

PROAKTIV

Påkostet og lekker
familiebolig fra 2012

HESTTRØA 17B



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



HESTTRØA 17B

Påkostet og lekker familiebolig. 4 soverom. 2 bad. Fenomenale utsiktsforhold. Forseggjorte uteområder. Svært solrikt sommerstid. Garasje.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hesttrøa 17B, 7224 MELHUS

Gnr./Bnr.: Gnr. 100, bnr. 120, i Melhus kommune

Prisantydning: 5.690.000,-

Omkostninger: 162.240,-

Totalpris: 5.852.240,-

Kommunale avgifter: 21.074,- per år.

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2012

BRA: 173 m²

BRA-i: 141 m²

BRA-e: 32 m²

TBA: 73 m²

Soverom: 4

Garasje/Parkering: Garasje og flere parkeringsplasser på egen gårds plass.

Tomt: 246.4 m² eiet tomt.

Energimerke: Energiklasse: C

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Gode kvaliteter	Nærområdet	Intervju med selger
14	16	44	52
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg: Egenerklæring
60	77	80	83
Tilstandsrapport	Planskisser	Byggetegninger	Ferdigattest
84	94		
Kart & regulering	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Allerede som interessenter på en annen bolig Kenneth solgte for noen år siden, forsto vi at dersom man skal selge hus i Klæbu, så er Kenneth den personen man vil gi jobben til."

Han er en person som virkelig elsker det han gjør, og som er rågod i jobben sin. Han fulgte opp både oss og interessentene på en helt unik måte. Han gjorde oppfølgingen selv, og satt ikke bort viktige deler av arbeidet til assistenter uten full oversikt. Vi opplevde kommunikasjonen som direkte, presis og tillitsvekkende, og at alle spørsmål knyttet til salgsprosessen ble besvart raskt og grundig. Han er oppriktig, pålitelig, imøtekommende og profesjonell i jobben sin. Her kan du trygt stole på rådene han gir underveis, for dette er en person med lang erfaring og solid kunnskap, i tillegg til en personlig lidenskap for jobben sin. Vi ville valgt Kenneth igjen og igjen, og anbefaler ham på det sterkeste til alle som vurderer å selge bolig. Spesielt deg som skal selge bolig i Klæbu – så er han den du bør velge!

Miriam Trønsdal, selger
Skomakervegen 23B

"Ryddig, effektiv, på ballen!"

"Tilgjengelig og god kommunikasjon. Valgte Proaktiv og Kenneth pga. tidligere positiv erfaring som kjøper. Jeg kan anbefale han til alle for både salg og kjøp av bolig.

May Linn Finseth Ekker, selger
Zakkarias Brekkes veg 15

"Ryddig og effektiv salgsprosess!"

Gode råd i forbindelse med salget og salgstidspunkt. Hyggelig og imøtekommende megler.

Sigrid Mjølhus Aaslid, selger
Nordekkervegen 1A

"Kjempefornøyd!"

"Opplevde megler Kenneth Vårvik som veldig serviceinnstilt, dyktig og ryddig, var jordnær samtidig som han kom med gode råd for å forbedre salgsprosessen.

Laila Brose, selger
Finnmyrvegen 8

"Vi opplevde Proaktiv og megler Kenneth Vårvik som særdeles kunnskapsrik, profesjonell og hyggelig under hele prosessen. "

Alltid tilgjengelig, seriøs og svært godt forberedt. Satte spesielt pris på hans seriositet kombinert med herlig treffende kommentarer og evne til tillitsvekkende kommunikasjon. Under vår salgsprosess var vi også i en kjøpsprosess. Ogås her fikk vi ekstraordinær støtte og råd fra Vårvik, som resulterte i et godt og riktig valg av nytt bosted for vår del. Vil på det sterkeste anbefale Proaktiv og Kenneth til andre som vurderer salg av sine eiendommer.

Torbjør Skaanes, selger
Torvmarkvegen 13

"Kun positive opplevelser ifra denne megleren"

Ryddig ifra start til slutt og oppfølging i ettertid. Virkelig en megler jeg kan fint anbefale til de som ønsker en ærlig, åpen og god prosess. Har et godt øye for detaljer og kom med gode innspill uten å overstyre oss. Kort forklart, anbefales! "

Frank Francisco Auset, selger
Buevegen 8

“En fantastisk dyktig megler. Både vi, venner og familie har brukt Kenneth, og vi gir han virkelig vår varmeste anbefaling.”

Fra første møte til signering viser han en eksepsjonell stor grad av profesjonalitet, kunnskap og engasjement, og yter alltid det lille ekstra. Kenneth fulgte oss tett gjennom hele prosessen, snakket ofte på telefon og fikk oppdateringer underveis, var inkluderende, og svarte alltid raskt på spørsmål. Vi følte oss trygge og godt ivaretatt hele veien, og følte at han oppriktig viste stor interesse for akkurat oss, ville gjøre alt for at vi følte oss inkludert og ville gjøre det beste for oss. Vi har tidligere erfaring fra en annen megler ved et salg, og kontrasten kunne virkelig ikke vært tydeligere, og forskjellene var faktisk ganske store. Kenneth's grundighet, personlige oppfølging og evne til å gjøre prosessen enkel og oversiktlig for oss var helt enestående. Vi anbefaler han på det sterkeste til alle som skal selge bolig. Kenneth er absolutt den beste megleren

Jeanette Årsund, selger
Sentervegen 7

”

"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 / Partner / Jurist: Kenneth Vårvik



Kenneth Vårvik
Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Mobil: 468 21 244
E-post: kv@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Søbstadvegen 1
7088 Heimdal

GODE KVALITETER

Eiendommen passer utmerket for familiefolk, par og etablerere!

Hesttrøa 17B er en fantastisk familieeiendom med magiske utsiktsforhold. Blant flere gode og etterspurte kvaliteter kan vi særlig trekke frem følgende:

- Enebolig fra 2012 som kun har hatt én eier
- Meget god vedlikeholds- og oppgraderingshistorikk (se eget punkt i prospektet)
- Flott stue med nydelige utsiktsforhold
- Kjøkken fra HTH
- 2 bad (hvorav det ene ferdigstilt høsten 2025)
- Separat vaskerom
- 4 soverom
- Forseggjorte uteområder m/vinterhage og ellers ca 74 m2 veranda-/terrasse
- Gårdsplass med flere p-plasser
- Integrert garasje
- 2 stk elbil-ladere
- Rikelig med lagringsplass fordelt på inne- og uterom

Kenneth Vårvik

Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Kenneth Vårvik



NÆROMRÅDET

Kommune: Melhus / Område: Løvset / Melhus

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.

SKOLER & BARNEHAGER

I nærheten er det to barnehager. Løvset foreldrelagsbarnehage (1 km) og Trolltoppen familiebarnehage (3 km). Boligen sokner til populære Høyeggen barneskole som huser 1.-7. trinn (2,8 km). Gimse ungdomsskole og Melhus videregående ligger ca. 5 km unna. Litt lenger nord, ca. 11,7 km, ligger Øya videregående skole. Her kan man velge linjer innen bl.a bygg og anleggsteknikk, naturbruk og studiespesialisering. Norges fremste rockeskole, Trøndertun Folkehøgskole, ligger kun ca. 6 km unna. Ingen annen skole har vunnet like mange musikkpriser, og er blitt nominert til flere Spellemanspriser enn denne skolen.

KOLLEKTIVTILBUD

Fra Løvset går det egen buss som korresponderer med offentlig kommunikasjon ved Melhus skystasjon. Skystasjonen har et godt kollektivtilbud inn mot Trondheim med hyppige avganger.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Hesttrøa Linje 82, 5004	3 min 🚶 0.2 km
🚉	Melhus skystasjon Linje R60, R70	7 min 🚗 4.1 km
🚉	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	26 min 🚗 20.8 km
✈️	Trondheim Værnes	45 min 🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Melhus Torg Post i butikk, PostNord	5 min 🚗 3.5 km
Coop Extra Melhus	6 min 🚗

VARER/TJENESTER

🛒 Melhus Kjøpesenter	5 min 🚗
🏪 Vitusapotek Melhustorget	5 min 🚗

SPORT

⚽ Løvsethaugen nærmiljøanlegg Ballspill	3 min 🚶 0.3 km
⚽ Høyeggen skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚗 2.7 km
🏊 Impuls Treningscenter Melhus	5 min 🚗
🏊 3T-Melhus	5 min 🚗

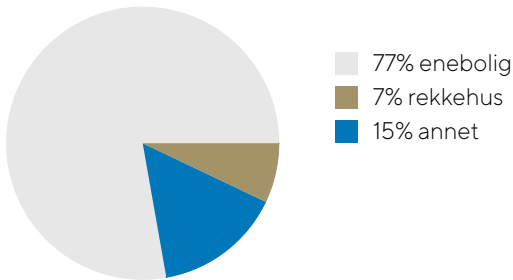


Fra Melhus sentrum er man en del av stor-Trondheim og betaler dermed bytakst for bussbilletten. Buss nummer 38 tar deg til Trondheim sentrum på ca. 24 minutter. Det er også gode "park and ride" muligheter. I sentrum er det togstasjon med avganger mot Trondheim og Oslo. Fra Løvset har man også buss ned til Melhus sentrum. For mer informasjon om avganger se <https://www.atb.no> eller <https://www.vy.no>



SENTRALE MELHUS
Melhus kommune er en randkommune til Trondheim og har i løpet av de siste årene hatt stor tilflytting. Melhus sentrum har i løpet av de senere årene gjennomgått en betydelig ansiktsløftning og veien som tidligere var E6 gjennom sentrum er nå blitt en koselig miljøgate. Dette gir et moderne og levende sentrum. I sentrum finner man et stort utvalg av servicetilbud og forretninger, som blant annet kjøpesenteret

BOLIGMASSE



Melhus torget i hjertet av sentrum. (www.melhusorget.no). På senteret finner man det meste man trenger i hverdagen som blomsterforretning, frisør, skobutikk, bakeri, vinmonopol, sportsbutikk og klesbutikker. I Melhus er det også et bredt utvalg av dagligvarebutikker, blant annet 2 Rema 1000-butikker og Coop Extra.

KORT VEG TIL TRONDHEIM
Ønsker du deg en tur til mer "bynære strøk" ligger Melhus kun en kort kjøretur fra Heimdal og Trondheim. Fra boligen tar det ca. 12 minutter til City Syd og Tillerflata med alle de store kjøpesentrene. Trondheim sentrum når man på ca. 25 minutter. Her har man en flott mulighet til å bo i landlige naturskjønne omgivelser, men samtidig bo nært Trondheim.

FOR DEN AKTIVE
I Melhus sentrum har man flere treningssentre, blant annet Impulse og 3T. Nærmeste idrettspark blir Gruva stadion. Her har man en egen styrkeløftsklubb under klubbhuset, flere kunstgressbaner og to gressbaner. Melhus idrettslag har fotballag i alle aldre helt opp til seniornivå. Melhus har syv aktive idrettslag med tilhørende anlegg som idrettshaller, utendørsarenaer og svømmehall. Kommunen byr videre på mange flotte turmuligheter og Vassfjelltoppen er en populær destinasjon.

