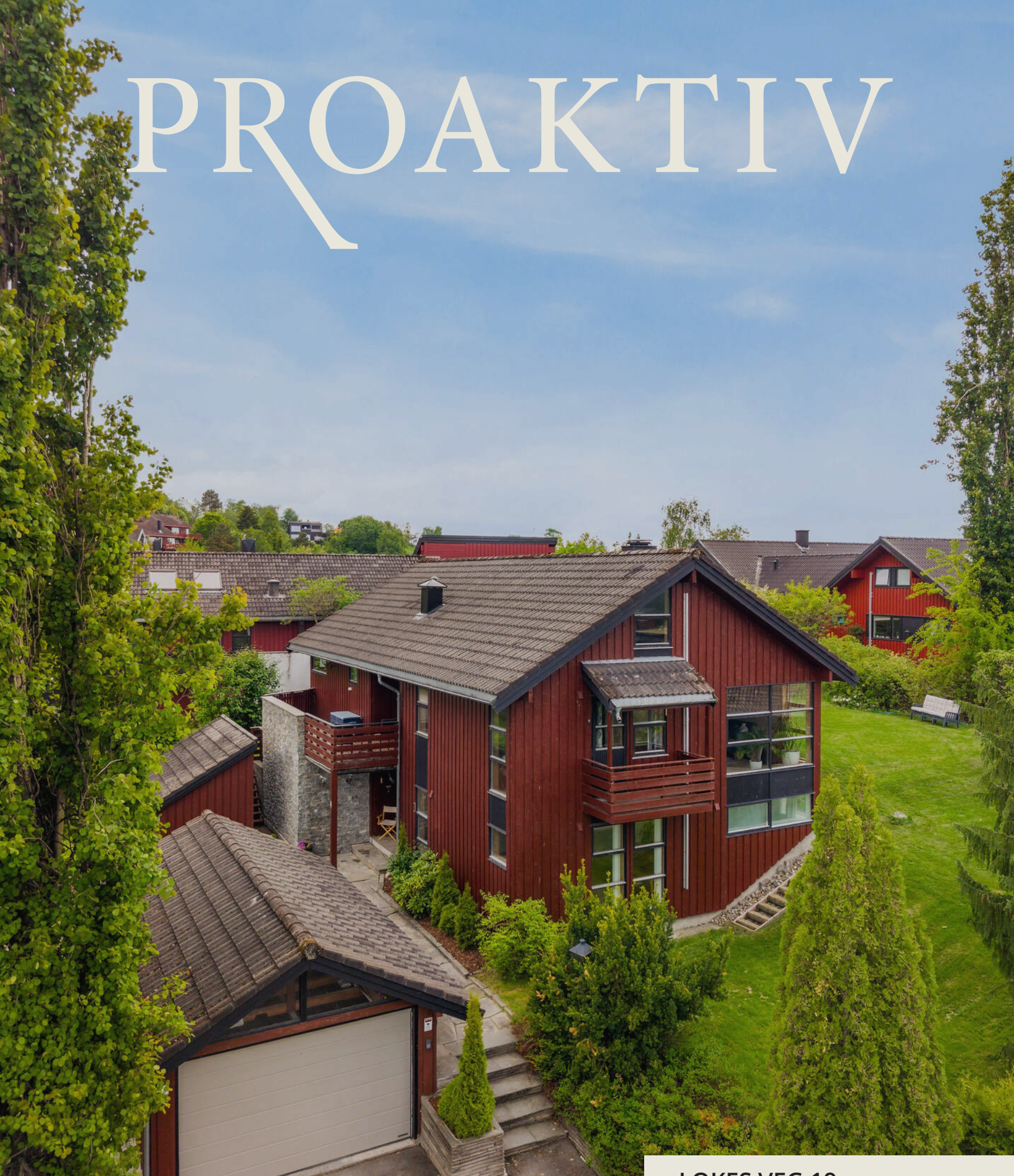


# PROAKTIV



LOKES VEG 19



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

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

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

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

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

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Lokes veg 19, 7033 TRONDHEIM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 78, bnr. 214, i Trondheim kommune

**Prisantydning:** 8.400.000,-

**Omkostninger:** 228.990,-

**Totalpris:** 8.628.990,-

**Kommunale avgifter:** 28.500,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1980

**Rom/soverom:** 5/2

**BRA:** 257 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 227 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 30 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Parkering i garasje og på øvrige oppstillingsplasser.

**Tomt:** 1064.9 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Gul D

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
14	30	68	72
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
77	78	86	118
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
134			
Budskjema			

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

## Profesjonalitet i alle ledd.

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

Simen B. Hansen | Boligkjøper 2025

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

Ruth Halseth | Boligselger 2024

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

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

Lars Øye Brandsås | Boligselger 2023

## Jeg opplevde å bli godt fulgt opp under hele prosessen.

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

Rannveig Skorstad | Boligselger 2025

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

Sebastian Skarsem | Boligkjøper 2024

## Strålende fornøyd.

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

Gaute Tveit | Boligselger 2022

## Christian gjorde en fantastisk innsats gjennom hele salgsprosessen.

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

Helene H. Bjørnholm | Boligselger 2024

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

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

Mari Steinvikaune | Boligselger 2023

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

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

Kent Ove Hagen | Boligselger 2021

”

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

Megler: **Christian Schjetne**



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

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

# VELKOMMEN TIL VISNING

Lokes veg 19 er en innholdsrik familiebolig med attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde.

Eiendommen ligger i blindvei på et lite høydedrag med utsikt og glimrende solforhold, og har en stor, opparbeidet tomt på over 1 mål. Planløsningen er familievennlig med flere oppholdsrom og fleksible soner fordelt over tre plan.

Uteområdet er intet mindre enn en drøm for både store og små: en stor hage med boltreplass for barna, solrike soner fra morgen til kveld, flere uteplasser og gode parkeringsmuligheter.

Her får man en perfekt kombinasjonen av fredelige omgivelser, romslige utearealer og nærhet til alt familien trenger i hverdagen.

*Christian Schjetne*

Megler **Christian Schjetne**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Moholt

### Beliggenhet

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

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

### Proaktiv Moholt

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

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

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

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

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

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



# NIDARVOLL

*Kommune: Trondheim / Område: NIDARVOLL*

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

## Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et rolig, veletablert og svært barnevennlig boligområde på Nidarvoll. Området er kjent for trygge omgivelser, lite trafikk og gode oppvekstvilkår, noe som gjør dette til et populært sted å bosette seg. Her bor man tilbaketrukket og fredelig, samtidig som man har kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Ukeshandelen kan gjennomføres på Rema 1000 Nidarvoll eller Coop Extra Nidarvoll, som ligger 10 minutter unna i gangavstand. Det er også kort vei til Nardocenteret, hvor man blant annet kan finne apotek, blomsterbutikk, frisør og en nyåpnet Rema 1000.

## Bebyggelse

Området består primært av eneboliger og tomannsboliger.



## OFFENTLIG TRANSPORT

Nidarvoll skole Linje 10, 15, 24, 73, FB73, 74, 103, 112	9 min 0.7 km
Lerkendal stasjon Linje R70	7 min 3.2 km
Breidablikk Linje 9	10 min 4.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 6.1 km

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Nidarvoll Søndagsåpent	10 min 0.9 km
Coop Extra Nidarvoll Post i butikk	10 min 0.9 km

## VARER/TJENESTER

Nardo centeret	12 min
Boots apotek Nardo	12 min

## SPORT

Nidarvoll skole Aktivitetshall, aktivitetsområde, ballsp...	7 min 0.6 km
Sunnland skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km
TrenHer Nardo	14 min
3T-Sluppen	16 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge St1 Bilbyn	11 min
Circle K Nidarvoll	11 min



## Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen 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.

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

### Barnehage/Skole/Fritid

Området har et godt tilbud av barnehager i nærområdet. Både Nidarvoll barnehage samt Nidarvoll og Sunnland barnehage ligger i kort avstand fra boligen. Barna i Lokes veg sokner til Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole, som ligger ca. 9 minutters gange unna, eller kun 4 minutter med sykkel.

For den treningsinteresserte er det kort avstand til et bredt utvalg av både inne- og utendørsaktiviteter. Utleira Idrettslag tilbyr organisert idrett innen fotball, håndball, allidrett og langrenn. Idrettslaget driver Utleirahallen med to håndballflater, styrketreningsrom, kafé og klubbhus. I tillegg er det gangavstand til 3T Sluppen og TrenHer Nardo. Området byr også på kort avstand til et omfattende nettverk av oppkjørte løyper, stier og friluftsområder i Estenstadmarka.

### Skolekrets

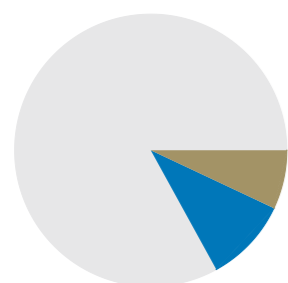
Nidarvoll barneskole og Sunnland skole.



### Offentlig Kommunikasjon

Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. Nærmeste holdeplass, "Nygård" ligger 8 minutter unna i gangavstand. Den betjenes av busslinje 18 som går mellom City Syd og Sverresborg via sentrum. Alternativt kan man ta bussrute 10 og 73 fra holdeplassen ved Nidarvoll skole. Med bil bruker man i overkant av 10 minutter til sentrumskjernen.

### BOLIGMASSE



83% enebolig  
7% rekkehus  
10% annet





# VELKOMMEN TIL LOKES VEG 19

Vi starter utendørs – du blir møtt av en velstelt eiendom med flotte uteområder.

## Parkering

Parkering i garasje og på øvrige oppstillingsplasser.

## Tomtestørrelse

1 064 m<sup>2</sup>

## Byggemåte

Enebolig oppført i én etasje + loftetasje over sokkel. Grunnmur er oppført i antatt støpt betong. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med stående panel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Taket har saltaksform tekket med takstein. Vinduer med 3-lags isolerglass.

## Tilstandsrapport

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

TGO: 3

TG1: 6

TG2: 18

TG3: 5

TG-IU: 2

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

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

TG er satt pga. flere punkterte glass.

Membran, tettesjikt og sluk (bad 1. etg)

TG er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt/fordelerskap i dusjsonen.

Membran, tettesjikt og sluk (vaskerom 1. etg)

TG er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt/utette overganger.

Bad ved entré i sokkel

TG er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt og beskaffenhet.

Bad ved soverom i sokkel

TG er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt og beskaffenhet.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

TG er satt pga. alder.

Grunnmur og fundament

TG er satt pga. stedvis riss/sprekker.

Rom under terreng

TG er likevel satt pga. deler som benevnes som risikokonstruksjon.





Balkong/terrasse/platting  
TG er satt pga. alder på tekkemateriale på deler av terrassen ved peis, skjevhet i rekkverk og stedvis malingsavflass/værslitasje.

Yttervegger  
TG er satt pga. stedvis aldrende/slitt kledning, stedvis manglende musetetting og lufting bak/oppunder kledning.

Renner og nedløp  
TG er satt pga. alder og stedvis rustdannelser.

Taktekking  
TG er satt pga. alder på taktekking/pipebeslag og stedvis mose på takstein.

Etasjeskille og gulv på grunn  
TG er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30 mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.

Overflater og innredning (kjøkken 1. etg)  
TG er satt pga. fuktmerker vegg under skyllekum og fuktmerker/svellinger i parkett foran kjøleskap.

Kjøkkenavtrekk (sokkel)  
TG er satt pga. kullfiltervifte iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.

Toalettrom  
TG er satt pga. stedvis bom i gulvflis.

Avløpsrør  
TG er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.

