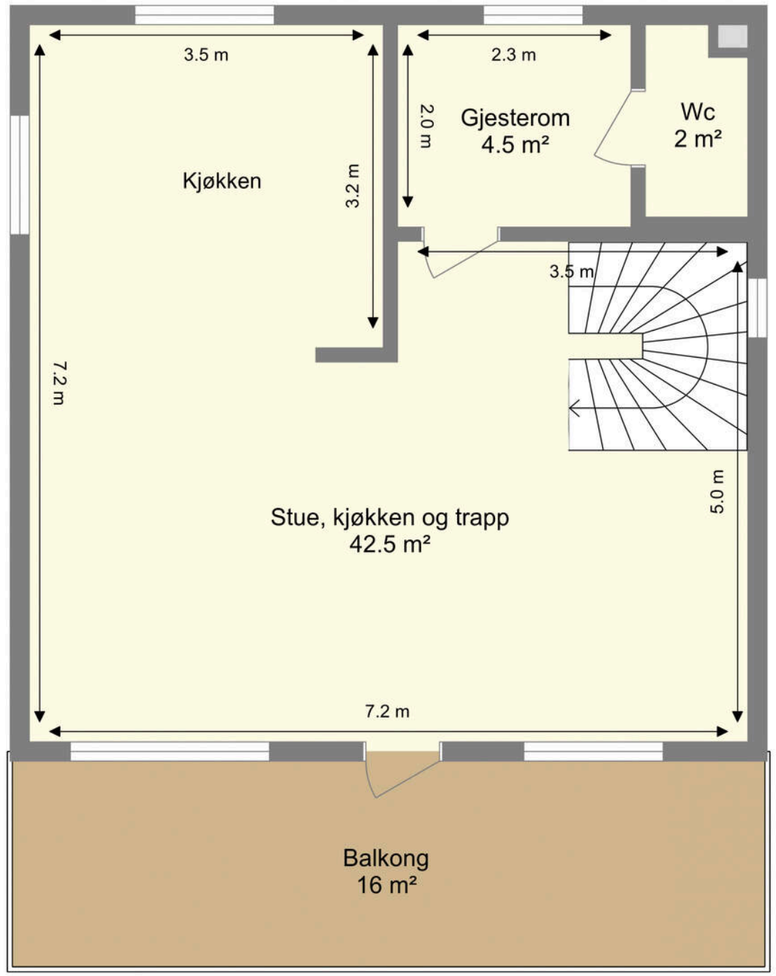
Etasjen inneholder stue og kjøkken, et gjesterom og et separat toalettrom.

Etasjen varmes opp ved bruk av fjernvarme (radiator).

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Sandbakkvegen 47B

2. etasje



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

STUE OG KJØKKEN PÅ 42,5 KVM.

Velkommen opp til hovedetasjen. Her får man en stor og åpen stue-/kjøkkenløsning, godt med gjennomlys og tilgang på en sørvendt balkong med gode solforhold.















BOLIGENS VIKTIGSTE ROM?

Her får man et moderne og tidsriktig kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer fra Siemens, som bl.a. kaffemaskin, stekeovn, mikro, platetopp og oppvaskmaskin.





PLASS TIL DE GODE SAMTALENE

Kjøkkenet er selve hjertet i boligen. Her er det plass til de gode samtalene, matlagingen som samler familien rundt middagsbordet og kaffekoppen som traktes en tidlig søndags morgen.





SOLVENDT BALKONG

Fra stuen er det direkte adkomst til en sørvendt balkong med sol fra morgen til tidlig kveld. En utrolig fin plass om sommeren når man ønsker å lene seg tilbake og slappe av.





GJESTEROM

Boligens fjerde soverom befinner seg i hovedetasjen. Soverommet måler 4,5 kvm og har tilgang til et separat toalettrom. Veldig praktisk når familie eller venner er på besøk og behovet for en sengeplass viser seg.