KULTURTILBUD I MELHUS
Melhus byr på et rikelig kulturtilbud for alle aldre. I kommunal regi har man et bibliotek hvor man kan lese, bli lest for, bruke PC og lytte til lydbøker og musikk. Melhus har egen kulturskole som et tilbud til barn og ungdom fra 0 år og ut videregående. I nasjonal sammenheng er Melhus kommune unik med tanke på kulturminner. Fra Snorres kongesagaer har mange hendelser funnet sted i Melhus. Hva med en tur i Jarlshola, hvor Håkon Jarl skal ha gjemt seg for over 1000 år siden?

SKOLER

Høyeggen skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	4 min 🚶 2.6 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 26 klasser	11 min 🚶 6.1 km
Melhus videregående skole 560 elever	8 min 🚶 4.6 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	10 min 🚶 9.1 km

BARNEHAGER

Løvset barnehage (1-5 år) 56 barn	10 min 🚶 0.8 km
Strandvegen barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 🚶 4.6 km
Elvebakken Montessoribarnehage (0-6 ...) 46 barn	8 min 🚶 4.5 km

I kinosalen ved Melhus Rådhus kan du ta med kjæresten, familien eller venner på gode filmopplevelser. Fritidsklubb og ungdomstorget er et fint fritidstilbud for barn i Melhus, her kan man holde på med alt fra skating til baking.

SPISE UTE ELLER TA MED HJEM?
Melhus har et variert utvalg av spisesteder. Man har blant annet Melhus pizzeria, Mama Rosa, Viet Wok med flere.

FISKE I GAULA
Gjennom Melhus renner elva Gaula, kjent som en av Norges beste lakseelver. Er du interessert i fiske har du kort vei til fritidsaktiviteter og rekreasjon.

BEBYGGELSE
Området består for det beste av småhusbebyggelse.

ADKOMST
Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



INTERVJU MED SELGERNE

Om livet i Hesttrøa 17B....



”

".... Herfra kan man nyte den flotte utsikten og de fantastiske solnedgangene, som midtsommers kan vare helt til etter klokken 23..."

Selger: Roger & Stian

Når kjøpte dere boligen?

Vi kjøpte boligen tidlig i prosjektfasen, mens utbyggingen av boligfeltet var i gang. Det ga oss muligheten til å gjøre enkelte tilpasninger underveis og påvirke løsninger og detaljer. Boligen sto ferdig i 2012, og i midten av juni samme år flyttet vi inn i et helt nytt hus. Det var en spesiell opplevelse å overta et flunkende nytt hjem hvor alt var nytt og tilrettelagt slik vi ønsket det.

Hva var avgjørende for valget deres den gang?

Vi valgte å kjøpe boligen fordi vi ønsket oss mer plass og en bolig som passet bedre til våre behov. Beliggenheten var også svært attraktiv, både med tanke på en mer praktisk arbeidsvei, nærheten til Vassfjellmarka og de flotte friluftsmulighetene i området. I tillegg falt vi for de gode solforholdene og den fantastiske utsikten. Sammenlignet med mer bynære områder opplevde vi at vi

fikk mye bolig for pengene, noe som var en viktig faktor i valget. At dette var et nytt boligprosjekt gjorde også beslutningen enklere, siden vi fikk mulighet til å gjøre tilpasninger underveis og dermed skape en bolig som i større grad passet våre ønsker.

Hvorfor skal dere selge?

Vi har trivdes utrolig godt i boligen siden vi flyttet inn for 14 år siden, og den har passet oss perfekt gjennom alle år. Behovene og ønskene våre har i den senere tid endret seg, og gått i retning av å bo i en noe mindre bolig med en enklere hverdag, gjerne med alt på ett plan. Samtidig har vi et ønske om å bo nærmere sjøen, Trondheim sentrum og familie. Beslutningen om å selge boligen var ikke en enkel avgjørelse, for vi har satt stor pris på både boligen og området.



Hva er ditt favorittsted i boligen?

Det er vanskelig å trekke frem bare ett favorittsted, fordi det er flere områder vi har satt stor pris på gjennom årene.

For Roger så er hjemmekontoret på loftstua et av favorittstedene. Her er det stille og rolig, med svært gode arbeidsforhold og en fantastisk utsikt som gjør arbeidsdagene litt ekstra hyggelige.

Stian trekker spesielt frem den utvendige spiseplassen. Her kan man nyte morgen- og formiddagssolen med en god kopp kaffe, en god bok eller en rolig frokost i fredelige omgivelser. Den er også mye brukt på ettermiddag og kveld til grilling og hyggelige middagsselskaper, med levende lys og god stemning på fine sommerkvelder.

Uteområdene har generelt vært en stor kvalitet ved boligen og blitt brukt mye gjennom hele året. Kanskje den aller fineste plassen er utestuen i front. Dette er et rom vi har hatt glede av året rundt, uansett vær. Herfra kan man nyte den flotte utsikten og de fantastiske solnedgangene, som midtsommers kan vare helt til etter klokken 23.

Vi vil begge fremheve løsningen på hovedetasjen, med et romslig og innbydende sofaområde kombinert med en flott spisestue. Dette har vært et naturlig samlingspunkt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Hva har dere likt best med området?

Kombinasjonen av naturopplevelser og nærhet til det man trenger i hverdagen. Med kort vei til Vassfjellmarka er det fantastiske muligheter for turer og friluftsliv året rundt, samtidig som Melhus sentrum ligger like i nærheten og Trondheim er lett tilgjengelig.

Vi har også satt stor pris på den flotte utsikten og de gode solforholdene, som gir området en helt spesiell kvalitet. I tillegg er det gode bussforbindelser og et rolig, hyggelig nabolag som har gjort dette til et svært godt sted å bo.

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

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

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

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



Hvilke folk er det som bor i gata? Hvem er naboene?

Det er et veldig hyggelig og godt nabolag med trivelige naboer. Området har en fin blanding av beboere, men med en overvekt av barnefamilier, noe som bidrar til et levende og trygt nærmiljø. Samtidig er det rolig og fredelig.

Hvordan er de ulike årstidene i boligen og i området?

Noe av det vi har satt mest pris på med både boligen og området, er hvordan de ulike årstidene kan nytes på hver sin måte.

Om våren er det godt å se snøen forsvinne, ta uteområdene i bruk igjen og følge med på at hagen våkner til liv. Da er det også fint å komme seg ut i marka igjen etter vinteren.

Sommeren byr på lange, lyse kvelder og fantastiske solforhold. Vi har hatt stor glede av uteområdene, som vi har lagt mye arbeid i, og som har blitt flittig brukt gjennom hele sesongen.

Høsten er tiden for å finne frem et godt pledd og en god bok i sofakroken, mens man ser høstværret utenfor de store vinduene. Samtidig byr nærområdet på flotte turer i marka med vakre høstfarger.

Vinteren har bydd på mindre snø enn vi forventet da vi flyttet hit, noe som har gjort hverdagen enkel. Samtidig er det kort vei til flotte vinteraktiviteter, med gode turmuligheter og skiløyper i nærheten.



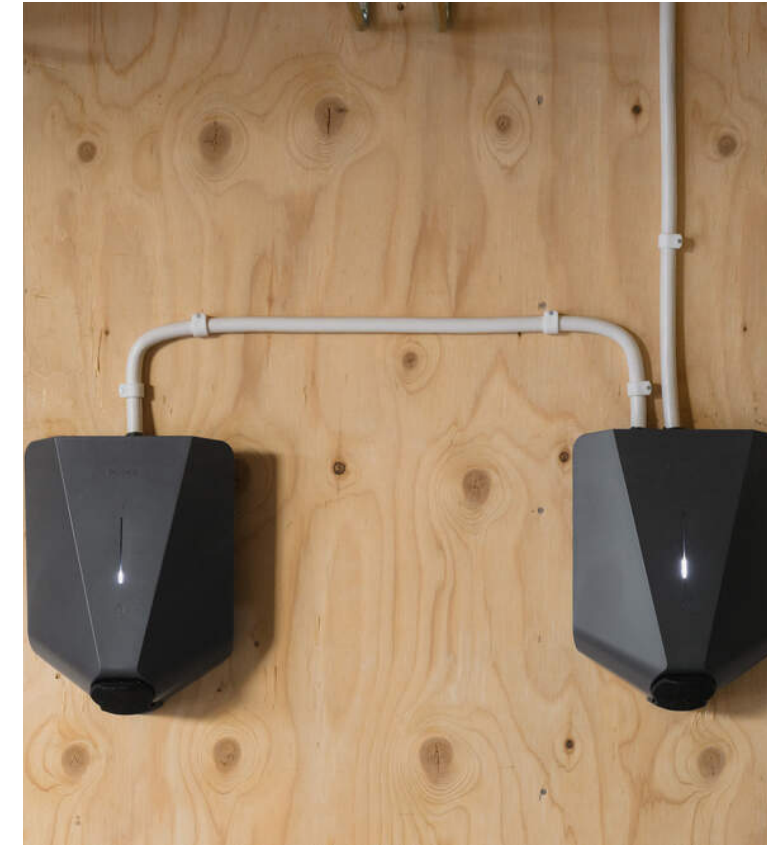
Til slutt - beskriv boligen helt kort (med 3-4 ord)!

Innholdrik – Utsikt – Gode uteområder



VELKOMMEN TIL HESTTRØA 17B

Vi starter utendørs! Boligen ble oppført i 2012 og har kun hatt én eier siden den gang. Parkering i egen garasje samt rikelig med parkeringsplasser på gårdsplassen. Nærområdet er også utbygd med egne områder for gjesteparkering.



Parkering

Garasje og flere parkeringsplasser på egen gårdsplass.

Tomtestørrelse

246,40 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt i følge kommunen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig i kjede over 3 plan oppført i trekonstruksjon over støpt grunnmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform teknet med takstein. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 3- og 2- lags glass.

Bygningssakskyndig

Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Mandag, 5. oktober 2026)

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.

VELKOMMEN INN!

Vi starter i 1. etasje, som inneholder spisestue, stue med kjøkken samt soverom. Stue med spisestue og kjøkken måler ca. 45 m² og fremstår med et moderne, pent uttrykk.

Areal

Underetasje
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 25 kvm
Total BRA: 77 kvm

1. etasje
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 61 kvm

2. etasje
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 73 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.