Vannledninger  
TG er satt pga. alder på eldre deler av anlegget og risiko for frost på vannledninger på bad i sokkel.

Varmesentral  
TG er satt pga. alder på varmepumpa.

Ventilasjon  
TG er satt pga. symptomer på redusert luftutskiftning.

Baderomsoverflater (1. etg)  
TG er satt pga. fallforhold/vannsikkerhet/ukjent løsning evt. oppbrett av tettesjikt ved dør.

Ventilasjon (bad 1. etg)

TG er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til avtrekk på våtrom.

Ventilasjon (vaskerom 1. etg)

TG er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til avtrekk på våtrom.

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon og loft

TG er satt pga. manglende inspeksjonsmulighet/lukket konstruksjon.

Oljetank

Selger opplyser at det ikke er etablert oljetank på eiendommen. Ikke videre vurdert/undersøkt av undertegnede.

### Bygningssakskyndig

Kjartan Korshavn (befaringsdato: Tirsdag, 12. mai 2026)

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

"Bad som tilhører hybeldel er gulvbelegg ødelagt. Dusjen her har ikke vært benyttet på flere år. Kun servant og toalett."

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

"Bad hovedetasje ble totalrenovert mars 2013. Flis på gulv og baderomsplater på vegger. Nytt vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. De to øvrige badene er det ikke gjort mye med. De er fra husets opprinnelse. På toalettrom er tak og vegger beiset. Vi har innimellom hørt dryppelyder i tak i sokkel etagen. Dette ble tatt opp med takstmann da han var på besøk. Det ble ikke målt noe fukt i taket. Han mente dryppelydene kom inne i fra avløpsrørene."

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

"Ca. 2018 oppdaget vi at det kom inn vann rundt takhatt/lufteventil over vaskerom. Dette ble utbedret umiddelbart av blikkenslager. Ingen nye lekkasjer."

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

"I 2016 jordfeil på kjøkkenet. Jordledning løsnet. Feil utbedret av Egseth Elektro AS."

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

"I 2011 ble ny 16A 2p m/30mA jordfeilbryter til utvendig stikk for varmepumpe montert. Montasje av lys og stikk under benk kjøkken og stikk for avtrekksvifte tilkoblet. I 2016 ble det montert Zaptec bil lader, overspenningsvern utvendig stikkontakt på garasje, og ute på veranda. Skiftet jordfeilautomat på vaskemaskin og kjøkkenkurs. Vi kan forøvrig informere om at det ligger Eswa i gulv på stue/kjøkken i 1. etasje. Den har aldri vært brukt siden John flyttet inn i 1985. Dette pga. at han hadde hørt at det var brannfarlig med Eswa."

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

"Det er sprekke i mur i matbod og bod. Begge sprekken ble pusset og utbedret av byggherre og var slik da John kjøpte huset i 1985. Det er også sprekke bak varmtvannsbereder. Denne er det ikke gjort noe med. Denne sprekken har vi ikke vært klar over da denne er gjemt bak berederen."

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

"Oktober 2016 ble det ifbm tilsyn avdekket at i skorstein var det utett mellom inner- og ytterelement. Nye rør ble montert i pipe av Varmeforum AS."

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

"Mus på kryploft noen pr tilbake i tid. Ingen mus observert der siden Kristin flyttet inn i 2015. I matbod ble det observert en mus vinteren 2023. Den ble tatt med musefelle. Ingen mus observert etter den tid."

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

"Litt muggsopp under oppvaskbenk i følge takstmann. Noe fukt malingsavfluss på noen av vinduene i følge takstmann."

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

"I følge takstmann så er bad ved vindfang gjort om fra bod til bad av opprinnelig byggherre. John ble ikke gjort oppmerksom på dette da han kjøpte huset i 1985."









## FANTASTISKE UTEOMRÅDER TIL FINVÆRSDAGER

Uteområdet er intet mindre enn en drøm for både store og små: en stor hage med boltreplass for de minste og flere uteplasser som gjør det enkelt å finne både sol og skjermede soner etter ønske.







# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

I et veletablert boligområde ligger denne innholdsrike familieboligen med en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet. Eiendommen ligger skjermet til i en blindvei, noe som gir lite trafikk og en trygg ramme rundt hverdagen. Her får man en perfekt kombinasjonen av fredelige omgivelser, romslige utearealer og nærhet til alt familien trenger i hverdagen.

Tomten er på over ett mål og fremstår pent opparbeidet med plenarealer, beplantninger og blomsterbed som skaper en lun og innbydende ramme rundt boligen. Eiendommen har gode solforhold gjennom dagen, og flere uteplasser gjør det enkelt å finne både sol og skjermede soner etter ønske. Her er det god plass til fotballmål, trampoline, hageprosjekter eller lange sommerdager utendørs.

Boligen er oppført i 1980 og går over tre innholdsrike plan. Planløsningen er gjennomtenkt og fleksibel, med flere oppholdssoner som gjør boligen godt egnet for familier i ulike livsfaser.

Fra inngangspartiet ønskes man velkommen inn i boligens underetasje. Her leder et romslig gangareal videre til etasjens øvrige rom. Etasjen rommer betydelige oppbevaringsmuligheter med hele tre boder, i tillegg til toalettrom, to bad, soverom og et oppholdsrom med stue og kjøkken. Oppholdsrommet ble tidligere benyttet som to separate soverom, og kan ved behov tilbakeføres til opprinnelig løsning.

I hovedetasjen møtes man av et lyst og gjennomgående gangareal som leder videre til boligens sosiale soner. Her er planløsningen utformet slik at man får flere naturlige oppholdsarealer. Kjøkkenet og spisestue ligger i åpen og naturlig tilknytning til hverandre, med rikelig lysinnslipp fra vindusflater i flere retninger. I motsatt ende av etasjen finner man en hyggelig TV-stue som danner en mer skjermet oppholdssone. Oppvarming skjer med både varmepumpe og peis, noe som gir fleksibel og behagelig temperaturkontroll.

Kjøkkenet ligger noe tilbaketrukket, samtidig som løsningen oppleves åpen og gir en god flyt mellom rommene. Kjøkkenet har en tidløs innredning med profilerte fronter. Det er medfølgende hvitevarer i form av kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Innenfor kjøkkenet ligger et praktisk vaskerom.

Fra hovedetasjen er det utgang til flere solrike uteplasser som gjør det mulig å nyte solen gjennom dagen. Den østvendte balkongen er et naturlig sted å starte dagen med morgenkaffen, mens den vestvendte terrassen på hele 28 kvm inviterer til lange sommerkvelder i solen. Herfra er det også direkte adkomst til hagen, noe som skaper en sømløs forbindelse mellom ute- og innearealene.

Utover det rommer etasjen et soverom på hele 17 kvm. Soverommet disponerer eget bad og har i tillegg utgang til privat balkong med flott utsyn over nærområdet. En tilbaketrukket sone hvor dagen kan avsluttes i rolige omgivelser.





Øverst i boligen ligger loftsetasjen som tilfører boligen et ekstra oppholdsareal med mange bruksmuligheter. Enten man ønsker lekerom, ungdomsavdeling, hjemmekontor, hobbyrom eller en ekstra TV-stue, gir arealet verdifull fleksibilitet for familien. Det bemerkes at dagens rømningsløsning ikke tilfredsstillende til varig oppholdsrom.

#### **Areal**

Enebolig

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 98 kvm

Total BRA: 98 kvm

1. etasje

BRA-i: 99 kvm

Total BRA: 99 kvm

2. etasje

BRA-i: 30 kvm

Total BRA: 30 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 43 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 23 kvm

Total BRA: 23 kvm

Frittstående boderv/inngang

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 7 kvm

Total BRA: 7 kvm

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



#### Ikke målbare arealer

Deler av arealet på loft og deler av arealet til frittstående boder er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (gulvareal).

#### Oppvarming

- Elektrisk
- Vedfyring
- Varmepumpe

#### Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på cirka 20 000 kWh. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

#### Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

#### Hvitevarer

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

#### Modernisering og påkostninger

- 2011: Installert varmepumpe, byttet innredning på vaskerom
- 2013: Oppgradert bad (hovedetasje)
- 2016: Lagt nye rør i pipe, ny pipehatt
- 2019: Ny garasjeport
- 2021: Ny takstige og feieplattform
- 2022: Ny varmtvannsbereder
- 2024: Service varmepumpe





Bad fra byggeår i tilknytning til entré,  
med eldre standard og behov for  
modernisering.





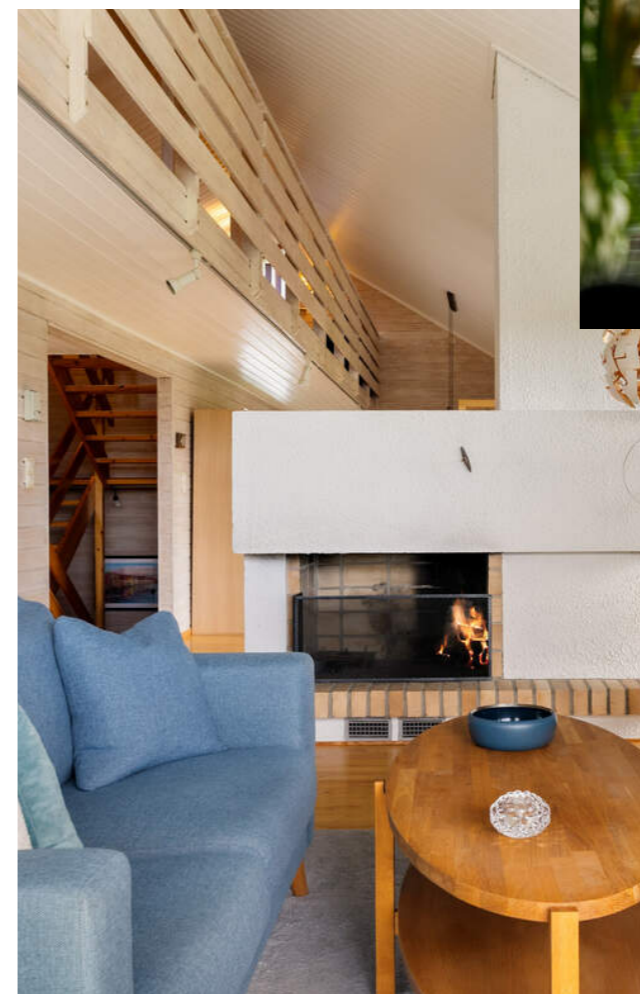




## GJENNOMLYS HOVEDETASJE MED Plass TIL FLERE SONER

Her er det god flyt mellom oppholdsrommene, store vindusflater og mye naturlig lys.

Planløsningen er smart og praktisk, perfekt for familier i vekst eller for de som ønsker både ro og rom.













## ROMSLIG KJØKKEN

Kjøkkenet har en tidløs innredning med profilerte fronter, gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass.





Innenfor kjøkkenet ligger et praktisk vaskerom. Gulvet har belegg, og veggene er kledd med malt panel. Vaskerommet er av eldre standard, med en nyere innredning fra 2011.



# SOVEROM AV SJELDENT GOD STØRRELSE

Med en størrelse på hele 17 kvm får man en sjelden romfølelse og gode innredningsmuligheter. Det er etablert en stor skyvedørsgarderobe langs den ene veggen på soverommet, som gir rikelig med plass til oppbevaring.



Badet er utført med fliser på gulv og  
baderomsplater på vegger.