SOKKEL

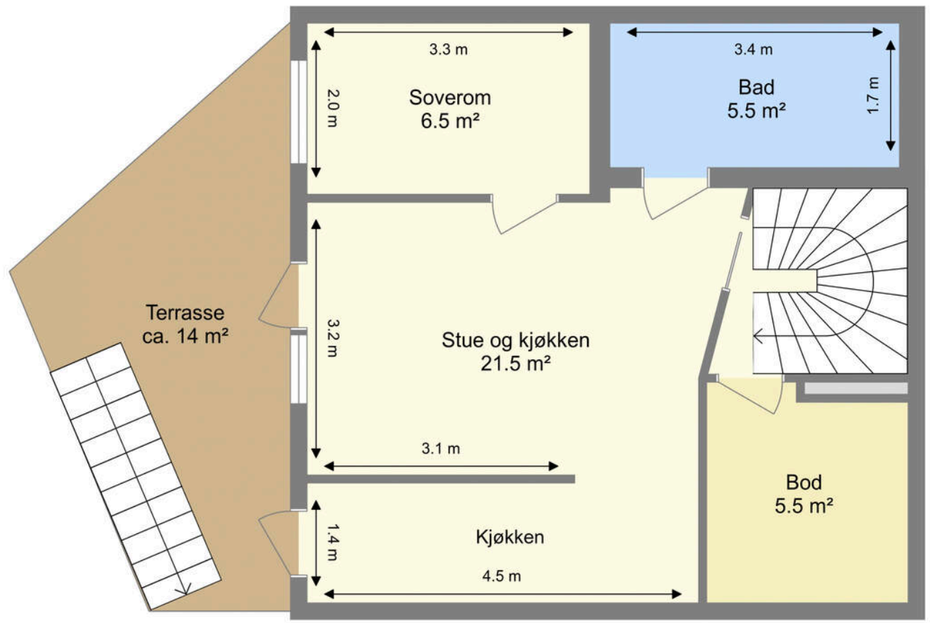
Boligen er bygget over tre plan, hvor det i sokkelen ble bygd en kjellerstue, soverom, bad/vaskerom, bod/teknisk rom og en sportsbod med tilgang utenfra.

I dag er sokkelen benyttet som en sokkelleilighet med egen inngang (tilgang fra egen bolig).
Det gjøres oppmerksom på at åpning fra sportsbod til stue, og etablering av kjøkken, ikke er omsøkt. Det er også oppført en vegg ved bunnen av trappen i sokkeletasjen. Veggen medfører at passasjen blir noe trang, særlig ved adkomst til boden.

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Sandbakkvegen 47B

Sokkel



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.

STUE

Stue og kjøkken måler 21,5 kvm. Stuen er et utmerket rom for ungdommen som er blitt for gammel til å sitte med familien. Her kan ungdommen invitere venner over for hyggelige stunder.

KJØKKEN FRA 2017

Kjøkkenet er i dag plassert i det som opprinnelig er godkjent som en sportsbod. Rommet tilfredsstiller heller ikke kravet til dagslys.

SOVEROM V

Det femte soverommet befinner seg i sokkeletasjen og måler 6,5 kvm. Et fint soverom med god plass til ønsket møblement.

BAD/VASKEROM

Et praktisk baderom av god størrelse (5,5 kvm) med vannbåren gulvvarme, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare dører.

BOD/TEKNISK ROM

Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme/radiator (fjernvarme), balansert ventilasjon og sentralstøvsuger. Alt samlet i et praktisk bodrom på 5,5 kvm.

UTEOMRÅDE

Påfølgende bilder er av boligens uteområde.
Uteplassene måler til sammen 52 kvm fordelt på fire uteplasser.

Det gjøres oppmerksom på at bod bak carport på ca. 10 kvm og terrasse, som er tilført som et tilbygg til boligen, ikke er søkt om til kommunen. For mer informasjon se "Diverse" under kjerneinformasjon lenger bak i prospektet.



UTEPLASS

Boligen har flere solrike uteplasser. Her kan man følge solgangen fra tidlig morgen fra balkongen, og på andre siden hvor man kan nyte kveldssolen.