Standard

Boligen fremstår med en jevnt over god standard, med flere oppgraderinger og påkostninger av nyere dato (se eget punkt om moderniseringer og påkostninger). Det er utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann i forbindelse med salget. I dennes punkt om overordnet faglig vurdering fremgår følgende: "Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt

vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten." I det følgende oppsummeres rapportens ulike tilstandsgrader (TG):

- Grunnmur/fundamenter: TG1
- Drenering: TG1
- Rom under terreng: TG2 (saltutslag nedre del garasjevegg)
- Yttervegger/fasader: TG1
- Vinduer/dører: TG1
- Veranda/takterrasse: TG1
- Bod/vinterhage: TG2 (vannmerker rundt takvinduer)
- Takkonstruksjon: TG1
- Taktekking og beslag: TG1
- Takrenner og nedløp: TG1
- Bad underetasje: TG1 på dokumentasjon, TG1 på overflater, TG1 på membran, tettesjikt og sluk, TG1 på sanitært utstyr og ventilasjon, TG0 på fuktsøk
- Vaskerom: TG1 på dokumentasjon, TG1 på overflater, TG1 på membran, tettesjikt og sluk, TG1 på sanitært utstyr og ventilasjon, TG0 på fuktsøk
- Bad 2. etasje: TG0 på dokumentasjon, TG0 på overflater, TG0 på membran, tettesjikt og sluk, TG0 på sanitært utstyr og ventilasjon, TG0 på fuktsøk
- Piper/ildsteder: TG1
- Etasjeskiller/gulv på grunn: TG1
- Innvendig trapp: TG1
- Kjøkken: TG1 på totalvurdering, TG1 på ventilasjon
- Ventilasjon: TG1
- Innvendige vann- og avløpsrør: TG1 på totalvurdering, TG1 på varmtvannsbereder.

For nærmere omtale, se vedlagte tilstandsrapport, hvor ovennevnte info er hentet fra.



UNIK BELIGGENHET

Boligen har en unik beliggenhet i feltet og byr på en vidstrakt utsikt uten boligbebyggelse i front.

Oppvarming

- Varmepumpe
- Ved
- Elektrisk

Info strømforbruk

Selgerne opplyser om følgende årsforbruk- og kostnad for strøm:

- 2023: 23 260 kWh. Strøm: kr. 14.153,-. Nettleie ukjent.
- 2024: 21 064 kWh. Strøm: kr. 9.089,-. Nettleie kr. 13.237,-
- 2025: 21 726 kWh. Strøm: kr. 7.380,-. Nettleie: kr. 13.572,-.

Info energiklasse

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



Modernisering og påkostninger

Selgerne opplyser om følgende oppgraderinger og påkostninger utført i løpet av tiden de har bodd og eid eiendommen (2012-):

- 2012: Montering av IKEA Pax garderobeskap på soverom og hall i sokkeletasje.
- 2012: Montert ekstra skap på bad i sokkeletasje.
- 2013: Nybygd soverom og bod i loftsetasje.
- 2013: Montering av peisovn på stue.
- 2013: Oppsett av natursteinsmur på baksiden av huset.
- 2013: Montering og oppkobling av brann- og innbruddsalarm fra Verisure.
- 2013: Montering av reoler i bod i sokkeletasje.
- 2014: Utvidelse av terrasse og bygging av skillevegger og gjerde på baksiden.
- 2015-2016: Bygging av utebod, overbygd spise plass ute og utedue med skyvedører.
- 2016: Montert vannutkaster i utebod.
- 2018: Montering av Mitsubishi Kaiteki 6300 varmepumpe på stue.
- 2020: Flislagt pipe på stue.
- 2021: Skifte av termostat for varmekabler i hall i sokkeletasje.
- 2021: Maling av vegger på stue, kjøkken, trapperom og hall.
- 2021: Byttet alle innerdører.
- 2021: Beising av huset.
- 2021: Montering av ny AEG stekeovn på kjøkken.
- 2022: Montering av 2 stk Easee elbilladere i garasje.
- 2024: Full service på varmepumpe.
- 2024: Feiing av pipe.
- 2024: Montering av avfuktingsvifte i garasje.

- 2025: Montering av ny Asko oppvaskmaskin på kjøkken.
- 2025: Nybygd bad og loftsstue/soverom i loftsetasje.
- 2025 (desember): Full vedlikeholdsservice og rens av ventilasjonsanlegg.
- 2026: Montering av ny Bosch platetopp på kjøkken.
- 2026: Beising av gjerde, spilevegger, takåser og stolper i fbm spise plass på bakside av hus.
- 2012-2026: Filter i ventilasjonsanlegg byttet 2 ganger pr år.

Fra huset var nytt: HTH kjøkken, HTH servantskap på bad i sokkeletasje.





ROMSLIG & LEKKERT

Stue med spisestue og kjøkken måler ca. 45 m² og fremstår med et moderne, pent uttrykk. Varmepumpe sørger for jevn oppvarming vinterstid og holder boligen sval på varme sommerdager. Det er også mulighet for å fyre med ved på de kaldeste vinterdagene.



MULIGHET FOR FLERE SOVEROM

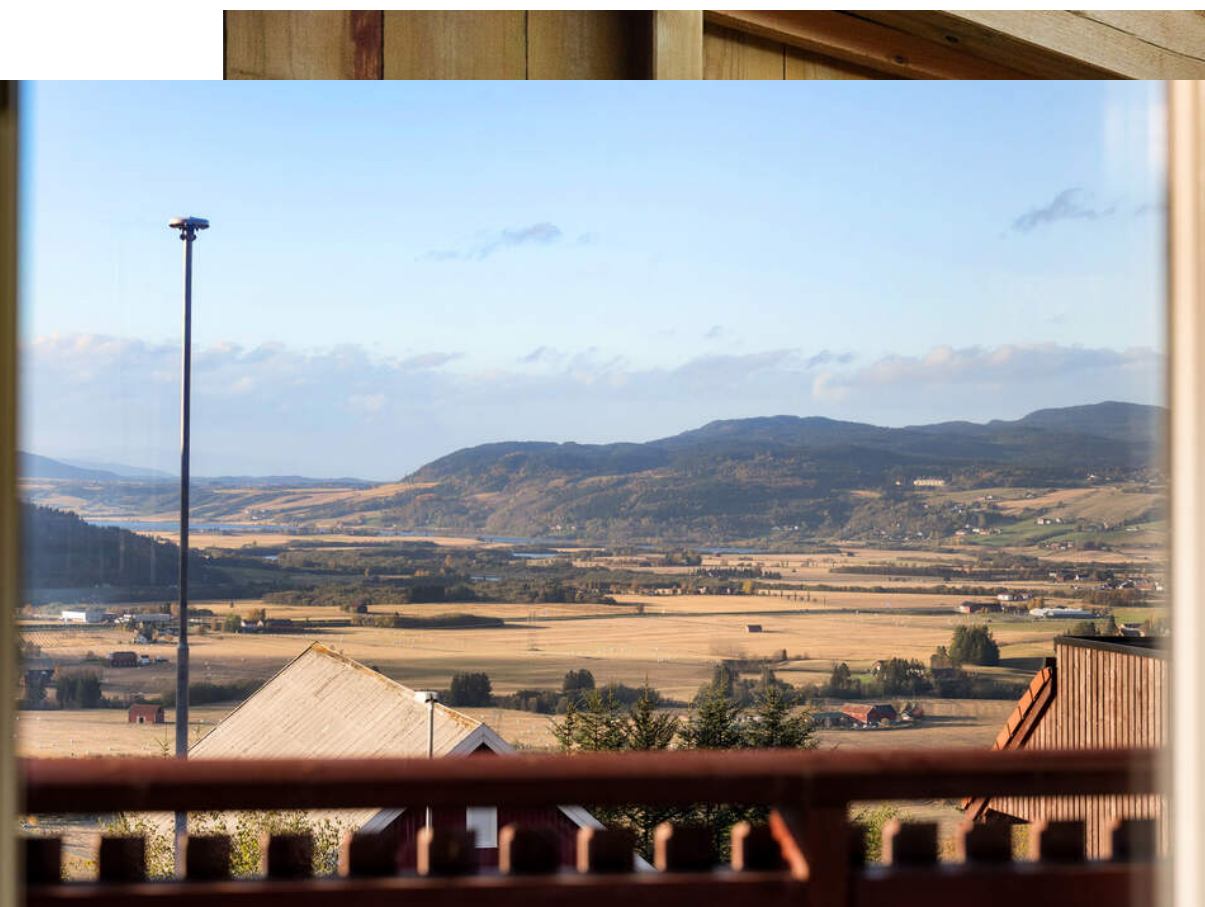
For den med behov for flere soverom, er det greit å vite at rommet kan avdeles; - spise- stuedelen vises i bygge- tegningene som soverom.



KVALITETSKJØKKEN FRA HTH

Kjøkkenet er fra kvalitetsleverandøren HTH og byr på rikelig med skap- og skuffeplass. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin (2025), stekeovn (2021) med induksjonstopp (2026) og kombiskap kjøl/frys.