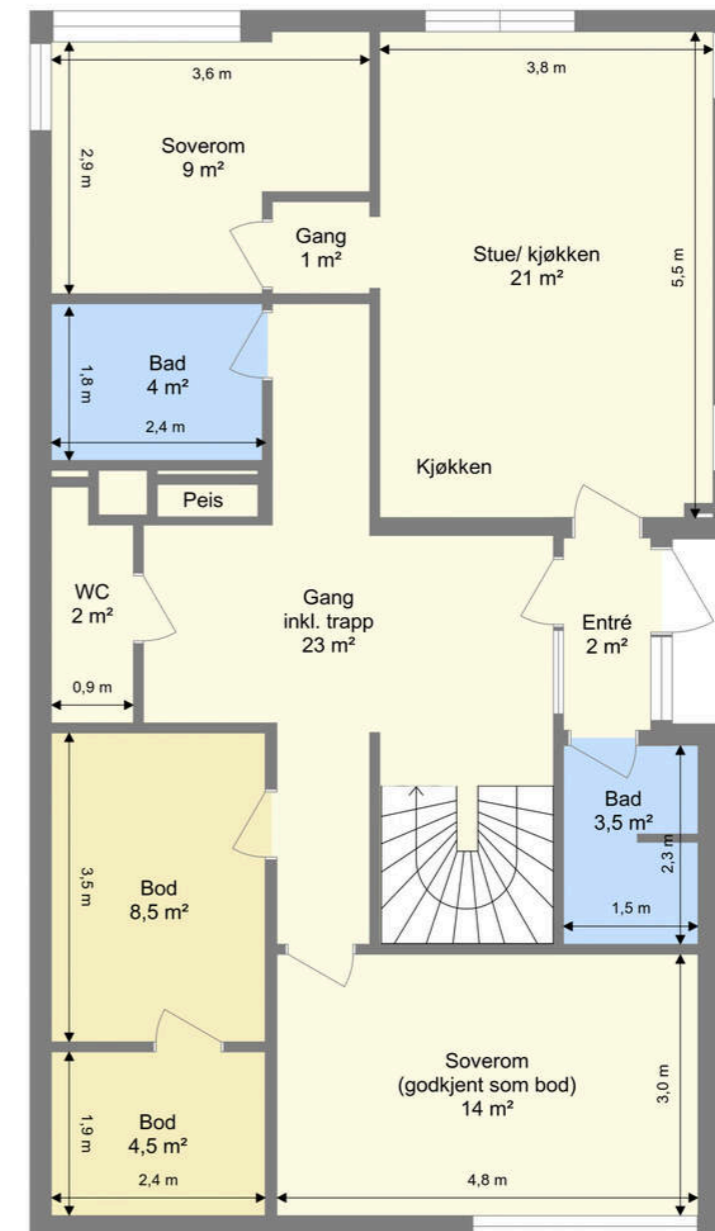
### VERDIFULL FLEKSIBILITET FOR FAMILIEN

For barnefamilien vil det være kjærkomment med et ekstra areal for lek og moro, slik at hovedetasjen holdes fri for rot og lekeapparater.



# PLANTEGNINGER

## Lokes veg 19 Sokkel



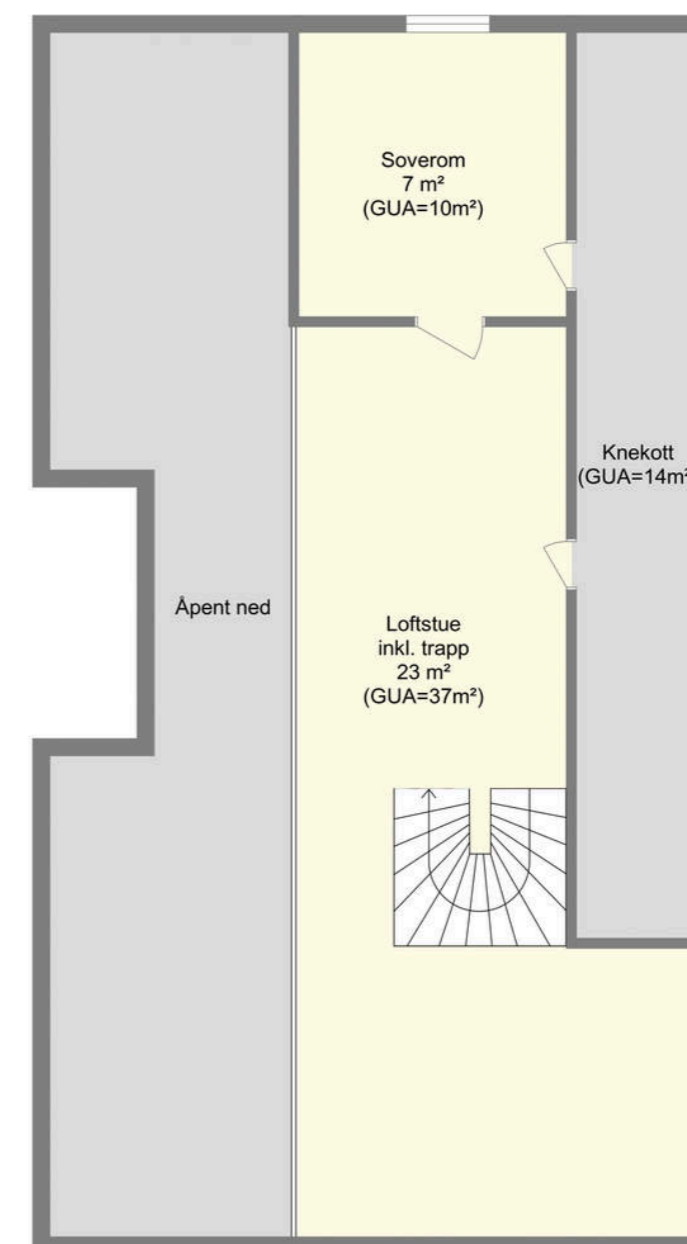
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.  
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

### Lokes veg 19 1. Etasje



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

### Lokes veg 19 Loft



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

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

2.120.520,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

8.482.081,- for 2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt samt gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

28.500,-

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

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

### Andre utgifter

Påregnelige faste kostnader for denne boligen vil være kommunale avgifter, tv/internett, strøm og forsikring.

Selger opplyser følgende om sine årlige kostnader knyttet til dette:

- Kommunale avgifter kr 28 500,-
- Internett kr 18 096,- (Altibox)
- Husforsikring kr 14 544,- (Storebrand)

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men to midlertidige brukstillatelser fra byggeår; en datert 30. desember 1981 for oppføring av garasjen og en datert 19. desember 1980 for oppføring av eneboligen. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 1. januar 1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

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 kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger og det bemerkes følgende avvik:

- stue/kjøkken er etablert på opprinnelig soveromsareal (sokkel)
- bad er opprinnelig benevnt som bodareal (sokkel)
- rom benevnt som soverom på loft er godkjent som arbeidsrom

Bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (bad) er et søknadspliktig tiltak. Mottatte byggetegninger tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden. Kfr. megler for ytterligere informasjon.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

31.12.1980 - Dokumentnr: 22038

Det fremkommer av dokumentet at eier av Lokes veg 19 skal delta med samme andel som eiere av Lokes veg 15 og 17 for vedlikehold av felles adkomstveg.

30.10.1979 - Dokumentnr: 17984

Det fremkommer av dokumentet at Lokes veg 17 og 19 gis vegrett i felles avkjørsel. Vedlikehold av felles avkjørsel fordeles mellom Lokes veg 15, 17 og 19.

### Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2022-2034 vist i byggesone 3, i et område avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg. Gjeldende regulering for eiendommen er r0217a datert 21. november 1978. Reguleringsformålet er bolig.

Reguleringsplaner i nærområdet:

r20120024 - Fredlybekken  
Hensikten med planen er å sikre areal for framføring av kommunale vann- og avløpsledninger, og å synliggjøre flomutsatt areal innenfor planområdet. Fredlybekken er i dag lukket og går i rør. I planarbeidet er både åpning av bekken og det å beholde den lukket vurdert. Tiltak innenfor planen kan gjennomføres i løpet av 1,5-2 år etter at nødvendige forutsetninger er avklart.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. 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.

### 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.dsa.no> for nærmere informasjon.

Det ble utført radonmåling i boligen i 2014. Målingen viste en radonkonsentrasjon på 74 Bq/m<sup>3</sup>, med beregnet årsmiddel på 57 Bq/m<sup>3</sup>. Verdiene ligger under myndighetenes anbefalte tiltaksgrense. Tilfeldig feilmargin er oppgitt til 8 %.

### 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

8 400 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
210 000,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
211 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
228 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
8 611 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
8 628 990,00 (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

## Kjerneinformasjon

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 eiendomsmeulingsforetak 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 bygningssakkyndiges 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 eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at

vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra 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.

Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefordre 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 egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

#### Boligkjøperforsikring

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

#### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Det gjøres oppmerksom på at følgende ikke medfølger:

- taklampe i spisestue
- vegghyller i tv-stue
- skoskap i gang

#### Eier

Kristin Næss  
John Furuhaug

#### Tilbud på lånefinansiering

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

#### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr 90 000.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr 61 440.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 600,00, Utlegg fotograf kr 8 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642,00, Utlegg takst/tilstandsrapport kr 23 000,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr 35 787.

Totale kostnader kr 187 227.  
Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før

## Kjerneinformasjon

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

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

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

### Andre forsikringer

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

### Personopplysningsloven

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

### Hvitvaskingsreglene

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

### Vedlegg til salgsoppgave

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

**Dato salgsoppgave**  
2.6.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Lokes veg 19, 7033 TRONDHEIM

02 Jun 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lokes veg 19	Lokes veg 19	

### 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?

John kjøpte huset juni 1985. Kristin flyttet inn september 2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

John har bodd i boligen siden juni 1985. Kristin siden september 2015

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

### Informasjon om selger

Selger

Næss, Kristin

Selger

Furuhaug, John

### 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

Beskriv feilen og omfanget

Bad som tilhører hybeldel er gulvbelegg ødelagt. Dusjen her har ikke vært benyttet på flere år. Kun servant og toalett.

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

2010

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad hovedetage ble totalrenover mars 2013. Flis på gulv og baderomsplater på vegger. Nytt vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. De to øvrige badene er det ikke gjort mye med. De er fra husets opprinnelse. På toalettrom er tak og vegger beiset. Vi har innmellom hørt drappelyder i tak i sokkel etagen. Dette ble tatt opp med taksmann da han var på besøk. Det ble ikke målt noe fukt i taket. Han mente drappelydene kom inne i fra avlopsrørene.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

John husker ikke Firmanavn.

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

Ca 2018 oppdaget vi at det kom inn vann rundt takhatt/lufteventil over vaskerom. Dette ble utbedret umiddelbart av blikkenslager. Ingen nye lekkasjer.

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

Side 2



2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 I 2016 ble det lagt nye rør i pipe, samt at ny pipehatt ble montert av Varmeforum AS 2021 ble ny takstige og feieplattform montert av blikkenslagermester Brækstad AS

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Varmeforum AS. Blikkenslagermester Brækstad AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

**Kjeller**

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
 Ikke relevant for denne boligen.