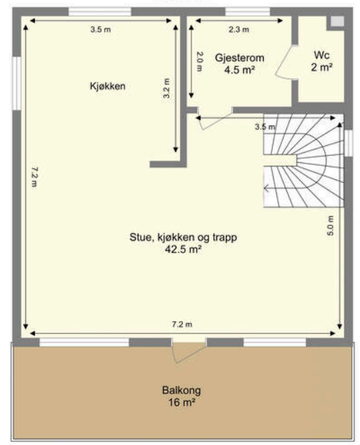






PLANTEGNINGER

Sandbakkvegen 47B
2. etasje



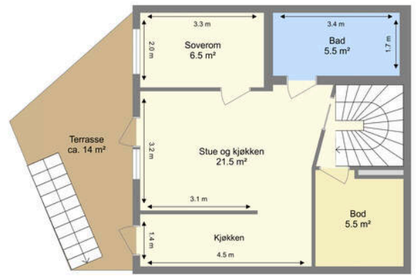
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Sandbakkvegen 47B
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.

Sandbakkvegen 47B
Sokkel



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
220 m²

Beskrivelse av tomt
Opparbeidet tomt med solfylte uteplasser, steinbelagt gårdsplass og blomsterbed.

ØKONOMI

Forretningsfører
Aksel Morris Bjørnø

Forsikring
Forsikringsselskap Storebrand Forsikring
Polisenummer3804092

Formuesverdi primær
1.468.499,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.873.995,- for 2024

Info kommunale avgifter
Beløpet er fakturert beløp på eiendommen siste 12 mnd. Beløp oppgitt av Trondheim kommune.
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.

Kommunale avgifter
28.153,- for 2026

Eiendomsskatt
7.807,- for 2026

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

Velforening
Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes.

Det er ikke planlagt større kostnader eller dugnader.
Det avholdes årlig dugnad like før 17. mai.

Årlig velavgift
7.200,-

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

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

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

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

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

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader:
Strøm - ca. kr 21 600,-/år.
Husforsikring - kr 9 924,-/år.
Kommunale avgifter - kr 28 153,-/år.
TV/Internett - kr 17 868,-/år.
Velforeningskontingent - kr 7 200/år.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.
Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening hvor årlig medlemskontingent og dugnadsplikter må forventes.

Diverse
Bak carport er det etablert en utvendig sportsbod på ca. 9,5 kvm og terrasse, som er tilført som et tilbygg til boligen. Samtidig fremkommer det av opplysninger fra kommunen at bod og terrasse er bygd ca. 0,6m fra tomtegrensen. Det er dermed bygd utenfor byggegrensen og i strid med reguleringsplanen. Ut ifra foreliggende informasjon, er byggesakskontoret av den oppfatning at tiltaket er søknadspliktig. Byggesakskontoret har videre gitt informasjon om tiltak som kan gjøres for å rette opp forholdet:
1. Boden kan fjernes.
2. Sende inn søknad om å få forholdet godkjent i etterkant.

Søknad om byggetillatelse og dispensasjon er sendt inn til kommunen for behandling.

Tiltaket blir først lovlig dersom kommunen kan gi tillatelse til tiltaket. Dersom søknaden avslås eller søknad ikke blir sendt inn, må eiendommen tilbakeføres til sist godkjente situasjon. Dersom det blir gitt avslag på søknaden, vil kommunen følge opp saken umiddelbart.

Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 26.02.2014 som omhandler Sandbakkvegen 47, for hus 1 og 2, samt utomhusplan og riving. Videre foreligger det godkjent bruksendring av kjeller, datert 16.09.2026. Bruksendring fra tidligere sportsbod til kjøkken/gangareal. Søknad om ferdigattest er innsendt kommunen.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 26. februar 2014

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

5001/313/618:
26.06.2013 - Dokumentnr: 527915 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:313 Bnr:617
Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune

10.09.2014 - Dokumentnr: 765143 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

26.06.2013 - Dokumentnr: 527915 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:313 Bnr:38
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune

26.06.2013 - Dokumentnr: 527915 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:313 Bnr:38
Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune

26.06.2013 - Dokumentnr: 527915 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:313 Bnr:617
Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan r1091l. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til byggesone 3 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 arbeid med planområde med planid: r2020015 - Del av Industriveien og del av Johan Tillers vei.
Planlegging er igangsatt og hensikt med planarbeidet er å gjenskape direkte veiforbindelse mellom E6 og Heimdal sentrum. For mer informasjon, ta kontakt med Trondheim kommune.