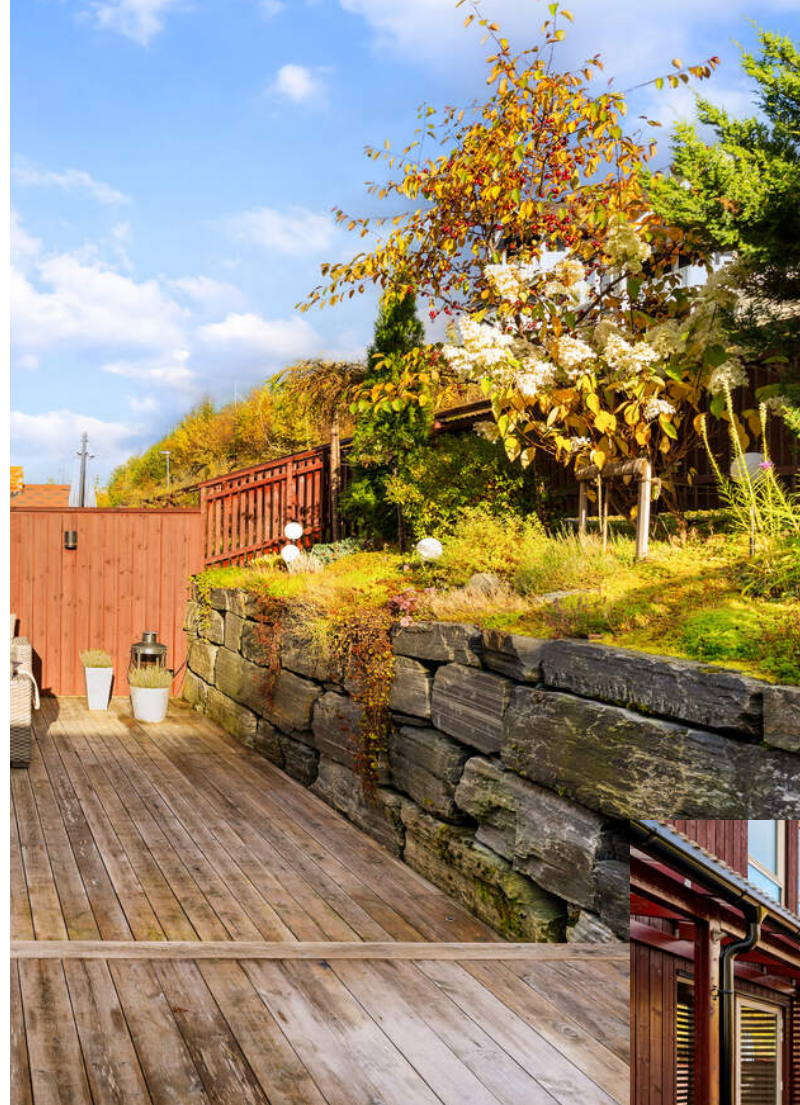




MAGISK UTSIKT I VINTERHAGEN

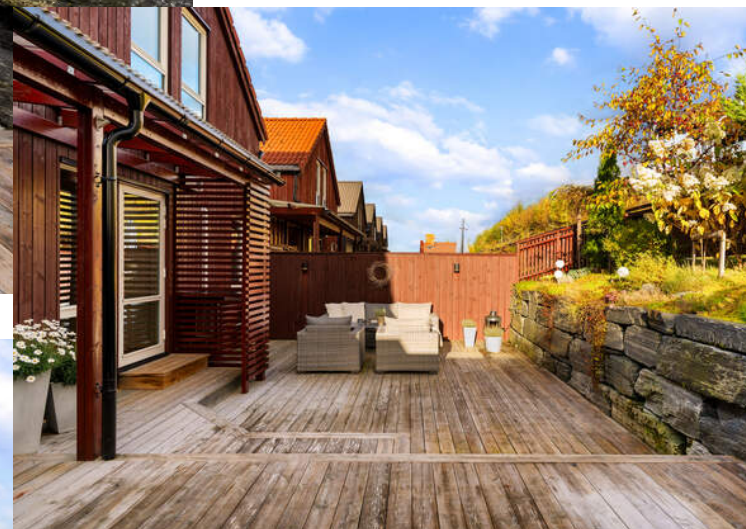
Fra verandaen mot nordvest kan man tusle inn i vinterhagen med skyvedører i glass og glassfelt i taket.





SKJERMET & RELATIVT PRIVAT

Uteområdet er flott opparbeidet med natursteinsmur og stauved med pryddplanter og eviggrønne busker.



FORSEGGJORTE UTEOMRÅDER

Tilknyttet vinterhagen finner man praktisk bod (6,5 m²) med videre dørtilgang til terrassen på baksiden. Terrassen på baksiden måler hele 63 m², vender mot sørøst og oppleves på grunn av nivåforskjeller og gjerder som relativt skjermet.



SOVEROM

Soverommet i 1. etasje benyttes i dag som bibliotek/kontor.



2. ETASJE

I 2. etasje finner vi bad, 2 soverom og gang.





NYTT & LEKKERT

Soverommet måler drøyt 15 m², er fra 2025 og byr på spilepanelerte vegger/tak og lunt gulv belagt med teppeflis. Rommet fungerer også utmerket som hjemmekontor.



NYTT, LEKKERT BAD

Badet ble ferdigstilt høsten 2025 og fremstår som særdeles lekkert.





SOVEROM MED GARDEROBEROM

Etasjens siste soverom måler drøyt 8 kvm og disponerer i tillegg eget garderoberom.



UNDERETASJE - BAD & VASKEROM

I underetasjen, som forøvrig er inngangsetasjen, finner vi bad, vaskerom, bod, soverom og entré.

Badet fremstår med tidløse farger og er innredet med servantskap, klosett, dusjhjørne og byr ellers på rikelig med lagringsplass i vegghengte høyskap.

Vaskerommet har flislagte gulv med gulvvarme, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Tilknyttet rommet finner vi praktisk bod/teknisk rom på 6,3 m².



SOVEROM & ENTRÉ

Soverommet i etasjen måler drøyt 11 kvm og har god plass til dobbeltseng og nattbord. Garderobeløsning fra Pax medfølger i handelen.



GULVVARME & GOD GARDEROBELØSNING

Entréen er romslig, lys og innbydende. Det er varme i gulvet og forøvrig rikelig med oppbevaringsplass for yttertøy og sko i skyvedørsgarderober fra Pax.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

246,40 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt i følge kommunen.

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS
Polisenummer 7614569/7

Formuesverdi primær

1.261.580,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.046.320,- for 2024

Info formuesverdi

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

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Hesttrøa 17B datert 27.12.2013. Ferdigattesten er vedlagt salgsoppgaven. 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.

Megler har foretatt en kontroll av dagens planløsning opp i mot byggegodkjente tegninger og har følgende kommentar til dette:

- I boligens loftsetasje er det etablert en bod på soverommet mot øst. Endring fra hoveddel til tilleggsdel, slik det her er tale om, er en søknadspliktig endring.
- På veranda tilknyttet boligens hovedetasje (1. etasje) er det etablert en vinterhage med bod i bakkant. Tiltaket er trolig å anse som et påbygg og vil i så tilfelle være søknadspliktig. Det er ikke kjent at de ovennevnte endringer/tiltak er omsøkt eller godkjent hos kommunen. Ansvar og ev. risiko knyttet til disse forhold overtas av kjøper. Konferer megler for ytterligere info om dette.



Det registreres ellers enkelte ikke søknadspliktige endringer, bl.a. er et av de opprinnelige soverommene i hovedetasjen tatt i bruk som spisestue.

Kommunale avgifter

21.074,- for 2025

Info kommunale avgifter

Opplyst beløp gjelder totalt utfakturert beløp i 2025. De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt og gebyrer knyttet til vann- og avløp. I tillegg kommer renovasjonsgebyr til Remidt, som faktureres med kr. 1.478,20 per kvartal, samt feiing/tilsyn av pipeløp med ca. kr. 789,- per år.

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Hesttrøa Velforening og Grendelaget B1 Løvset Boligfelt. Det betales en årlig kontingent på kr. 3000,- som dekker veivedlikehold (strøing/brøyting), gatelys og lekeplasser.

Årlig velavgift

3.000,-

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. bebyggelsesplan Løvset

Boligfelt B1 med tilhørende reguleringsbestemmelser. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler om de ikke er vedlagt salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat 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.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 690 000,00 (Prisantydning)

5 690 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
142 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

143 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
162 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 833 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 852 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den 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. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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



budgivere og interessenter.

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

- Kjøl-/fryseskap i bod i sokkeletasje medfølger ikke.
- Vaskemaskin i vaskerom i sokkeletasje medfølger ikke.
- TV-boks og Wifi-ruter er Telenors eiendom.
- TV, musikkanlegg og veggmonterte høytalere for tv/musikkanlegg medfølger ikke.
- Lysekroner over spisebord medfølger.
- IKEA smarthus HUB for lysstyring på stue og kjøkken medfølger.

- Brannvarslerer tilknyttet alarmanlegg og komponenter tilknyttet innbruddsalarmanlegg er Verisure sin eiendom. Noen røykvarslerer er utenom alarmanlegg og medfølger.
- Yale Doorman elektronisk ytterdørlås medfølger.
- Reoler i garasje og i bod i sokkeletasje medfølger.

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

Roger Skjevik & Stian Thorvaldsen

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 1,20 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 68 280 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 65 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 23 900, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Salgsgaranti kr 0, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950 Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg fotograf kr 6 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 858, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (12 mnd åpen faktura fra takstmann) kr 14 975 Sum vederlag kr. 129 720 Sum utlegg og andre utgifter kr. 27 678 Totalt kostnadsoverslag kr. 157 398 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

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.

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
6.10.2026

VEDLEGG

Egenerklæring, tilstandsrapport, planskisser, byggetegninger, ferdigattest, kart & regulering, budskjema.

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Hesttrøa 17B, 7224 MELHUS

30 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Hesttrøa 17B

Hesttrøa 17B

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?

Juni 2012

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Siden juni 2012

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 7614569/7

Informasjon om selger

Selger

Skjevik, Roger

Selger

Thorvaldsen, Stian

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2025

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Helt nytt bad: Varmekabler, støpping av gulv, membran/membranplater, flislegging, rørleggerarbeid, maling av tak, el-installasjon.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Melhus Bygg & Eiendom AS, Vintervoll AS Avd. Melhus

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fukt gjennom tak/fuktmerker i tak i utestue.

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

2016

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Side 2

Bygget utebod, takoverbygg på utendørs spiseplass og innglasset utedue.

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er oppdaget saltutslag i bunn på bakre mur i garasje.

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

2018

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av varmepumpe inkl. utvendig stikkontakt for utedel.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Kvål El-installasjon AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

Side 3

Vedlegg

2021

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte av termostat for gulvvarme i hall i sokkeletasje.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vintervoll AS Avd. Melhus

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2

Årstall

2022

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av 2 stk Easee billadere i garasje.

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

OneCo Elektro AS

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.4.2

Årstall

2013

10.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montasje av 2 nye kurser i sikringsskap.

10.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elpartner AS

10.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.5.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.5.2

Årstall

2025

10.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

El-installasjon loftsetasje.

10.5.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vintervoll AS Avd. Melhus

Side 4

54 HESTTRØA 17B

PROAKTIV.NO 55



10.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2016

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av vannutkaster i utebod i 1. etasje. Tilførselsrør fra kjøkken til utebod.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Haugnæss AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

13.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2

Årstall

2025

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Diverse rorinstallasjon i fbm nytt bad i loftsetasje.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Melhus Bygg & Eiendom AS

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming



14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Full service med rens av ventilasjonsanlegg.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tronderklima AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

16.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2

Årstall

2025

16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

16.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Forlengelse av ventilasjonskanaler i loftsetasje fra knevegger til tak

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

Beskriv feilen eller endringen

Montert ildsted/peisovn på stue i 1. etasje i 2013.

Sopp og skadedyr



19

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har vært noe muggdannelse i garasje ved garasjeport. Det ble montert avfuktingsvifte i 2024 for å bedre dette.

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 7

Vedlegg

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

I løpet av 2012 og 2013 ble det byttet taklamper på bad, soverom og gang i sokkeletasje samt soverom 1. etasje. Det ble også byttet utelamper. Arbeidet er utført av faglært elektriker, men som ikke er ansatt i elektrikerfirma.

32

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

2013: Natursteinsmur oppsatt på baksiden av huset.
2015: Vannlekkasje fra vannlås under kjøkkenvask. Litt vannskadet bunnpate i kjøkkenskap. Denne ble byttet. Takstmann kunne ikke påvise andre skader fra hendelsen.
2021: Huset er beiset.
2021: Nye innerdører.
2021: Ny stekeovn.
2025: Ny oppvaskmaskin.
2026: Ny induksjon platetopp.