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

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

8 **Er det utført arbeid med drenering?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisitet**

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

**Beskriv feilen og omfanget**

I 2016 Jordfeil på kjøkkenet. Jordledning løsnet. Feil utbedret av Egseth Elektro AS

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**  
 2011

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 I 2011 ble ny 16A 2p m/30mA jordfeilbryter til utvendig stikk for varmepumpe montert. Montasje av lys og stikk under benk kjøkken og stikk for

Side 3



avtrekksvifte tilkoblet. I 2016 ble det montert Zaptec bil lader, overspenningsvern utvendig stikkontakt på garasje, og ute på veranda. Skiftet jordfeilautomat på vaskemaskin og kjøkkenkurs. Vi kan forøvrig informere om at det ligger Eswa i gulv på stue/kjøkken i 1. Etage. Den har aldri vært brukt siden John flyttet inn i 1985. Dette pga at han hadde hørt at det var brannfarlig med Eswa.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Egseth Elektro AS. Fjelseth AS

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

**Rør**

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

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

13.1.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**  
 2013

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Renovering av bad i 1. Etage. Ny vask, toalett og dusjkabinett. Ny VV bereder montert i august 2022. (Dette arbeidet finner vi dokumentasjon på)

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Ole Sivertsen Aut. Rørleggerforretning AS

13.1.6 **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

Side 4



### Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Det er sprekk i mur i matbod og bod. Disse sprekken ble pusset og utbedret av bygherre og var slik da John kjøpte huset i 1985. Det er også sprekk bak VV Bereder denne er det ikke gjort noe med. Denne sprekken har vi ikke vært klar over da denne er gjemt bak berederen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Oktober 2016 ble det ifbm tilsyn avdekket at i skorstein var det uttett mellom inner- og ytterelement. Nye rør ble montert i pipe av Varmeforum AS

### Sopp og skadedyr

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Mus på kryploft noen pr tilbake i tid. Ingen mus observert der siden Kristin flyttet inn i 2015. I matbod ble det observert en mus vinteren 2023. Den ble tatt med musefelle. Ingen mus observert etter den tid.

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**

Litt muggsopp under oppvaskbenk i følge takstmann. Noe fukt malingsavflass på noen av vinduene i følge takstmann.

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

Ikke relevant for denne boligen.

### Planer og godkjenninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

I følge takstmann så er bad ved vindfang gjort om fra bod til bad av opprinnelig byggherre. John ble ikke gjort oppmerksom på dette da han kjøpte huset i 1985

Side 5



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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja  Nei  Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**

I 2014  
Radonkons [Bq/m3] 74  
Tilfeldig feil [%] 8  
Årsmiddel [Bq/m3] 57

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 13536697

Side 6

### Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
John Furuhaug	2026-06-02	Kristin Næss	2026-06-02
Identification		Identification	
 John Furuhaug		 Kristin Næss	

### Egenerklærings skjema

---

Signed by:		
John Furuhaug	02/06-2026	BankID OIDC
Kristin Næss	18:23:03	High
	02/06-2026	BankID OIDC
	18:20:17	High

---

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# Lokes veg 19 7033 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1980
Hovedbygg BRA:	227 m <sup>2</sup>
Hovedbygg BRA-i:	227 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA:	257 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA-i:	227 m <sup>2</sup>
Rapportdato:	13.5.2026 (Gyldig til 13.5.2027)

### Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 78 BNR: 214

Kjartan Korshavn  
Takstmann/ Byggmester  
Takst-Forum Trøndelag AS

kk@tft.no  
416 05 438

Lokes veg 19  
7033 Trondheim

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42763>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Utvidet el-kontroll

På bakgrunn av manglende dokumentasjon for deler av anlegget samt manglende fullstendig historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.

### Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG-3 er satt pga. flere punkterte glass.
Våtrom: Bad 1. etg - Membran, tettesjikt og sluk	TG-3 er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt/ fordelerskap i dusjsonen.
Våtrom: Vaskerom 1. etg - Membran, tettesjikt og sluk	TG-3 er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt/ utette overganger.
Våtrom: Bad ved entré i sokkel - Våtrom	TG-3 er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt og beskaffenhet.
Våtrom: Bad ved soverom i sokkel - Våtrom	TG-3 er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt og beskaffenhet.

### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 er satt pga. alder.
Grunnmur og fundament	TG-2 er satt pga. stedvise riss/ sprekker.
Rom under terreng	TG-2 er likevel satt pga. deler som benevnes som risikokonstruksjon.
Balkong, terrasse, platting	TG-2 er satt pga. alder på tekkemateriale på deler av terrassen ved peis, skjevhet i rekkverk og stedvis malingsavfluss/ værslitasje.
Yttervegger	TG-2 er satt pga. stedvis aldrende/ slitt kledning, stedvis manglende musetetting og lufting bak/ oppunder kledning.
Renner og nedløp	TG-2 er satt pga. alder og stedvis rustdannelser.
Taktekking	TG-2 er satt pga. alder på taktekking/ pipebeslag og stedvis mose på takstein.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.
Kjøkken: 1. etg - Overflater og innredning	TG-2 er satt pga. fuktmerker vegg under skyllekum og fuktmerker/ svellinger i parkett foran kjøleskap.
Kjøkken: Sokkel - Avtrekk	TG-2 er satt pga. kullfiltervifte iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Toalettrom	TG-2 er satt pga. stedvis bom i gulvflis.
Avløpsrør	TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.
Vannledninger	TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget og risiko for frost på vannledninger på bad i sokkel.
Varmesentral	TG-2 er satt pga. alder på varmepumpa.
Ventilasjon	TG-2 er satt pga. symptomer på redusert luftutskifting.
Våtrom: Bad 1. etg - Overflater	TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet/ ukjent løsning evt. oppbrett av tettesjikt ved dør.
Våtrom: Bad 1. etg - Ventilasjon	TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til avtrekk på våtrom.
Våtrom: Vaskerom 1. etg - Ventilasjon	TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til avtrekk på våtrom.

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	TGiU er satt pga. manglende inspeksjonsmulighet/ lukket konstruksjon.
Oljetank	Selger opplyser at det ikke er etablert oljetank på eiendommen eller at boligen har vær tilknyttet dette. Ikke videre vurdert/ undersøkt av undertegnede.

#### Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er kontrollert mot tegninger i byggesaksmappe datert 27.02.1979. Bad på 3,5m<sup>2</sup> og soverom på 14m<sup>2</sup> (hoveddeler) i sokkel er godkjent som boder (tilleggsdeler). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt, er søknadspiktig bruksendring som ikke er byggemeldt/ godkjent. Rombenevnelser er derfor iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 19.12.1980 og midlertidig brukstillatelse for frittliggende garasje datert 30.12.1981. Det foreligger ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse på dagens bruk etter endringer fra opprinnelig byggeår, da dette ikke er omsøkt.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Dagens rømningsløsning fra loftetasje er ikke iht. preaksepterte løsninger (referansenivå for rapporten). Mht. høyde over bakkenivå (over 5meter) skal stige ha ryggboyle og underliggende vinduer er under to meter til stige, som er et krav.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk er lavere enn dagens krav på 90cm og åpninger mellom trinn og rekkverk er større enn dagens krav på 10cm. Det er ikke etablert håndløpere langs vegger i trappeløp. Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Høydeforskjeller over 50cm skal sikres med rekkverk iht. dagens krav. Utvendige trapper/ og enkelte konstruksjoner med nivåforskjeller over 50cm mangler rekkverk. Etablerte rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm. Rekkverk på balkong med utgang fra gang i 1. etg har liggende rekkverk med mulighet for klatring. Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke etablert snøfangere, noe som anbefales etablert iht. krav og personsikkerhet.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 12.5.2026  
 Rapportdato: 13.5.2026

### Hjemmelshavere

Navn: Kristin Næss  
 Navn: John Furuhaug  
 Tilstede ved inspeksjon: Ja  
 Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæringskjema utfyllt og gjennomgått etter befaring.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kjartan Korshavn  
 Firma: Takst-Forum Trøndelag AS  
 Tittel: Takstmann/ Byggmester  
 Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring  
 Telefon: 416 05 438  
 Epost: kk@tft.no  
 Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal



#### Egne premisser:

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

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av tilleggsbygninger.

### Informasjon om boligen

Adresse: Lokes veg 19, 7033 Trondheim  
 Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 78 Bruksnr: 214 Festenr:  
 Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:  
 Byggeår: 1980 - Kilde: Midlertidig brukstillatelse  
 Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i én etasje + loftetasje over sokkel. Grunnmur er oppført i antatt støpt betong. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med stående panel. Etagenskille er et trebjelkelag. Taket har saltaksform tekket med takstein. Vinduer med 3-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	227	227	0	0	43
Garasje	23	0	23	0	0
Frittstående boder ved inngang	7	0	7	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>257</b>	<b>227</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>43</b>

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkel	98	98	0	0	0
		Romfordeling: Entré, gang inkl. trapp, 2 bad, stue/ kjøkken, gang, 2 soverom, WC og 2 boder.			
1. etasje	99	99	0	0	43
		Romfordeling: Gang inkl. trapp, soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken/ spisestue.			
Loftetasje	30	30	0	0	0
		Romfordeling: Loftstue inkl. trapp og soverom.			
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>227</b>	<b>227</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43</b>

## Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftetasje	60	30	30
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>60</b>	<b>30</b>	<b>30</b>

## Bygning: Garasje

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	23	0	23 Romfordeling: Garasje.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Bygning: Frittstående boder ved inngang

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7 Romfordeling: 2 boder.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	8	7	1
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>1</b>

## Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft og deler av arealet til frittstående boder er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (gulvareal).  
Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

## 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

## Oppsummering av drenering

TG-2

Hvordan drenering er utført er ikke synlig for kontroll. Ved utvendig inspeksjon ble det ikke registrert synlig grunnmursplast. Taknedløp fra balkong/terrasse er avsluttet over terreng, noe som gir økt fuktbelastning mot grunnmur. Kontroll for å avdekke dreneringens funksjon er begrenset til fuktsøk/fuktmåling kombinert med visuelle observasjoner av fritt eksponert/tilgjengelig murflater mot gulv på grunn og yttervegger, samt hulltaking i utlektet vegg i rom under og mot terreng. Ved innvendig inspeksjon ble det ikke registrert symptomer på svikt, men det gjøres oppmerksom på at forventet brukstid har snart passert, noe som gir økt risiko for svikt i tiden som kommer.  
TG-2 er satt pga. alder.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. For videre omtale, se pkt. Rom under terreng. Tiltak for å lede overflatevann fra renner som er avsluttet over terreng, vekk fra bygningen anbefales.

## 6.2 Grunnmur og fundament



Eksempelbilde av sprekk bak bereder på bad i sokkel.



Eksempelbilde av riss/ sprekker på bod i sokkel.

### 6.3 Rom under terreng

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Annet
Antatt støpt betong iht. dokumenter i byggesak, med innvendig pusset tresonittplater basert på observasjoner ved ventil. Innslag av andre materialer kan forekomme, vanskelig å avdekke pga. tildekte og pussede overflater.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament TG-2

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset da innvendig grunnmur er gjenkledd og pusset, utvendig grunnmur og mur ved inngangsparti er delvis tildekt med dekorstein, pusset og ligger delvis under bakkenivå. Pga. lagrede gjenstander var kun deler av pussede overflater synlig i sokkeletasje. Det ble likevel registrert stedvise riss/ sprekker i grunnmur, synlig fra bodarealer og bak bereder på bad. TG-2 er satt pga. stedvise riss/ sprekker.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke faktisk tilstand på hele grunnmuren må det foretas større åpninger, noe som ikke er foretatt. Gjenpussing av riss/ sprekker anbefales, noe som også vil kartlegge om dette er pågående eller tidligere forhold. Evt. tiltak vurderes deretter.

Er oppholdsrom manglende ventilt?	Nei
-----------------------------------	-----

#### Oppsummering av rom under terreng TG-2

Sokkeletasjen ligger delvis under og i mot terreng. Deler av vegger mot terreng er utlekket/ gjenkledd. Det gjøres oppmerksom på at rom under og i mot terreng er generelt å betrakte som risikokonstruksjoner med relativt små marginer før skader kan oppstå. Det ble foretatt hulltaking i utlekket vegg mot terreng fra toalettrom. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet, men for å få full visshet om tilstanden på vegger forøvrig må det foretas større åpninger, noe som ikke er foretatt. Som nevnt i pkt. Drenering ble det ikke registrert indikasjoner på fukt ved nevnte kontrollpunkt. TG-2 er likevel satt pga. deler som benevnes som risikokonstruksjon.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlige kontroll og ettersyn pga. risikokonstruksjon anbefales.