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.

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

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

Grunnboksdato
Tirsdag, 11. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 990 000,00 (Prisantydning)

————————————————
5 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
149 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
150 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
168 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
6 140 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 158 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Solomon Yosef Kelit
Saba Debesay Temesgen

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 1,1% 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. 31 430,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring. Det er gitt rabatt på markedspakke og salgsgaranti ifm sommerkampanje (rabatt salgsgaranti kr. -10.000,- og markedspakke kr. 8.900,-).

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 - markedsplasser 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
13.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Syd Eiendom AS

Gjensidige

Egenerklæring

Sandbakkvegen 47B, 7072 HEIMDAL

12 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sandbakkvegen 47B

Postadresse
Sandbakkvegen 47B

Enhetsnummer

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?

21. Oktober 2015

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.

Vi har bodd i boligen siden januar 2016.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 3804092

Informasjon om selger

Selger

Kelit Solomon, Yosef

Selger

Temesgen, Saba Debesay

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

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**
2014

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Boden ble satt opp av tidligere eier. Uvisst årstall og om det var faglært som gjorde arbeidet. Det gjøres oppmerksom på at boden ikke er omsøkt.

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

☐ 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**
2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Elektrisk arbeid ifm kjøkken i sokkel.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Aalmo as

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Byttet til downlights i himling, hovedetasje.
Egeninnsats.

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

nytt kjøkken

24.1.2 **Årstall**

2017

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert kjøkken i sokkel. Kjøkkenet er plassert i det som er byggemeldt som sportsbod opprinnelig. Forrige eier åpnet opp mellom stue i sokkel og sportsbod. Endringen er ikke søkt om.

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

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Sandbakkvegen 47B
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2012

BRA: 160 m^2
BRA-i: 150 m^2

Rapportdato: 10.8.2026 (Gyldig til 10.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	29	1	0	2

Supertakst
GNR: 313 BNR: 618
Gjermund Vist Ekren
Takst-forum Trøndelag AS
Ge@tft.no
47294356
Sandbakkvegen 47B
7072 Heimdal

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

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	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad Sokkel - Overflate gulv	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert flis med hulrom.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon på grunn av at den er innvendig og utvendig er skjult.
Taktekking	Det var ikke etablert adkomst til taket på befaringsdag og taktekking er dermed ikke kontrollert.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er registrert at bod og terrasse på baksiden av carporten ikke fremgår av godkjente tegninger forevist fra det kommunale arkivet. Videre bemerkes at det er oppført en vegg ved bunnen av trappen i sokkeletasjen. Veggen medfører at passasjen blir noe trang, særlig ved adkomst til boden.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.8.2026

Rapportdato
10.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Saba Debesay Temesgen.** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Solomon Yosef Kelit.** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Gjermund Vist Ekren**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende forsikring.**

Telefon: **47294356**
Epost: **Ge@tft.no**
Adresse: **Industriveien 21, 7080 Heimdal**

Informasjon om boligen

Adresse: **Sandbakkvegen 47B, 7072 Heimdal**

Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 313 Bruksnr: 618 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2012**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig som er oppført i 3 etasjer. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et pulttak som er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er montert vinduer med 3-lags vinduer.

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	**61**	**51** Entre, 3 soverom og bad.	**10** Bod.	**0**	**22**
2. etasje	**52**	**52** Stue, kjøkken, gjesterom og wc.	**0**	**0**	**16**
Sokkel	**47**	**47** Trapperom, bod, stue, kjøkken, bad og soverom.	**0**	**0**	**14**
Totalt m²	**160**	**150**	**10**	**0**	**52**

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur — TG-1

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Det er etablert en forstøtningsmur ved terrasse i sokkel som fremstår uten tegn til svikt.