Det er en delvis los bunnglasslist på balkongdør på stue i 1. etasje.
Det er urenheter i glass i balkongdør på soverom i 1. etasje.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 38806140

Side 8

58 HESTTRØA 17B

PROAKTIV.NO 59

Om rapporten

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

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

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

Taktraporten er spesifikk for sertifiserte taktmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



TILSTANDSRAPPORT

Hesttrøa 17 B
7224 MELHUS

BOLIGTYPE
Enebolig_i_kjæde

MATRIKSEL
5028/100/120/0/0/0

RAPPORTDATO
05.10.2026

TG 0 7	TG 1 24	TG 2 2	TG 3 0	TG IU 0
----------------------	-----------------------	----------------------	----------------------	-----------------------

Befaring utført den 30.09.2026 av
Christer Prestmo Laugen
Wisø og Svea Takst AS

Takstmann og tømmerseem med over 15 års erfaring i byggebransjen.

Ø Traubanevegen 1, 7044 Trondheim

☎ +4792492266

✉ christer@wsakst.no



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingsloven (byggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av faks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Om boligen

Adresse: Hesttra 17 B , 7224, MELHUS
Matikket 5028/100/120/0/0/0
Boligtype: Enebolig_1_kjede
Byggeår: 2012
Tomt: 246.40 m²
Hjemmelshaver(e): Roger Skjevik, Sian Thorvaldsen
Rekvirert: Selger koordinerte takstmann gjennom megler
Tilside på befaring: Hjemmelshaver
Byggenetode: Enebolig_1_kjede over 3 plan oppført i trekonstruksjon over støpt grunnmur. Skånde kledding av trepanel, saltakstorn tekket med takstein. Vinduer er gjennomgående fra byggår med 3- og 2-lags glass.
Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt
Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt
Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksalasje. Det er ikke registrert noen bygningssmessige straksiltak utover normalt vedlikehold. Forvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningseiler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningseiler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Innredning av 2. etasje med bad, 2 soverom og bod i 2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

Merknader om areal: Boligen er målt opp NS3940.2023.

Oppsummert

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

2 Bygningseiler med TG 2 TG 2

Rom under terreng: Ved fuktstø i påføyet konstruksjon i boligens bod i underetasjen, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier. Det ble midlertidig påvist indikasjoner på noe fuktigsmontrenging i kjellergulv og/eller grunnmur i garasjen. Omfang og årsak er ikke nærmere avklart.

Bod/vinterhage: Det er registrert vannmerker på trekonstruksjon rundt takvinduer utført i pleksiglass. Det ble ikke registrert aktiv lekkasje eller forhøyede fuktverdier ved befaring.

0 Bygningseiler med TG 3 TG 3

0 Bygningseiler med TG IU TG IU

1 Dokumentasjon

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

Kommentar: Selger fremlegger dokumentasjon på utførte arbeider vedrørende etablering av våtrom i 2. etasje.

Er selgers egenertklaring kontrollert? Ja

Kommentar: Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenertklaringen signert? 30.09.2026

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningseilen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningseiler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningseilen da bare har normal tilasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningsskyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre om eller bygningseiler som gis tilstandsgrad 3.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omseining av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektrinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med retningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningseil skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsskyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningsskyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningseilen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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

4

Drenering

TG 1

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og toppplast?

Nei

Er det tørrengfall fra grunnmur?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?

Nei

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

HESTTRØA 17 B - 5028/100/120/0/0/0

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:

1. etasje: Ett av de opprinnelige soverommene er fjernet og arealet er innlemmet i stuen.
2. etasje: Opprinnelig stue er omdisponert til soverom. Toalettrommet er utvidet og omdisponert til bad. Det er etablert bod på deler av arealet som opprinnelig var disponert som soverom.

Utvendig: Det er etablert utvendig bod, vinterhage og takoverbygg på takterrassen over garasjen. Arbeidene er utført i egen regi.

Enkelte av endringene som er utført er saknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?

Nei.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 27.12.2013.

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

Nei

HESTTRØA 17 B - 5028/100/120/0/0/0

3

Grunnmur / fundamenter

TG 1

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

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.

10/33

9/33



Bilde

5

Rom under terreng

TG 2

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påførende yttervegger?

Ja

Er det oppførede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Ja

Kommentar:
Utvendig drenering.

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Kommentar:
Synlig saltutslag i nedre del av vegger i garasje.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:
Hulltaking er utført i utført vegg inne på bod.

Er rommet ventilt?

Ja

Kommentar:
Balansert ventilasjon.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Ved fuktsøk i påføret konstruksjon i boligens bod i underetasjen, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier. Det ble imidlertid påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og/eller grunnmur i garasjen. Omfang og årsak er ikke nærmere avklart.

HESTTRØA 17 B - 5028/100/120/0/0/0

6

Yttervegger / fasader

TG 1

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:
Sølgjer opplyser at det er etablert utvendig bod, vinterhage og takoverbygg på takterrassen over garasjen. Arbeidene er utført i egen regi.

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musestetting?

Ja

Kommentar:
Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

12/33

11/33

8

Veranda/takterrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og rår. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barmesking. Fallforhold og eventuelt tkking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1.0 m).

Type:
Veranda/takterrasse.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, sveikelser/skjevhet eller råte?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Kommentar:
Rekkverk av tre.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Kommentar:
Rekkverkshøyden måles til 93cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tettet?
Ja

Kommentar:
Takterrasse over garasjen er tettet med asfalt/papp.

Er det krav til fall/åvenning?
Ja

HESTTRØA 17 B - 5028/100/120/0/0/0

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Underliggende tekking er ikke kontrollert grunnet etablert dekke med terrassebord. Tilsandsgraden baseres på bakgrunn av alder på underliggende tekking av terrassen og ingen vesentlige avvik.

HMS vurdering
Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

14/33

7

Vinduer / dører

TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør.
Balkongdører med 2- og 3- lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/verandaer fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 3- og 2- lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

HESTTRØA 17 B - 5028/100/120/0/0/0

13/33

11

Taktekking og beslag

TG 1

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Takstein

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Er undertak over 13 år?
Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand.

HESTTRØA 17 B - 5028/100/120/0/0/0

12

Takrenner og nedløp

TG 1

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

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle sveikelser på renner-skjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

16/33

9

Bod/vinterhage

TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Det er registrert vannmerker på trekonstruksjon rundt takvinduer utført i plexiglass. Det ble ikke registrert aktiv lekkasje eller for høyde i fuktverdier ved befaring.

Årsak/konsekvens
Årsak til vannmerkene er ikke nærmere akklart. Det anbefales kontroll av tetting og beslag rundt takvinduene samt oppfølging for å avklare om det foreligger risiko for videre lekkasjer.

10

Takkonstruksjon

TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader og sva / sponker som kan byde på sveikelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Seltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevhet, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsatsjen.

HESTTRØA 17 B - 5028/100/120/0/0/0

15/33

13

Bad underetasje

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Dokumentasjon av vannnett sjikt:

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest.

TG 1

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e. l. på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved derterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert et plastsluk i dusjonen, samt et ut på gulvet.

Er det synlig mansjett/våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

14

Vaskerom

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Dokumentasjon av vannnett sjikt:

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og malte slette overflater på vegger. Malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e. l. på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

14

Vaskerom

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Dokumentasjon av vannnett sjikt:

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og malte slette overflater på vegger. Malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e. l. på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.



Sluk i dusjone

Sluk under baderomsinnredningen

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?

Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Årvrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For sjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, sjolder og merker etter avdryp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, årvrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp, ingen avvik med vanntrykk eller årvrenning i servant eller dusjone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert lufteagregat.

Det er etablert tiluft via luftepalte mellom dørbled og derterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg. Gulvmontert toalett. Innredning med servant

Er det innebygget sistene?

Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spyelfunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerer etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Dokumentasjon av vramtett sjikt:

TG 1

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og malte slette overflater på vegger. Malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e. l.på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved derterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.



HESTTRØA 17 B - 5028/100/120/0/0/0

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei
Kommentar: Det er ikke utført hulltaking mot vaskerom, da rommet ikke innehar installasjoner som utsetter overflater for direkte vannpåslengning.
Fuktsøk
Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.
Totalvurdering av fuktsøk
TG 0 
Kommentar: Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne på vaskerommet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Bilde

Er det anbydhning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
TG 1 
Kommentar: Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.
Sanitært utstyr og ventilasjon
Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tappng av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.
Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjone.
Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja
Kommentar: Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Sanitærutstyr:
Vegghengt servant. Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)
Er det innebygget siserne?
Nei
Kommentar: Ikke relevant.
Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon
TG 1 
Kommentar: Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja
Kommentar: Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.
Bilde

Er det anbydhning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
TG 0 
Kommentar: Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.
Sanitært utstyr og ventilasjon
Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tappng av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.
Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjone.
Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja
Kommentar: Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat. Det er etablert tilluft via luftspalte mellom dørblad og dørterskel.
Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg. Vegghengt toalett. Vegghengt servant
Er det innebygget sisterne?
Ja
Er det etablert drenshull fra sisternelassen?
Nei
Kommentar: Innebygd sisterne er utført med Safecyborg. Løsningen er lekkasjesikret og medfører derfor ikke krav om separat drenshull.

15

Bad 2. etasje

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:
Badet er etablert i 2025.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:
Selger fremlegger FDV-dokumentasjon, bilder og fakturaer fra utførte arbeider

Dokumentasjon av vannrett sjikt:

TG 0



Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader/riss/slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall på gulvet med nedsenket dusjone, totalt måles det en høydeforskjell på ca. 35mm.

Totalvurdering av overflater

TG 0



Kommentar:
Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrøt, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifte rapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuelt membran er benyttet som fuktiskring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjonen.

16

Piper / ildsteder

TG 1

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

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/faerveesen?
Ja

Kommentar:
Fremlagt kontroll utført i 2024.

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

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrækkelig (min 300mm)
Ja

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

HMS vurdering
Tilslusrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den. Innholdet skal refereres under HMS-punktet og rapporten vedlegges.

HESTTRØA 17 B - 5028/100/120/0/0/0

17

Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1

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

Type:
Tre/Djølkelag

Er det observert eller målt skjøyheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er ikke registrert forhold som dyder på svekkelser i konstruksjonen.

26/33

TG 0

TG 0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-rørssystem), Plastavløp, Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

TG 0

TG 0

HESTTRØA 17 B - 5028/100/120/0/0/0

19

Kjøkken

TG 1

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

Generell beskrivelse av innredning
Folerte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

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

Integerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platelopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal brukslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Totalvurdering av ventilasjon:

Kommentar:
Ingen registrerte avvik.

HESTTRØA 17 B - 5028/100/120/0/0/0

28/33

TG 1

TG 1

Innvendig trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trim, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Normal slitasje på overflate i trapp.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trappen er eldre enn 5 år med normal slitasje. Lite slitasje på overflate i trapp, ingen knirk i vesentlig omfang og estetiske forhold aksepteres.

HMS vurdering:
Ingen registrerte avvik.