### 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse, Platting
Det er etablert en terrasse med utgang fra stue i 1. etg og 2 balkonger i 1. etg med utgang fra hhv. soverom og gang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Selger opplyser at deler av rekkverk som er av mur ble oppgradert med ny murpuss og skiferheller på topp for et par år siden. Ukjent historikk/ omfang forøvrig.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-2

Deler av terrassen ved peis er etablert over toalettrom i sokkel. Terrasser over oppholdsrom er generelt å betrakte som risikokonstruksjoner, med relativt små marginer før skader kan oppstå. Denne delen er teknet med metall/ sinkplater. Selve tekkingen er tildekt med terrassebord og var ikke synlig for kontroll, men tekkingen har passert over halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Videre ble det registrert noe skjevheter i rekkverk til terrasse og stedvis malingsavflass/ værslitasje generelt, men spesielt på værutsatte områder. TG-2 er satt pga. alder på tekkemateriale på deler av terrassen ved peis, skjevhet i rekkverk og stedvis malingsavflass/ værslitasje.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ekstra vedlikehold/ overflatebehandling og oppretting av skjevhet i rekkverk anbefales. Løpende vurdere utskifting av tekking ved peis pga. oppnådd alder anbefales. Selger opplyser at rekkverk vil bli forsøkt overflatebehandlet før salg.

## 6.5 Vinduer og dører



Eksempelbilde av innvendig malingsavlass/ fuktmerker.



Eksempelbilde av punktert glass.

## Beskrivelse

Vinduer og terrassedører/ skyvedører med 3-lags isolerglass. Innerdører og ytterdør av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindusglass fra varierende årstall. Det er foretatt enkelte utskiftinger av glass blant annet i 2005 og 2011 i følge datostempling i glass og enkelte glass fra 2014 iht. fremvist faktura. Resterende fra opprinnelig byggeår, 1979/1980. Videre opplyses det at flere innerdører ble skiftet i ca. 2010, resterende dører fra opprinnelig byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

## Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det ble foretatt stikkprøvekontroller av tilfeldig valgte vinduer og dører. Vinduer/ terrassedører bærer generelt preg av alder/ slitasje og har stedvis malingsavlass, både inn og utvendig samt værslitte overflater. Over halvparten av forventet brukstid har passert på vinduer/ dører med isolerglass, noe som gir økt risiko for punktering av glass og økt behov for vedlikehold. Det ble registrert flere punkterte glass i boligen, omfanget av dette er ukjent da punktering av glass kan være vanskelig å påvise. Dette er et aldringsfenomen og vil derfor være påregnelig på eldre vinduer generelt. Vinduer har generelt harde pakninger, noe som begrenser tettefunksjonen. Enkelte vinduer og dører tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon. TG-3 er satt pga. flere punkterte glass.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av punkterte glass må påregnes/ anbefales. Omfanget av nødvendige utskiftinger er ikke vurdert. Før eventuelle utskiftinger bør utskifting av vinduer med karm vurderes. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag, ytterligere undersøkelser anbefales før tiltak igangsettes for å avdekke omfang/ kostnad og nødvendige tiltak. Justering av dører/ vinduer som tar i karm anbefales.

## Kostnadsestimat

100 000 - 200 000



Eksempelbilde av værslitasje/ malingsavlass.



Eksempelbilde av værslitasje/ malingsavlass.

## 6.6 Yttervegger



Eksempelbilde av slitt kledning.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

## Oppsummering av yttervegger

TG-2

Ved stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak/ oppunder kledning ble det registrert varierende utførelse og det er stedvis manglende/ redusert lufting og stedvis manglende musetetting. Manglende begrenset lufting bak/ oppunder kledning gir økt risiko for sen uttørring og råteskader.

Utvendige fasader fremstår med varierende slitasjegrad og det ble registrert stedvis malingsavflass/ værslitte overflater, spesielt på værutsatte fasader.

TG-2 er satt pga. stedvis aldrende/ slitt kledning, stedvis manglende musetetting og lufting bak/ oppunder kledning.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ekstra vedlikehold/ overflatebehandling og enkelte utskiftinger er påregnelig. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere musetetting og lufting bak/ oppunder kledning, der dette mangler/ er begrenset.

## 6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

## Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Renner og nedløp fra opprinnelig byggeår har snart nådd forventet brukstid, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det ble registrert stedvis rustdannelse generelt. TG-2 er satt pga. alder og stedvis rustdannelse.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkingen. Jevnlige rengjøring for å opprettholde god avrenning anbefales.

## 6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

## Totalvurdering av takkonstruksjon og loft

TG-IU

Loft/ takkonstruksjon er en lukket konstruksjon og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere byggemetode og materialvalg som lufting, isolasjon eller dampsperre. TGIU er satt pga. manglende inspeksjonsmulighet/ lukket konstruksjon.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Om tilstanden skal avdekkes må det foretas ytterligere undersøkelser/ åpninger, noe som ikke er foretatt.

## 6.9 Taktekking



Eksempelbilde av slitasjegrad/ rustdannelse og malingsavflass til pipebeslag.

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkningen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkningen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av taktekkning TG-2

Forventet brukstid har snart passert, noe som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Selger opplyser at beslag/ luftehatt ble skiftet i ca. 2021 pga. tidligere vannlekkasje. Forholdet opplyses å være lokalt utbedret. Det ble foretatt en visuell besiktigelse fra takstige på selve taket i tillegg til en visuell kontroll fra bakkenivå. Pipebeslag bærer preg av alder og har noe korrosjon/ rust og malingsavflass. Det ble registrert stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

TG-2 er satt pga. alder på taktekkning/ pipebeslag og stedvis mose på takstein.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlige kontroll og ettersyn pga. oppnådd alder anbefales, i påvente av en oppgradering i tiden som kommer. Fjerning av mose anbefales som et vedlikeholdstiltak.

### 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

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

Det ble foretatt stikkprøvemålinger av minst to tilfældige rom per etasje. Ved enkel nivellering ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter. Maksimal skjevhet ble målt til ca. 20mm. Det ble registrert stedvis knirk i gulv. TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

### 6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
-----------	---------

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis, Vedovn
Det er etablert en vedovn i sokkeletasje, innvendig og utvendig peis i 1. etg.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1

Det ble fremlagt rapport fra brann/ feiervesen datert 01.07.2016 hvor det ble bemerkt utett mellom skjøter i innerelement og manglende innmuringssstuss. Iht. fremvist dokumentasjon ble skorstein rehabilitert med nytt røykrør i begge skorsteiner senere samme år. Dokumentasjon vedrørende dette fra brann/ feiervesen og faktura kan fremlegges av selger. Skorstein over tak er tildekt med beslag og er ikke synlig for kontroll. Ingen åpenbare skader eller avvik ble registrert.

### 6.12 Kjøkken: 1. etg



Eksempelbilde av fuktmerker/ svertesopp i vegg under skyllekum.

#### Overflater og innredning

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

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

Selger opplyser at kjøkken ble oppgradert i ca. 2011. Selve innredningen fremstår i normal tilstand med normale bruksslitastjer iht. alder. Det ble registrert fuktmerker/ svertesopp på gips under skyllekum og fuktmerker/ svelling i parkett foran kjøleskap. Årsak opplyses å være pga. tidligere utett rør under skyllekum og tidligere kondensering fra kjøleskap. TG-2 er satt pga. fuktmerker vegg under skyllekum og fuktmerker/ svelling i parkett foran kjøleskap.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Løpende vurdere utskifting av fuktskadet vegg og parkett anbefales.

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

#### Oppsummering av avtrekk TG-1

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.



Eksempelbilde av fuktskadet parkett foran kjøleskap.

### 6.13 Kjøkken: Sokkel

#### Overflater og innredning

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

<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredning med varierende årstall. Selger opplyser at deler av innredningen er fra 2005 og ca. 2017. Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasje iht. alder.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-2</b>
Kjøkkenet har omluft med kullfilter (resirkulasjon av luft). Selv om moderne varianter av disse har god effekt må det installeres avtrekk som føres ut av leiligheten (utskifting av luft) for å tilfredsstille krav til TG 1 eller TG 0. TG-2 er satt pga. kullfiltervifte iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.	
<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>	
For å lukke avviket må det etableres forsert avtrekk (utskifting av luft).	

### 6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens bruk er kontrollert mot tegninger i byggesaksmappe datert 27.02.1979. Bad på 3,5m <sup>2</sup> og soverom på 14m <sup>2</sup> (hoveddeler) i sokkel er godkjent som boder (tilleggsdeler). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt, er søknadspiktig bruksendring som ikke er byggemeldt/ godkjent. Rombenevnelser er derfor iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 19.12.1980 og midlertidig brukstillatelse for frittliggende garasje datert 30.12.1981. Det foreligger ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse på dagens bruk etter endringer fra opprinnelig byggeår, da dette ikke er omsøkt.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Dagens rømningsløsning fra loftetasje er ikke iht. preaksepterte løsninger (referansenivå for rapporten). Mht. høyde over bakkenivå (over 5meter) skal stige ha ryggboyle og underliggende vinduer er under to meter til stige, som er et krav.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Rekkverk er lavere enn dagens krav på 90cm og åpninger mellom trinn og rekkverk er større enn dagens krav på 10cm. Det er ikke etablert håndløpere langs vegger i trappeløp. Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Høydeforskjeller over 50cm skal sikres med rekkverk iht. dagens krav. Utvendige trapper/ og enkelte konstruksjoner med nivåforskjeller over 50cm mangler rekkverk. Etablerte rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm. Rekkverk på balkong med utgang fra gang i 1. etg har liggende rekkverk med mulighet for klatring. Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke etablert snøfangere, noe som anbefales etablert iht. krav og personsikkerhet.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Ingen synlige skader ble registrert. Selger opplyser at takstige ble skiftet i 2021.	

## 6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Toalettrom fra opprinnelig byggeår. Rommet har flis på gulv og panel på vegger. Utstyrt med gulvmontert toalett, servant og mekanisk avtrekk. Mekanisk avtrekk opplyses å være sammenkoblet med bad, ble ikke funksjonstestet, men opplyses å fungere som tiltenkt, styres via bryterpanel utenfor bad ved soverom i sokkel. Det ble registrert stedvis borm/ hullyd (manglende heft mot underlag) i gulvflis. TG-2 er satt pga. stedvis borm i gulvflis.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Rommet fungerer som tiltenkt med påviste avvik ved gulvflis, men det anbefales å løpende vurdere en oppgradering i tiden som kommer.	

## 6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at deler av innvendige avløpsrør ble oppgradert ifbm. oppgradering av bad i 1. etg i ca. 2013, uten at dette er ytterligere dokumentert. Resterende avløpsrør fremstår fra opprinnelig byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør. Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Avløpsrør fra opprinnelig byggeår har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Jevnlign kontroll og ettersyn pga. alder på eldre deler av anlegget anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner anbefales det en utskifting av eldre avløpsrør.