6.2 Fuktsikring og drenering — TG-1

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Nei**
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Utvendig fuktsikring er fra byggeår og det er ikke registrert tegn til nedsatt funksjon.

6.3 Grunnmur og fundament — TG-IU

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ikke kontrollert**

Oppsummering — **TG-IU**

Grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon på grunn av at den er innvendig og utvendig er skjult. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn som indikerer svikt av konstruksjonsmessig betydning. Det tas likevel forbehold om skjulte forhold som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig tilsyn og observasjon. Ved tegn til fuktinnsig, setninger eller andre avvik bør det innhentes fagkyndig vurdering, eventuelt med åpning av konstruksjon for nærmere kontroll.

6.4 Terrengforhold — TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Det er ikke registrert forhold som tilsier at terrengforholdene rundt boligen er utilfredsstillende. Det anbefales likevel jevnlig tilsyn i forbindelse med kraftig nedbør og snøsmelting, for å kontrollere at overvann ledes bort fra bygningen som forutsatt. Dersom det oppstår vannansamlinger inntil grunnmuren eller på tomten, bør terrengjusteringer vurderes for å sikre tilfredsstillende avrenning.

6.5 Rom under terreng — TG-1

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**
Beskrivelse av hulltakingen:	
Under trapp	
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Nei**
Angi måleresultater av fuktmåling	
0	

Oppsummering — **TG-1**

Det er ikke registrert tegn til skader. Det gjøres likevel oppmerksom på at utlektede og platebeslåtte vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinisering av fukt. Jevnlig kontroll anbefales som et forbyggende tiltak.

6.6 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Terrasse, Balkong**
Det er etablert balkong og terrasser rundt boligen.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Terrasse på baksiden av boligen er oppført i nyere tid. Øvrige terrasser er fra byggeår.	

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**
Balkong og terrasser fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.7 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags glass. Hovedytterdør med innfelt glass og tett ytterdør i sokkel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.8 Yttervegg og fasade — TG-1

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ikke kontrollert**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Ikke kontrollert**

Oppsummering	**TG-1**
Boligens yttervegg og fasade fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Til opplysning så er det med bakgrunn i oppbygningsmetode ikke mulig å kontrollere om det er tilfredsstillende lufting eller musetetting.	

6.9 Renner og nedløp — TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**
Renner og nedløp fremstår i tilfredsstillende stand, uten vesentlige tegn til skader.	

6.10 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, og kontrollen er derfor begrenset til visuell inspeksjon av utvendige og innvendige takflater. Det er ikke registrert tegn eller symptomer på nedsatt funksjon eller svikt på befaringsdag.	

6.11 Taktekking — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering	**TG-IU**
Det var ikke etablert adkomst til taket på befaringsdag og taktekking er dermed ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser må påregnes.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

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.

Oppsummering — **TG-1**

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.

6.13 Kjøkken: 2. etasje — TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kaffemaskin

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkkenet fremstår uten vesentlige avvik på befaringsdag.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk — **TG-1**

Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Det er registrert at bod og terrasse på baksiden av carporten ikke fremgår av godkjente tegninger forevist fra det kommunale arkivet. Videre bemerkes at det er oppført en vegg ved bunnen av trappen i sokkeletasjen. Veggen medfører at passasjen blir noe trang, særlig ved adkomst til boden.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.15 Toalettrom — TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Toalettrommet fremstår uten vesentlige avvik.

6.16 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt.

Det er kontrollert om avløpsrør er luftet over tak siden det ikke var adkomst til taket på befaringsdag. Det er ikke registrert symptom som tilsier at lufting ikke er ivaretatt.

6.17 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.

6.18 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.

Siden det mangler dokumentasjon på anlegget så anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.19 Vannbåren varme TG-1

Type anlegg	**Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Bygningssakkyndig har begrenset kompetanse til å vurdere denne typen tekniske installasjoner, og kontrollen er derfor begrenset til en enkel visuell vurdering. Det ble ikke registrert synlige tegn til nedsatt funksjon eller lekkasjer på befaringsdagen, og selger opplyser at anlegget fungerer som tiltenkt. For en fullstendig vurdering av anleggets tekniske tilstand og funksjon anbefales det å kontakte kvalifisert fagperson.