HESTTRØA 17 B - 5028/100/120/0/0/0

27/33

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran, skabeluker og lifting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk anleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.	
Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?	Ja
Er hovedstengekran lokalisert?	Ja
Kommentar:	Lokale arbeider i samsvar med etablering av bad i 2. etasjen i 2025.
Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er hovedstengekran funksjonstestet?	Ja
Kommentar:	Hovedstengekranen er lokalisert på vaskerom.
Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?	Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

Kommentar:	Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørforinger. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvisit.
------------	---

Bilder



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tiluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.	
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon
Totalvurdering på ventilasjon	
Kommentar:	Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med nye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningsakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.	
Type sikringer:	Automatsikring, Overspenningsvern
Hvor er sikringskapet lokalisert?	Sikringskapet er etablert i bod.
Har det vært et tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?	Nei
Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?	Ja
Kommentar:	Selger informerer om: - Etablering av 2 ekstrakurser til loft i 2013. - Etablering av varmepumpe i 2018. - Bytte av termostat i entré i 2021. - Etablering av elbil ladere i 2022. - Etablering av elektrisk anlegg i 2. etasjen i samsvar med innredning i 2025.
Selger informerer videre om bytte av enkelte taklys/downlights og utelampe i underetasje og 1. etasje i 2012/2013, arbeider er utført i egen regi.	
Foreligger det samsvarserklæring?	Ja
Kommentar:	Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden, sett bort ifra overnevnte arbeider utført i egen regi.
Er det kursfortegnelse i skapet?	Ja
Ble det funnet synlige avvik?	Nei
Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Hvordan er bereder tilkoblet strøm? Varmtvannstanken er produsert i 2012 og er tilkoblet i stikkontakt.	

Er varmtvannsberederen kontrollert?	Ja
Kommentar:	Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Totalvurdering av varmtvannsbereder:	
Kommentar:	Ingen registrerte avvik.

Hva slags oppvarming har boligen:	vedovn, varmepumpe, elektrisk
Er det nedgravd oljetank?	Nei
Arsak/konsekvens	



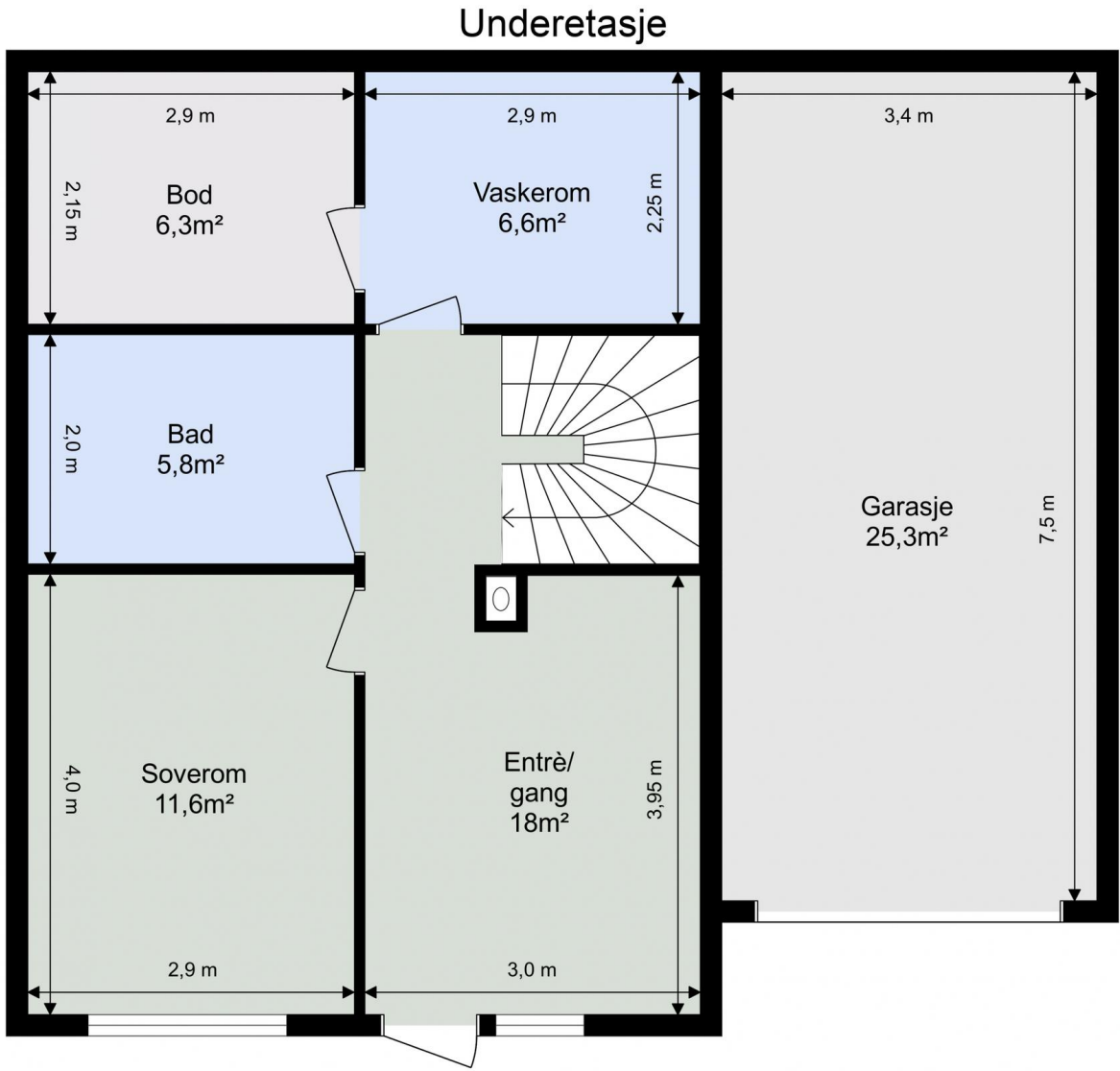
Bilde

Årsak/konsekvens	
HMS vurdering	
Da det ikke er fremvist rapport for kontroll av det elektriske anlegget, anbefales en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarende klæring fra utførende elektriker.	
24 Skadedyr	
Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)	
Nei	
Anbefaling om ytterligere kontroll/kiltak eventuelt egne observasjoner	
Nei.	

HESTTRØA 17 B - 5028/100/120/0/0/0/0



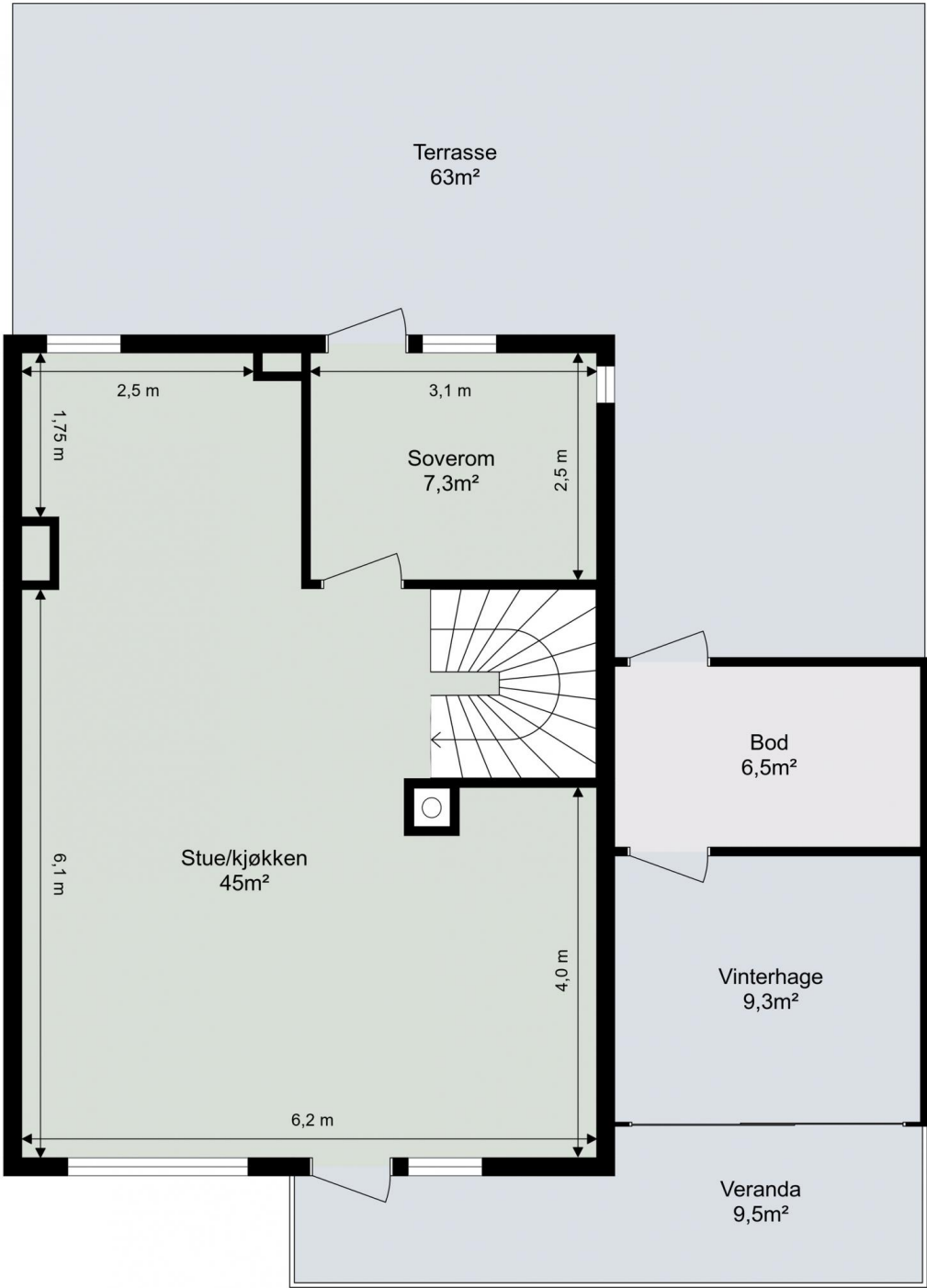
Hesttrøa 17B



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.