## 6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at deler av innvendige vannledninger/ rør-i-rør ble etablert ifbm. oppgradering av badet i 1. etg i ca. 2013, uten at dette og omfang er ytterligere dokumentert. Resterende vannledninger fremstår fra opprinnelig byggeår.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Innvendige vannledninger fra opprinnelig byggeår har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Selger opplyser at deler av vannledninger på bad i sokkel har vært utsatt for frost, forebyggende tiltak anbefales for å forhindre dette. Eldre stoppekran er plassert i sokkeletasje og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest. TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget og risiko for frost på vannledninger på bad i sokkel.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Jevnlign kontroll og ettersyn pga. alder på eldre deler av anlegget anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner anbefales det en utskifting av eldre vannledninger. Tiltak/ forebyggende tiltak for å unngå frost på vannledninger ved bad i sokkel anbefales.	

## 6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger har opplyst om arbeider ifbm. fremvist dokumentasjon. Ukjent historikk/ omfang på resterende.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det foreligger dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget. Det ble fremlagt samsvarserklæring for: "Ny sikringskurs nr. 16 16A 2p. m/30mA jordfeilbryter til utvendig stikk for varmepumpe. Montasje av lys og stikk under benk kjøkken og stikk for avtrekksvifte. Tilkoblet eksisterende kurs nr. 8." datert 15.12.2011. "Fremlegg av strøm til utvendig markisemotor. Tilkoblet eksisterende kurs nr. 6. Jordfeilbryter for kurs nr. 6 montert. Jordfeilbryter merket 30." datert 07.12.2004. "Montere Zaptec go og overspenningsvern. Stikkontakt på garasje. Stikkontakt på veranda." datert 02.02.2024. Ukjent historikk/ omfang på resterende.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.</p>	

## 6.19 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Totalvurdering av oljetank</b>	<b>TG-IU</b>
Selger opplyser at det ikke er etablert oljetank på eiendommen eller at boligen har vært tilknyttet dette. Ikke videre vurdert/ undersøkt av undertegnede.	

## 6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at varmepumpe ble etablert i 2011.	
Når var siste service på anlegget?	
Selger opplyser at siste service ble utført i 2024.	
<b>Totalvurdering av varmesentral</b>	<b>TG-2</b>
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. TG-2 er satt pga. alder på varmepumpa.	

## 6.21 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Bad ved entré i sokkel	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereider</b>	<b>TG-0</b>
Ingen synlige avvik ble registrert.	

## 6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Det ble registrert stedvis malingsavflask på nedre deler av enkelte vinduer, noe som er et symptom på redusert luftskifting. For videre omtale angående avtrekk på våtrom, toalettrom og kjøkken, se respektive punkter. TG-2 er satt pga. symptomer på redusert luftskifting.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Tiltak for å bedre ventileringen anbefales.	

## 6.23 Våtrom: Bad 1. etg



Eksempelbilde av fordelerskap i dusjsone.

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og baderomsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet ble oppgradert i ca. 2013, uten at dette er ytterligere dokumentert. Det foreligger igangsettingstillatelse for rehabilitering av våtrom datert 20.01.2011 i oversendt byggesaksmappe.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 15mm fra topp flis foran dør til topp slukrist. Det er etablert en oppkant ved dør, men løsningen evt. oppbrett av tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet/ ukjent løsning evt. oppbrett av tettesjikt ved dør.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Ytterligere undersøkelser vedrørende løsning/ oppbrett av tettesjikt ved dør anbefales da evt. oppbrett av membran under flis ikke er dokumentert. Evt. tiltak vurderes deretter.	

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-3</b>
Over halvparten av forventet brukstid har passert på baderomsplater, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det registreres avvik fra anbefalt utførelse, dette gjelder blant annet at baderomsplater ikke har etablert bunnlist, dette avviker fra anbefalinger og vil forkorte levetiden på platene. Det bemerkes at fordelerskap er plassert i dusjsonen, noe som har medført brudd i tettesjiktet i våtsone. Det er ikke synlig tetting rundt rørføring til servant, noe som anbefales etablert. TG-3 er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt/ fordelerskap i dusjsonen.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett med avløp ført direkte i sluk, for å unngå skader pga. plassering av fordelerskap i dusjsonen og manglende bunnlist på baderomsplater. For å lukke dette avviket må fordelerskap/ dusj flyttes. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder kun for flytting av fordelerskap og utskifting av berørte baderomsplater. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende håndverker.	
<b>Kostnadsestimert membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>20 000 - 100 000</b>

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert dusjkabinett, servant i servantskap og veggmontert toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr		TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.		
<b>Ventilasjon</b>		
Type ventilering	Naturlig	
Oppsummering av ventilasjon		TG-2
Badet har kun naturlig ventilering, noe som gir økt fuktbelastning på rommet. TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til avtrekk på våtrom.		
Anbefalte tiltak ventilasjon		
For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk.		
<b>Fuktmåling</b>		
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja	
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei	
Oppsummering av fukt		TG-0
Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsone, fra soverom. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.		
<b>Dokumentasjon</b>		
Fremlagt dokumentasjon	Nei	

## 6.24 Våtrom: Vaskerom 1. etg



Eksempelbilde av ikke tilfredsstillende tettesjikt/ utette overgang.

Oppsummering av overflate		TG-1
Beskrivelse av overflate		
Belegg på gulv og malt panel på vegger.		
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja	
Selger opplyser at innredningen ble skiftet i 2011, rommet forøvrig er fra opprinnelig byggeår.		
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei	
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei	
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja	
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei	
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei	
Oppsummering av overflater		TG-1
Ved enkel nivellering ble det registrert tilnærmet flatt gulv. Det er etablert oppkant av belegg ved dører, se neste pkt. for videre omtale.		
<b>Membran, tettesjikt og sluk</b>		
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei	
Type sluk	Plast	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei	
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja	
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk		TG-3
Det bemerkes stedvise åpninger og utette overganger på gulvbelegget, med risiko for fuktinntregning i bakenforliggende konstruksjoner. Forventet brukstid har passert, noe som gir tettheten usikker i tiden som kommer. TG-3 er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt/ utette overganger.		

<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Oppgradering må påregnes. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder kun for utskifting av gulvbelegg. I den forbindelse er det også hensiktsmessig å skifte sluk.	
<b>Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>20 000 - 100 000</b>

**Sanitærutstyr**

<b>Beskrivelse</b>	
Det er etablert innredning med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b> <b>TG-1</b>	
Det ble registrert løs skyllekum som anbefales tilstrekkelig festet. Ingen vesentlige avvik ble registrert forevrig.	

**Ventilasjon**

Type ventilering	Naturlig
<b>Oppsummering av ventilasjon</b> <b>TG-2</b>	
Vaskerommet har kun naturlig ventilering, noe som gir økt fuktbelastning på rommet. TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til avtrekk på våtrom.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk.	

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b> <b>TG-0</b>	
Hulltaking ble ikke foretatt da det er vurdert som unødvendig siden rommet ikke regelmessig utsettes for bruksvann. Det ble foretatt fuktmåling i treverk/ panel på vegg uten å registrere symptomer på avvik.	

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

**6.25 Våtrom: Bad ved entré i sokkel**

Eksempelbilde av løst belegg.



Eksempelbilde av brudd i tettesjikt.

<b>Det er behov for totalrenovering av våtrommet.</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

**Oppsummering av våtrom** **TG-3**

Bad fra opprinnelig byggeår med belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Av utstyr er det etablert åpen dusj, gulvmontert toalett, bereder, plastsluk, naturlig ventilering og servant. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk. Det ble registrert flere åpninger/ brudd i gulvbelegg, løst belegg og misfarginger. Hulltaking ble ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusj er åpen. Det ble foretatt fuktmåling i treverk uten å registrere avvik ved kontrollpunktet, men det kan ikke utelukkes skjulte følgeskader da dusj ikke har vært i bruk. Rommet har kun naturlig ventilering, noe som gir økt fuktbelastning i rommet. TG-3 er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt og beskaffenhet.

**Anbefalte tiltak**

Oppgradering må påregnes før bruk. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for oppgradering av hele rommet. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende håndverker. Ytterligere undersøkelser anbefales i den forbindelse, for å kartlegge omfanget av evt. skjulte følgeskader.

<b>Kostnadsestimat</b>	<b>200 000 - 500 000</b>
------------------------	--------------------------



Eksempelbilde av brudd i tettesjikt.

## 6.26 Våtrom: Bad ved soverom i sokkel

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av våtrom</b>	<b>TG-3</b>
<p>Bad fra opprinnelig byggeår med flis på gulv og panel på vegger. Av utstyr er det etablert badekar, gulvmontert toalett, mekanisk avtrekk, plastsluk og servant. Forventet brukstid har passert. Badet må oppgraderes for å tåle normal bruk. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom pga. manglende tettesjikt i definerte våtsoner. Det ble registrert borm (manglende heft mot underlag) og større områder med løs gulvflis. Ved persontrafikk ble det registrert "knatring"/knirk i flis. Det ble ikke registrert synlig tettesjikt ved inspeksjon i sluk, bruken av tettesjikt bak/ under flis er derfor usikker. Servantskap bærer preg av siltasje.</p> <p>Hulltaking ble ikke foretatt da det er vurdert som unødvendig da rommet ikke har tettesjikt på vegger. Fuktmåling ble foretatt i panel uten å registrere symptomer på avvik.</p> <p>TG-3 er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt og beskaffenhet.</p>	
<b>Anbefalte tiltak</b>	
<p>Oppgradering må planlegges og påregnes. Fritt vann på gulv og vegger må unngås i påvente av dette. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for oppgradering av hele rommet. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende håndverker.</p>	
<b>Kostnadsestimat</b>	<b>200 000 - 500 000</b>

## 6.27 Frittstående bod ved inngang

## Beskrivelse

Det er etablert et frittstående bygning med 2 boder ved inngang. Bygningen ble oppført i ca. 1982 iht. dokumenter i byggesak. Bygningen er oppført i en trekonstruksjon, utvendig kledd med stående panel. Taket er et pulttak teknet med takstein. Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av bygningen, men det ble registrert fuktmerker i bunnsvill ved i inngangsdør. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales.

## 6.28 Garasje

## Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv. Over ringmuren er det etablert en trekonstruksjon, utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform teknet med takstein. Det er montert en leddport i metall med portåpner. Selger opplyser at garasjen ble oppført i ca. 1982 og garasjeport ble skiftet i 2019 iht fremvist faktura. Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av garasjen.