6.20 Varmtvannsbereder TG-1

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2012**
Størrelse	**267 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**
Bereder fremstår uten synlige tegn til svikt.	

6.21 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**2012**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Selger opplyser at det er utført årlig filterbytte.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**
Selger opplyser at ventileringen av boligen fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	

6.22 Våtrom: Bad 1. etasje — TG-1

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**
Rommets vegger og himling fremstår uten vesentlige avvik på befaringsdag.	

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	**TG-1**
Gulvoverflatene fremstår uten vesentlige tegn til skader. Det er til opplysning registrert noe mindre fall i dusjsonen enn anbefalt. Ved funksjonsprøving av dusjen på befaringsdagen ble det imidlertid registrert at bruksvann renner til sluket. Det kan likevel forekomme noe vannansamling på gulvet. Det anbefales derfor å benytte svaber eller tilsvarende for å lede eventuelt overskuddsvann til sluket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Sluket er et plastsluk, og 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.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

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

Ventilasjon

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

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

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra soverom uten at det er påvist unormale forhold.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	TG-1
Boligen er oppført etter TEK10 og arbeidet med våtrom er ansvarsbelagt i byggesaken. Utstedt ferdigattest er dermed dokumentasjon på at arbeidet er gjort i henhold til krav.	

6.23 Våtrom: Bad Sokkel — TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Rommets vegger og himling fremstår uten vesentlige avvik på befaringsdag.	

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-2
Det er til opplysning registrert noe mindre fall i dusjsonen enn anbefalt. Ved funksjonsprøving av dusjen på befaringsdagen ble det imidlertid registrert at bruksvann renner til sluket. Det kan likevel forekomme noe vannansamling på gulvet. Det anbefales derfor å benytte svaber eller tilsvarende for å lede eventuelt overskuddsvann til sluket. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert flis med hulrom. Flis med hulrom kan ha en større risiko for å løsne over tid. Det anbefales derfor jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sluket er et plastsluk, og 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.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

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

Ventilasjon

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

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

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt hulltaking under trapp uten at det er påvist unormale forhold.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	TG-1
Boligen er oppført etter TEK10 og arbeidet med våtrom er ansvarsbelagt i byggesaken. Utstedt ferdigattest er dermed dokumentasjon på at arbeidet er gjort i henhold til krav.	

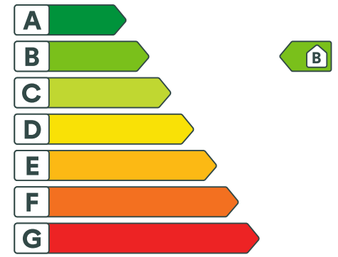
enova

Energiattest

B

Adresse
Sandbakkvegen 47B, 7072 HEIMDAL

Dato for energimerking **11.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-330874**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300237212**
Gårdsnummer **313**	Bruksnummer **618**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **86,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