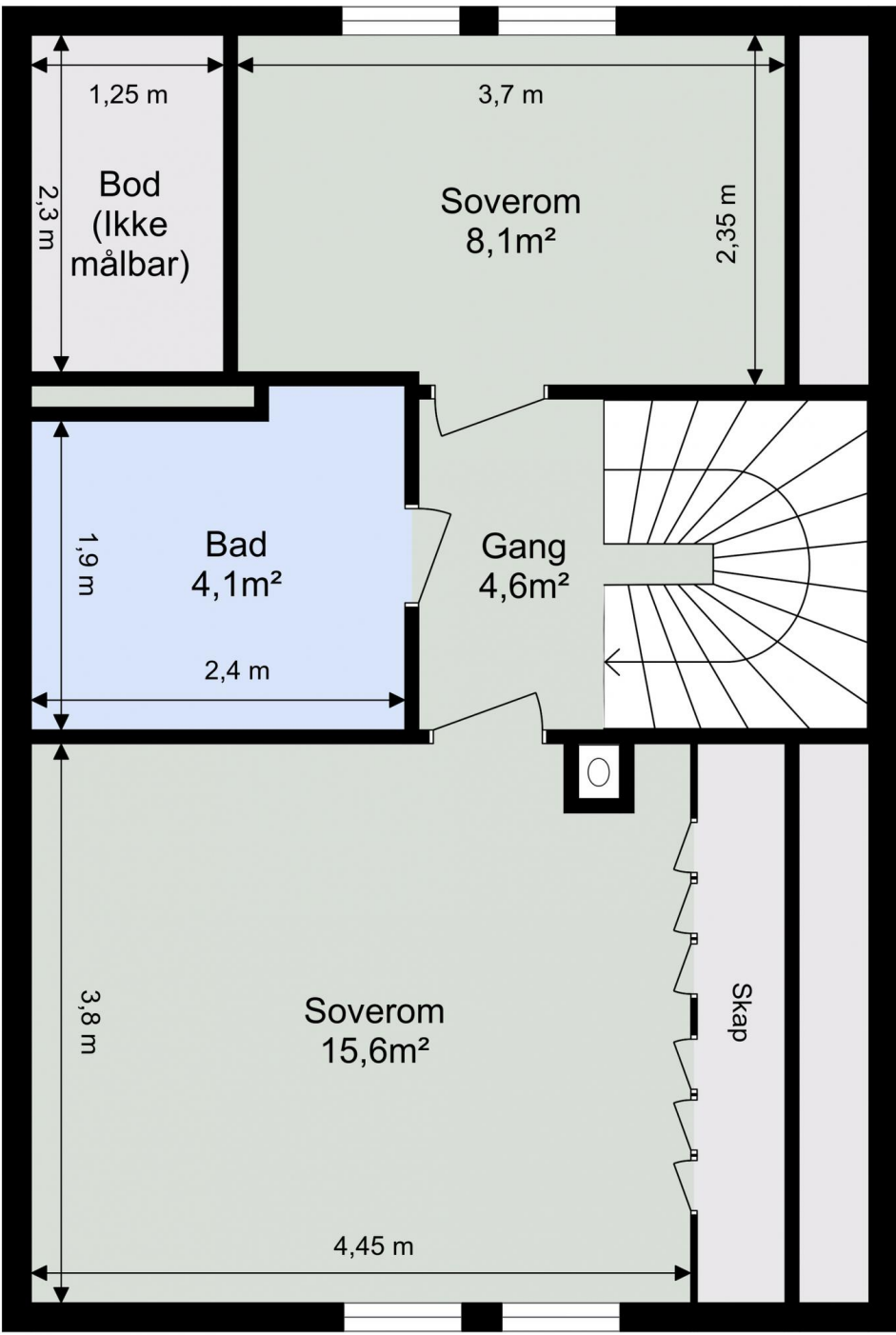
Hesttrøa 17B
1. Etasje



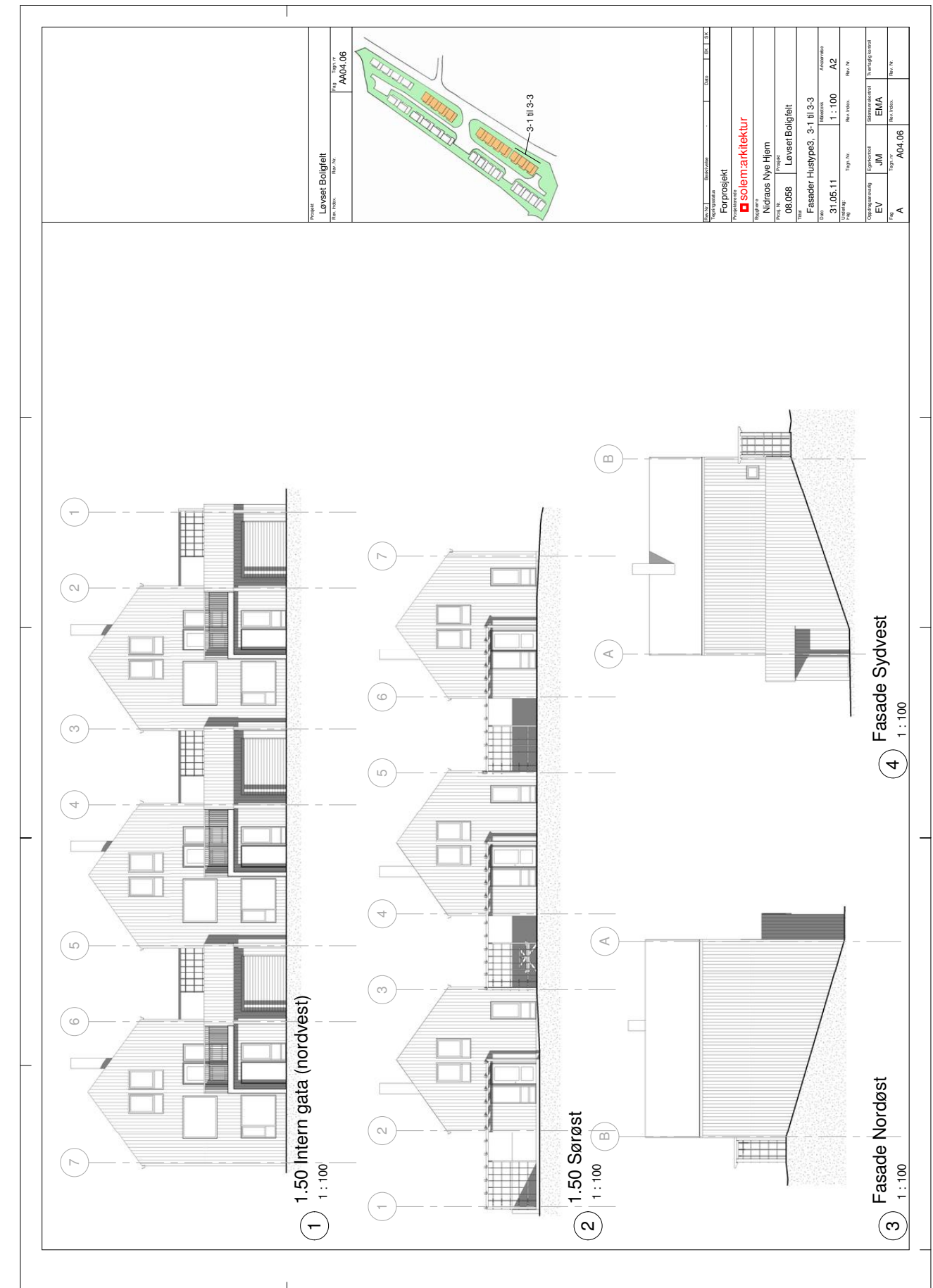
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

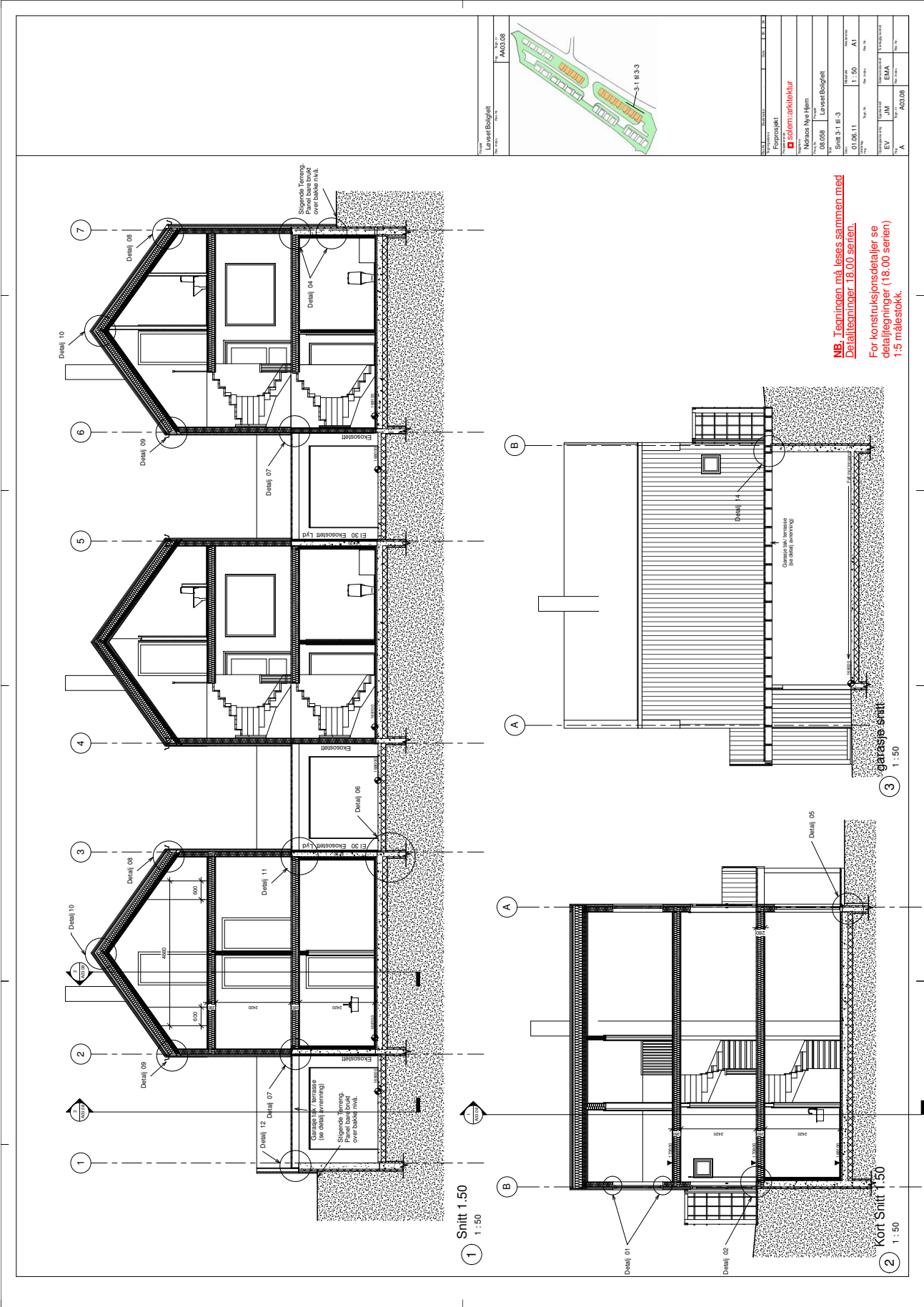


Hesttrøa 17B
2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.