## 6.29 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

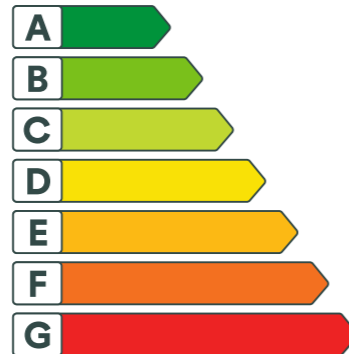
- Kryp Kjeller
- Skorstein over tak
- Vannbåren varme



### Energiattest



Adresse <b>Lokes veg 19, 7033 TRONDHEIM</b>	
Dato for energimerking <b>14.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-295746</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>182376205</b>
Gårdsnummer <b>78</b>	Bruksnummer <b>214</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### Energikarakteren

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

### Boliginformasjon

Byggeår <b>1980</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>227,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>227,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**213,49 kWh/m²**

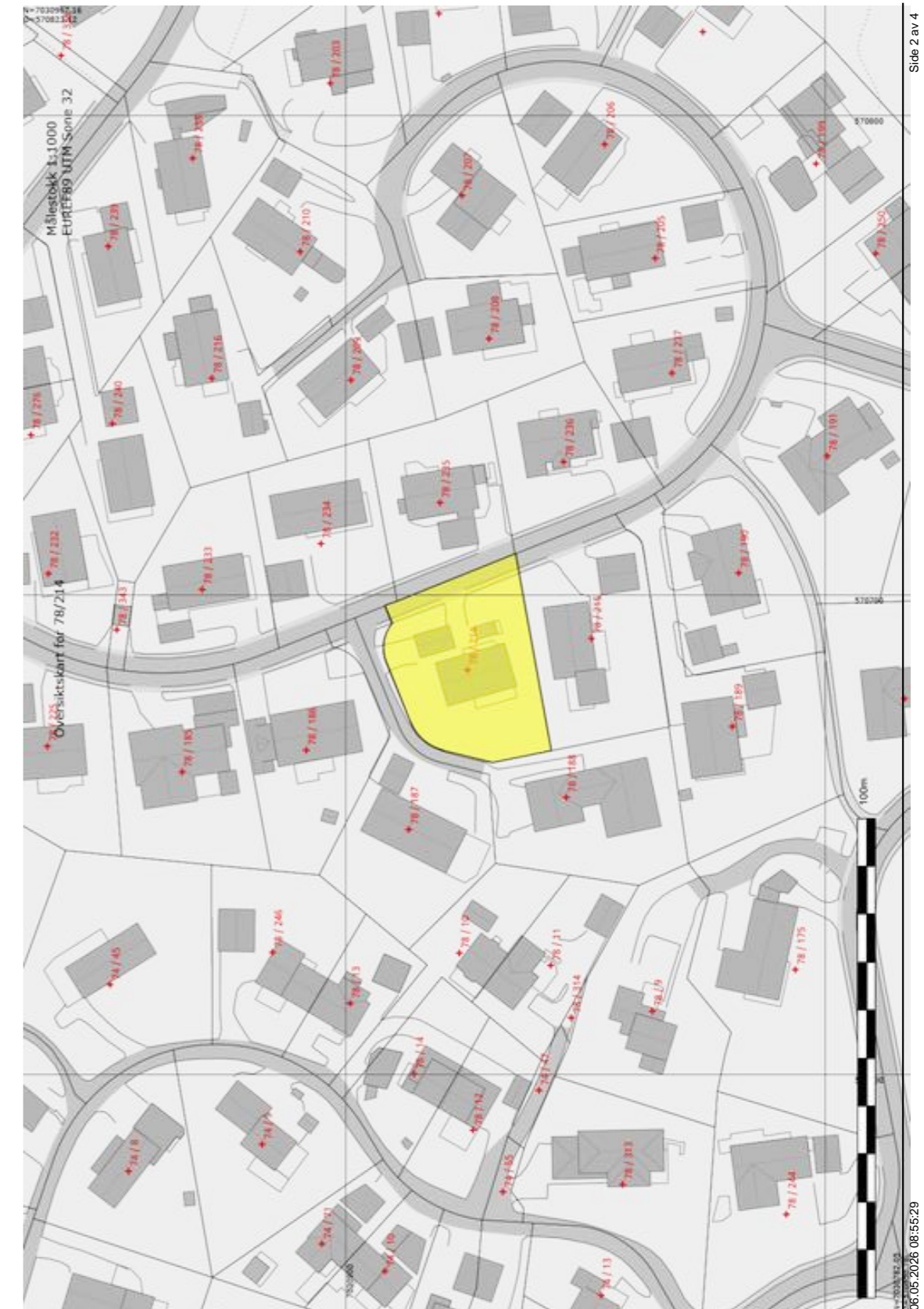
#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>220,69 kWh/m²</b>	Totalt levert pr. år <b>50 097 kWh</b>
--	---

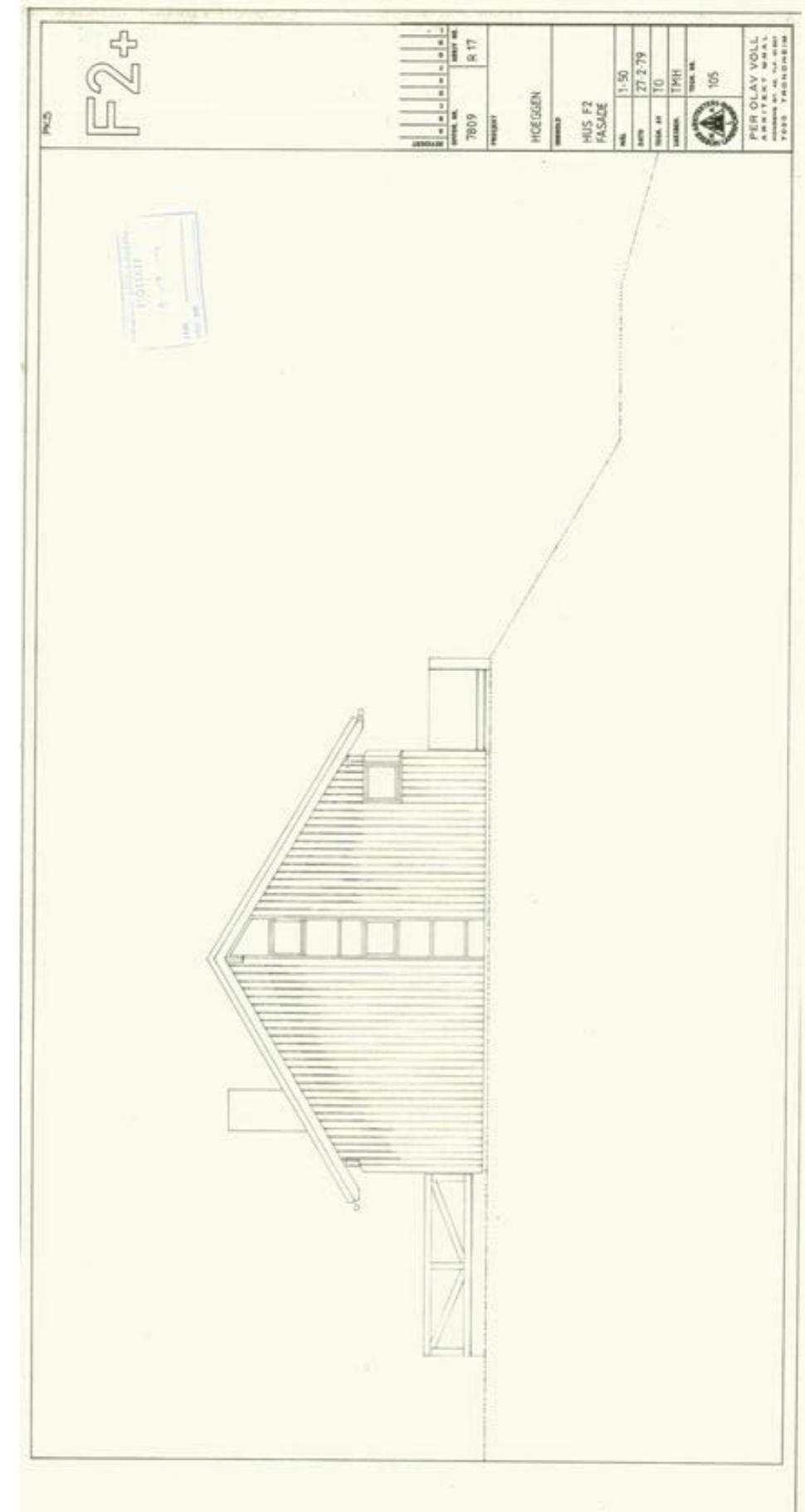


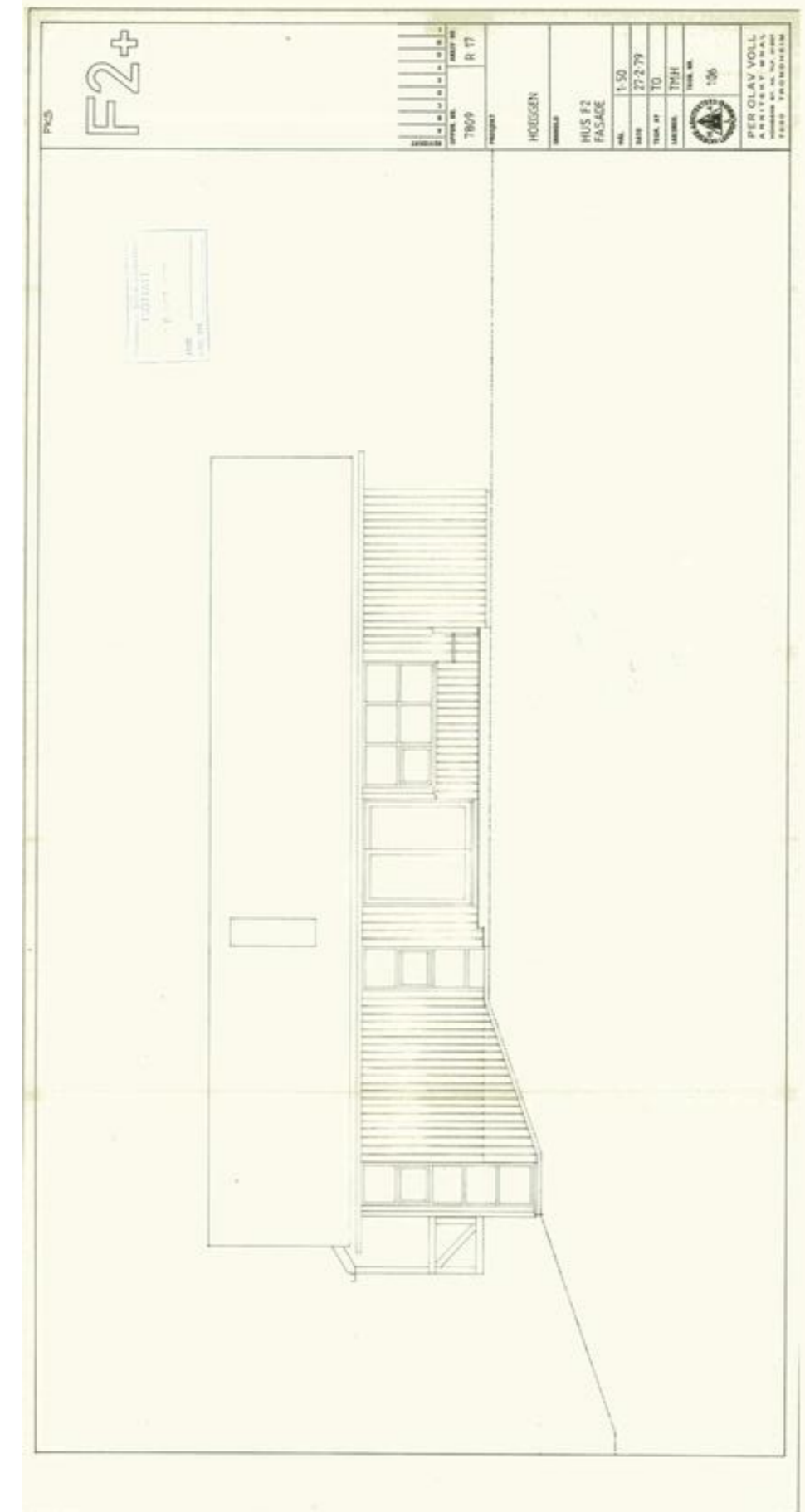
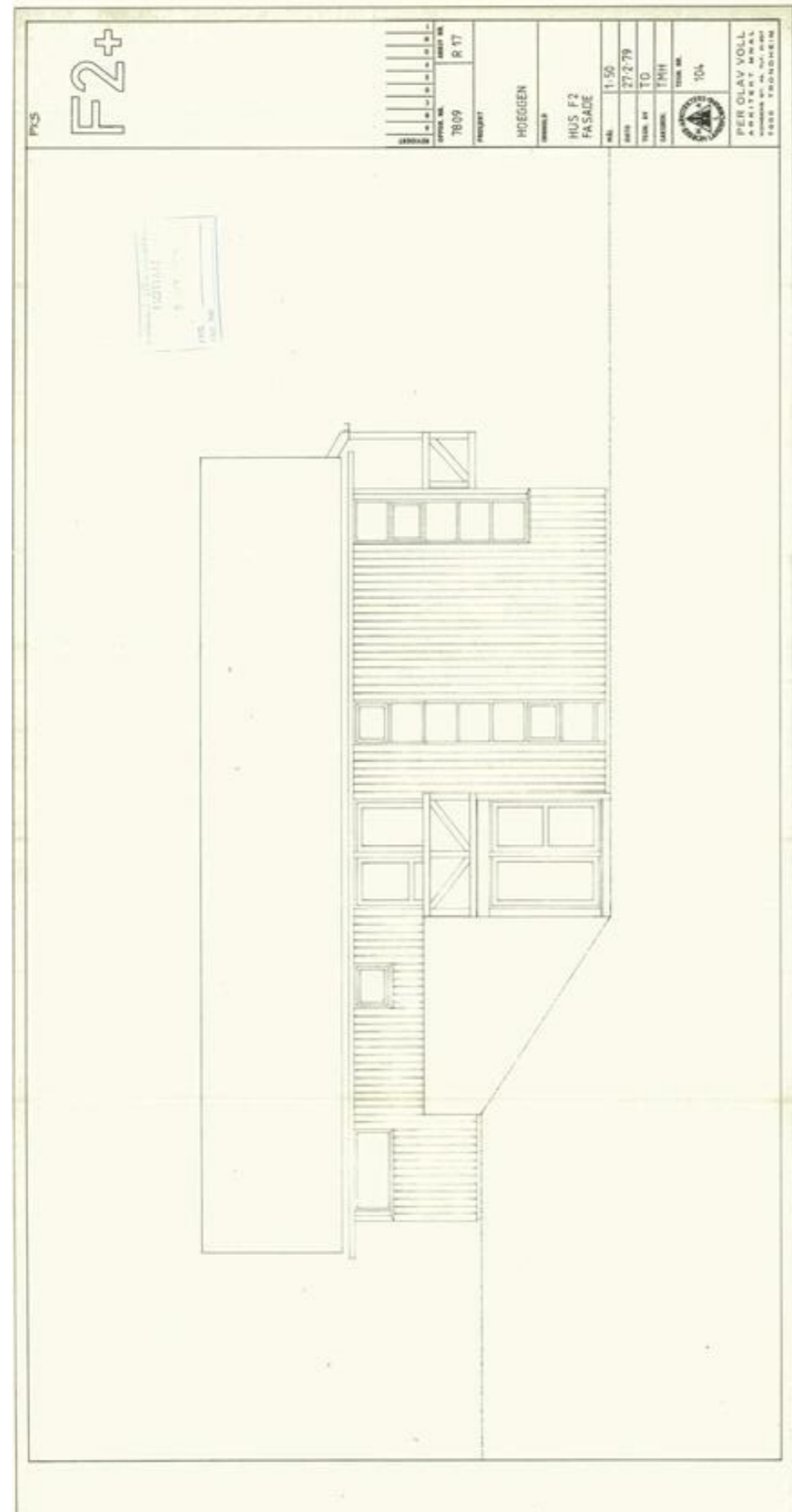
Tegnforklaring