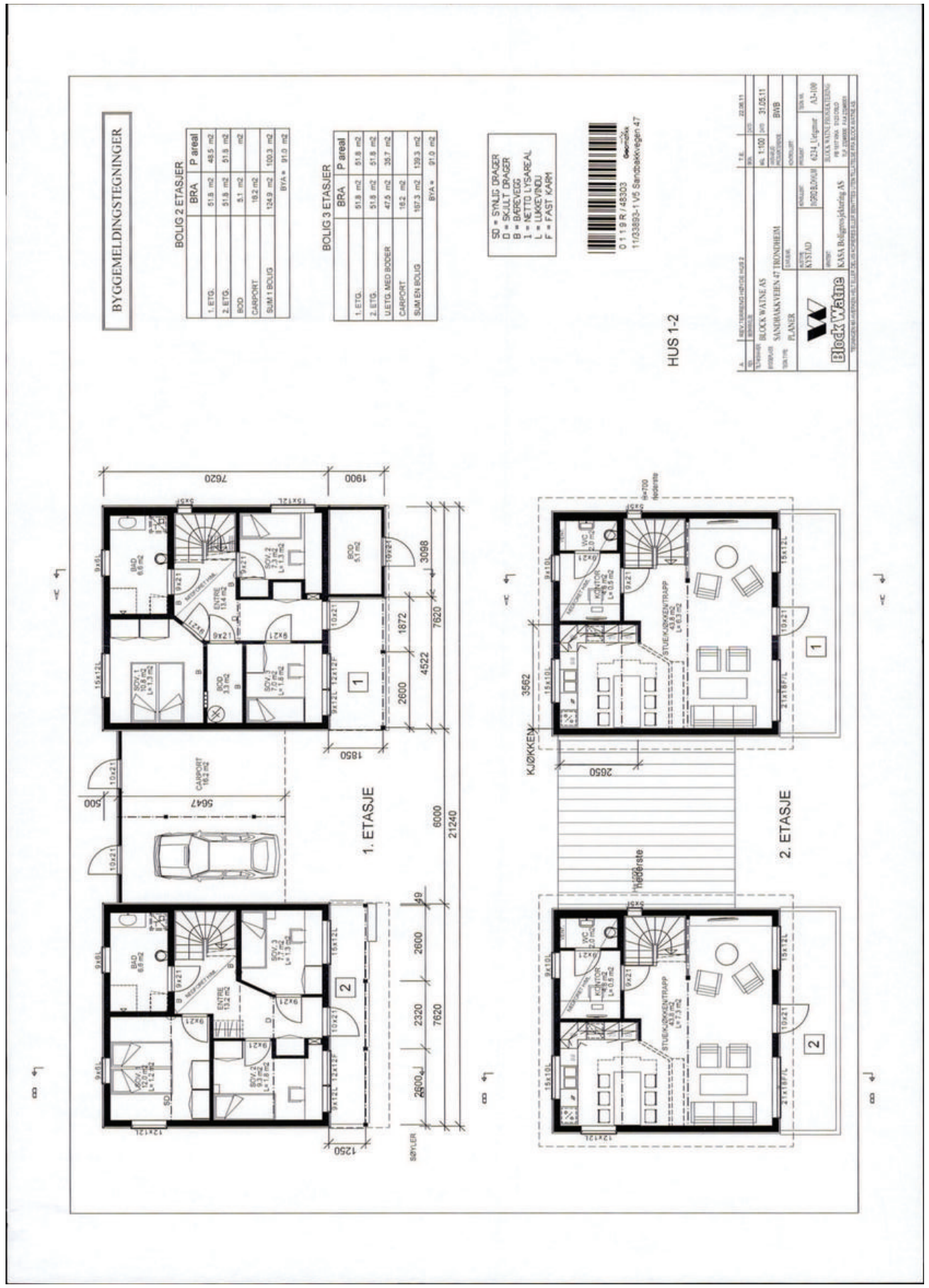
Pr. KVM pr. år **88,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 404 kWh**