Nidaros nye hjem AS
Vegamot 8

7048 TRONDHEIM

Ferdigattest etter Plan- og bygningsloven §21-10

Tiltakshaver Nidaros nye hjem AS Vegamot 8 7048 TRONDHEIM	Ansvarlig søker Solem Arkitektur AS Erling Skakkes gate 49B 7012 TRONDHEIM
Eiendom/byggested Gnr./bnr/ev.festenr/seksj.nr.: Deres søknad mottatt Arbeidets art Byggets art Behandling/vedtak Vedtak dato Utv.saksnr.:	Hesttrøa 17B 100/120 230.07.2009, 06.06.2011, 07.11.2013 §20-1a. Nybygg Del av kjedehus inkl. atriumhus med inntil 4 boliger Bygningsmyndigheten 27.01.2010, 05.09.2011 09/259, 11/303
Deres saksbehandler er	Natalia Samareva

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jfr. Pbl. Kap. 20.
Bruksendring krever særlig tillatelse, jfr. Pbl. § 20-1 d

Med hilsen

Øyvind Aundal
fagleder

Natalia Samareva
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

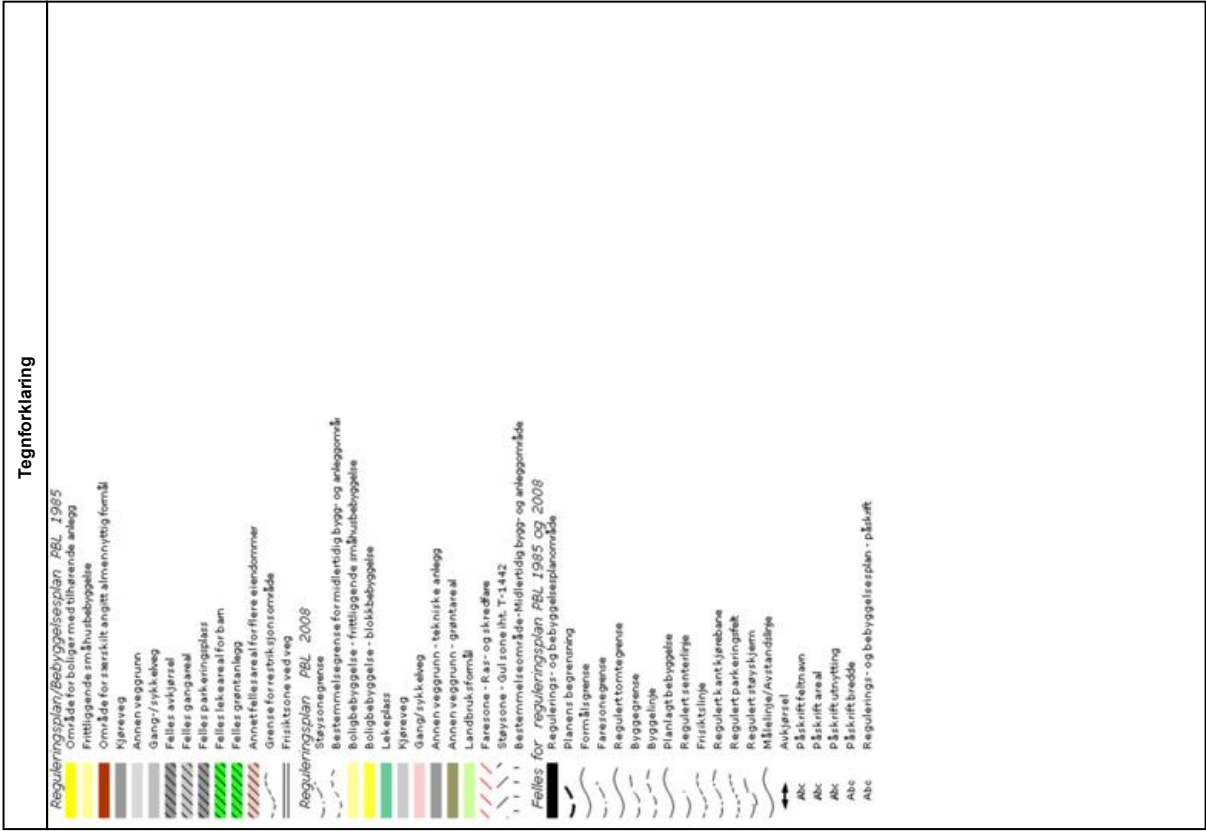
Kopi: Solem Arkitektur AS, Erling Skakkesgt. 49b, 7012 TRONDHEIM



Tlf 72 85 80 00

www.melhus.kommune.no
postmottak@melhus.kommune.no

Melhus kommune
Rådhusvegen 2
7224 Melhus



Utskriftsdato: 24.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 5028 - 100/120//



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

Arealforvaltning	Vår dato	Vår referanse	Arkivkode
Saksbehandler: Marte Nordhus	26.01.2010	09/5235-7	PLAN 2009016
Tlf.: 72858186	Deres dato:	Deres referanse:	

REGULERINGSBESTEMMELSER

til bebyggelsesplan
Løvset Boligfelt B1

PLANID 200916

Bebyggelsesplan Løvset Boligfelt B1 vedtatt 25.06.2008.
Med mindre endring i sak 137/09 den 03.11.2009.
Sist endret med mindre endring i sak 4/10 den 19.01.2010.

INNENFOR REGULERINGSGRENSENE ER OMRÅDET REGULERT TIL FØLGENDE FORMÅL
ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

INNENFOR REGULERINGSGRENSENE ER OMRÅDET REGULERT TIL FØLGENDE FORMÅL
ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

§ 25.1 BYGGEOMRÅDER	Boliger med tilhørende anlegg
Småhusbebyggelse	
§ 25.6 SPESIALOMRÅDER	Frisiktsone.
§ 25.7 FELLESOMRÅDER	Felles avkjørsel Felles parkeringsplass Felles lekeareal Felles grøntanlegg Annet fellesareal – søppelhåndtering

FØLGENDE BESTEMMELSER GJELDER FOR REGULERINGSFORMÅLENE:

1. BYGGEOMRÅDER BOLIGER (B1.1 – B1.7)

1.1 Innen områdene B1.1 – B1.7 kan det oppføres sammenhengende bebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse.

Postadresse Melhus kommune Rådhusvn. 2, 7224 Melhus	Besøksadresse Melhus Rådhus	Telefon: 72 85 80 00 Telefax : 72 85 80 58 e-post: postmottak@melhus.kommune.no	Bankkonto: 8601 05 39279 Foretaksnummer: NO 938 726 027 MVA internett: www.melhus.kommune.no
--	---------------------------------------	---	---

- Vår referanse 09/5235-7
Side 2/3
- 1.2

Bebyggelsen i felt B1.3, har maksimal mønehøgde 5,8 meter over ferdig terreng, målt på fasaden mot adkomst vist som FA1 i reguleringsplan for Løvset boligfelt (Hesttrøa). Bebyggelsen i felt B1.1 og B1.2 har maksimal mønehøgde 6,5 meter over ferdig terreng, målt på fasaden mot felles adkomst vist som FA1 i reguleringsplan for Løvset boligfelt (Hesttrøa). Bebyggelsen i felt B1.4 – B1.7 har maksimal mønehøgde 6,5 meter målt på fasaden mot felles intern adkomstveg (FA10). Bebyggelsen innenfor hvert delfelt skal ha ens takform.
- 1.3

Tillatt tomteutnyttelse 65 % BYA, med mindre plankartet viser noe annet.
- 1.4

Det skal etableres 2,0 biloppstillingsplasser på eiendommen for hver hovedboenhet. I tillegg skal det være 0,5 biloppstillingsplass pr. bolig til felles bruk. Sistnevnte oppstillingsplasser legges i felleområder.
- 1.5

Plassering av bygningene innenfor byggegrensene er veiledende. Dette omfatter også terrassekonstruksjoner som på det meste får gulv 1 meter eller høyere over terreng. Åpen carport, terrenginngrep for dette samt byggetiltak for post og avfall kan oppføres langs fellesadkomst, utenfor byggegrensene.
- 1.6

Avstand mellom garasje og felles veg skal være minimum 5,0 meter der porten vender ut mot vegen.
- 1.7

Tomtene kan gjerdes inn. Gjerde skal settes i formålsgrense mot grøntareal og 1 meter inntrukket fra formålsgrense mot fellesadkomst/trafikkområde.

2.0 SPESIALOMRÅDER

- 2.1

Frisiktsone
I frisiktsonen som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 m over terreng. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

3.0 FELLESOMRÅDER (FA, FL, FP, FG, AF)

- 3.1

Felles avkjørsel (FA10)
Delfelt B har avkjørsel til felles avkjørsel (Hesttrøa) vist i reguleringsplan for Løvset boligfelt. Felles avkjørsel FA10 i bebyggelsesplanen er felles for boliger innen planområdet.
- 3.2

Felles parkeringsplass (FP10 – FP12).
Felles parkeringsplass er felles for alle boliger innenfor planområdet.
- 3.3

Felles lekeareal (FL10, FL11)
FL10 og FL11 er felles lekeareal for boligene innen planområdet.
Det skal utarbeides plan for opparbeiding av lekearealet.
FL10 og FL11 skal benyttes til utendørs lek og opphold, og kan møbleres med sandkasse, lekeutstyr og sittebenker. Uteområdene må i størst mulig grad tilrettelegges etter universell utforming.
- 3.4

Felles grøntanlegg (FG10 – FG12)
Felles grøntanlegg skal være felles for alle boligeiendommene innenfor planområdet.
I felles grøntanlegg skal eksisterende terreng og vegetasjon beholdes så langt dette lar seg gjøre.
Når tomteutforming og lignende tilsier det kan terrenget opparbeides og tilpasset inntilliggende

areal. Området skal da istandsettes med stedegen vegetasjon.

- 3.5

Annet fellesareal – søppelhåndtering (AF)
Felles avfallshåndteringsområde er felles for alle boliger innenfor planområdet og benyttes til felles avfallshåndtering.

4.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 4.1

Gang- og sykkelveg langs FV 742 må være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innen planområdet.
- 4.2

Før boliger tas i bruk, skal det være opparbeidet gruset sti, evt. med innlagte trinn av stein eller sviller, i 1- 1,5 meters bredde, i området FG4 vist i reguleringsplan for Løvset boligfelt.
- 4.3

Felles ball-løkke vist i reguleringsplan for Løvset boligfelt skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.
- 4.4

Felles lekeareal/sandlekeplasser (FL10, FL11) skal være ferdig opparbeidet før boliger tas i bruk.
- 4.5

Felles avkjørsel fram til FV 742 skal opparbeides og det skal legges midlertidig toppdekke før området kan bygges ut. Toppdekket skal vare ut anleggsperioden. Når området er ferdig utbygdt, skal felles avkjørsel ferdigstilles og endelig dekke legges.

Melhus den

Ordfører

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

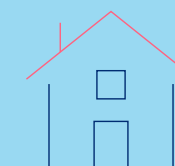
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Hesttrøa 17B, 7224 MELHUS. Gnr. 100, bnr. 120, i Melhus kommune, oppdragsnr.: 1320260283
Megler: Kenneth Vårvik, mobil: 46821244, e-post: kv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kenneth Vårvik

Eiendomsmegler / Partner /
Jurist
468 21 244
kv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

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