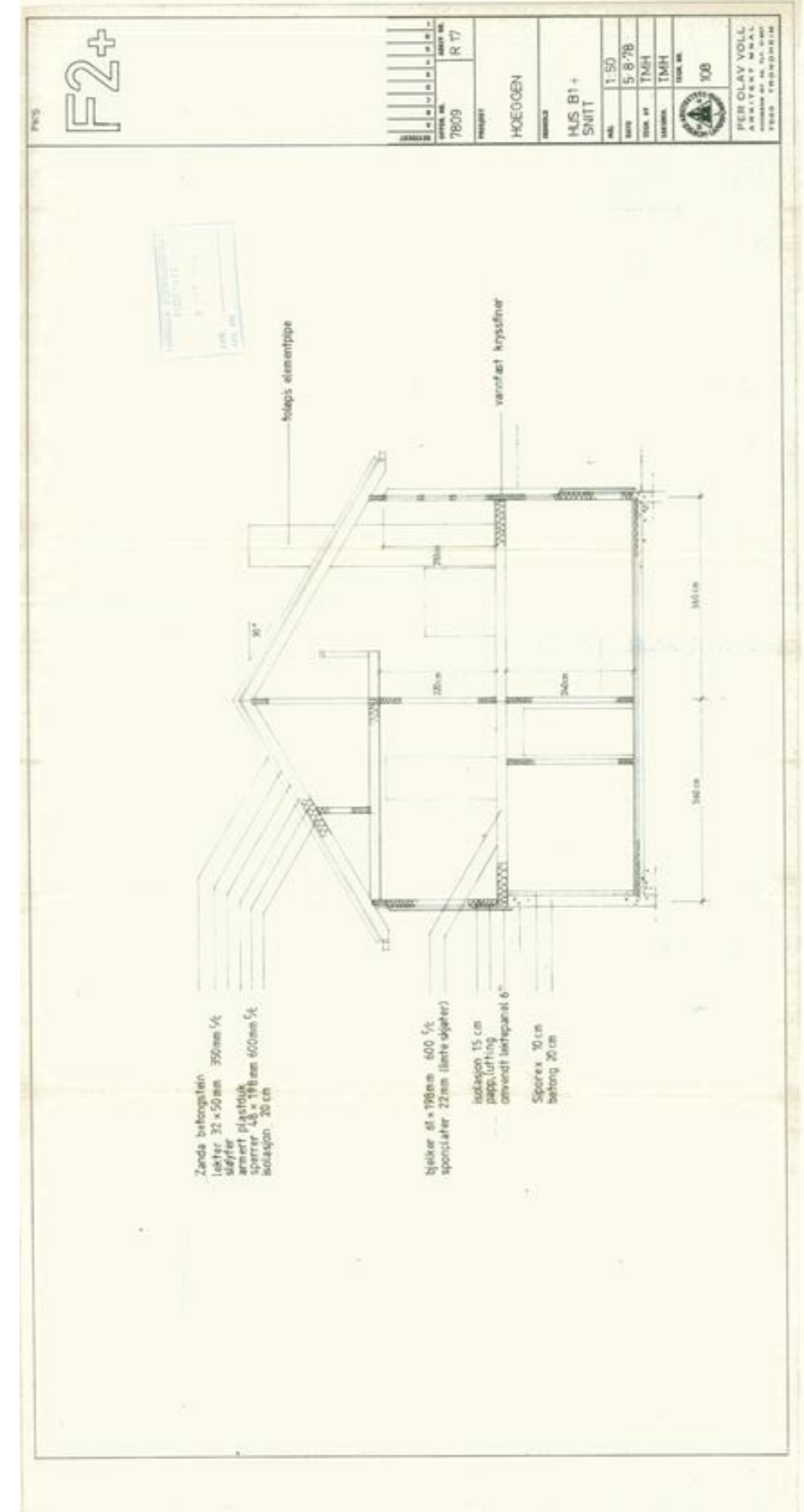
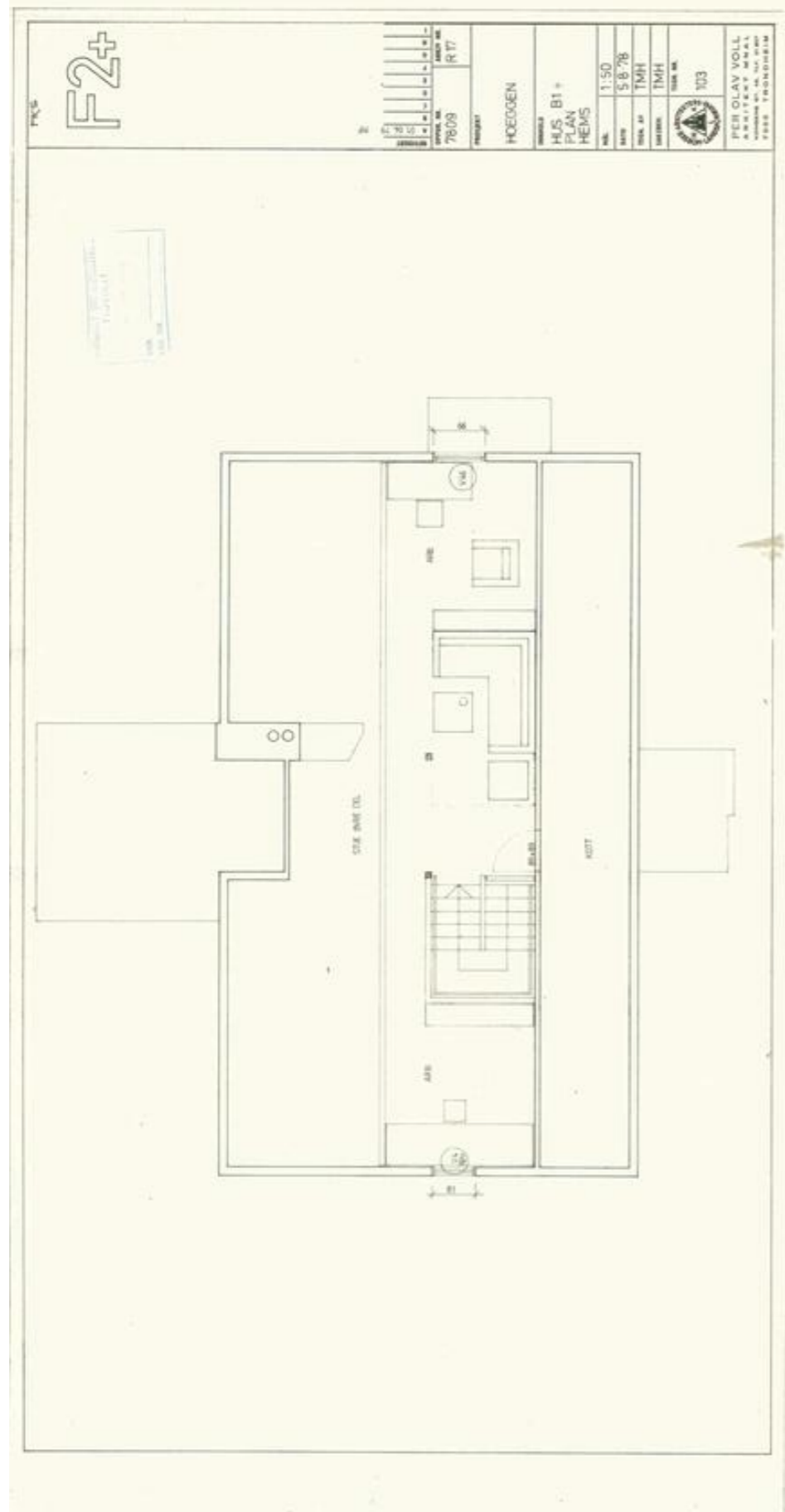
	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Flaggstang		Gjerde
	Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkkant
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkkant		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Høydekurve		Forskningskurve		Forskningskurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg		Veg
	Trapp		Eiendomsinfo		











# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakt starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

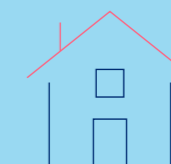
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Lokes veg 19, 7033 TRONDHEIM. Gnr. 78, bnr. 214, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260143  
Megler: Christian Schjetne, mobil: 47860103, e-post: cs@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

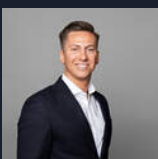
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



**Christian Schjetne**

Partner / Eiendomsmegler

478 60 103

cs@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Trondheim Øst**

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