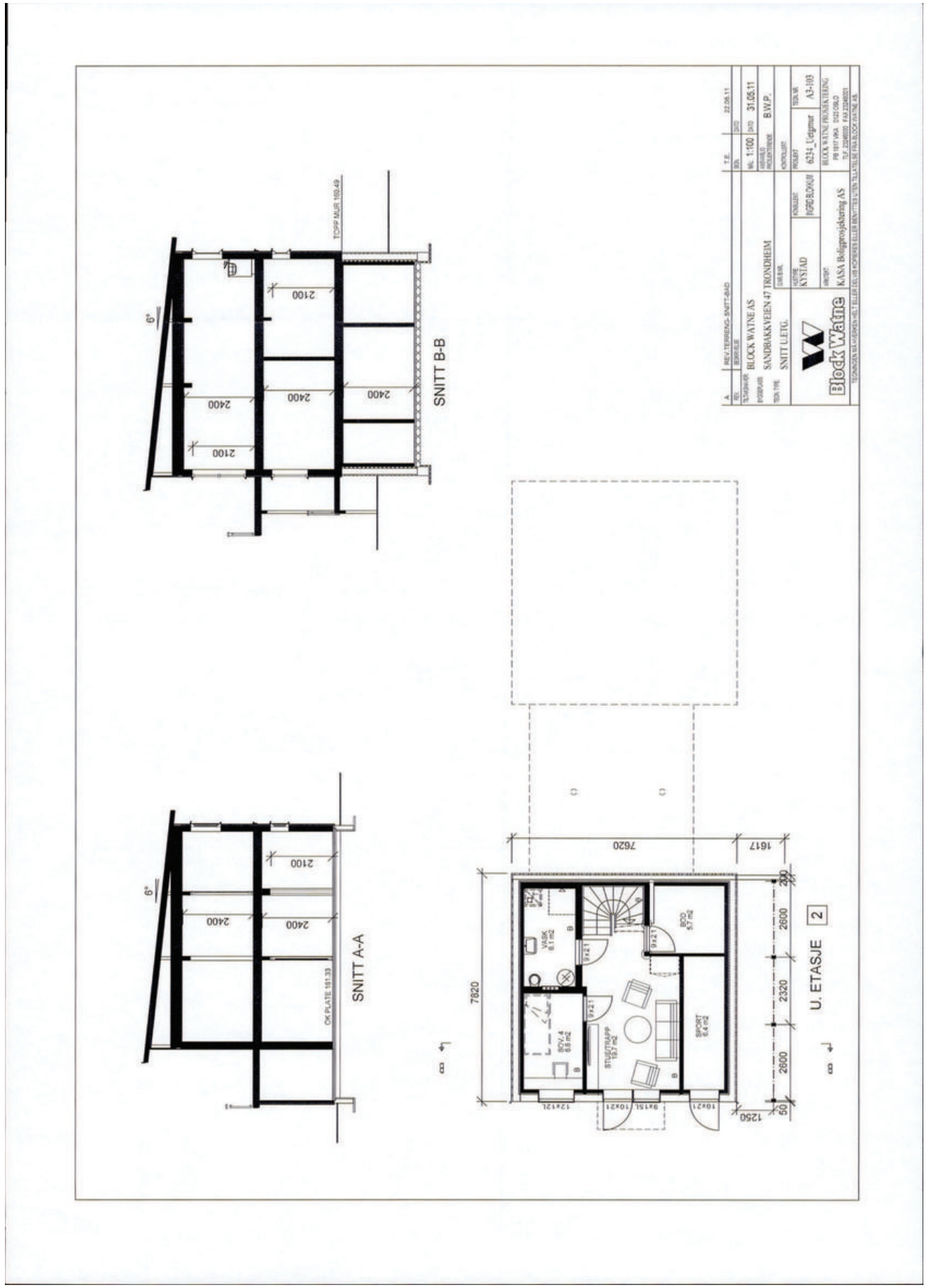
Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 313	Bnr: 618	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Sandbakkvegen 47B 7072 HEIMDAL			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Annet fellesareal
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Boligbebyggelse
- Veg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg


BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BOLIG 2 ETASJER
BRA
P areal
1. ETG.
2. ETG.
BOD
CARPORT
SUM I BOLIG
BYA =
BOLIG 3 ETASJER
U.ETG. MED BODER
SUM EN BOLIG
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KJÆRT
HUS 1-2
BLOCK WATNE AS
SANDBAKKVEIEN 47 TRONDHEIM
PLANER
KYSTAD
KASA Boligregistrering AS
1. ETASJE
2. ETASJE
KJØKKEN
STUE/ADKOMSTHALL
7620
1900
3098
4522
2600
1850
5647
500
6000
21240
2320
2650
1250


SNITT B-B
SNITT A-A
U. ETASJE
BLOCK WATNE AS
SANDBAKKVEIEN 47 TRONDHEIM
SNITT LEILG.
KYSTAD
KASA Boligregistrering AS
2100
2400
7620
1617
2600
2320
1250

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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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



Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSVIFTER 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Sandbakkvegen 47B, 7072 HEIMDAL. Gnr. 313, bnr. 618, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260252
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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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