

PROAKTIV

Innholdsrik &
tiltalende familiebolig

I et attraktivt og familievennlig
boområde

MOVOLLEN 4



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



TILLER

Tiller har over tid utviklet seg til et av Trondheims mest populære boområder, særlig for barnefamilier som ønsker romslige boliger og trygge oppvekstvilkår.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Movollen 4, 7091 TILLER

Gnr./Bnr.: Gnr. 324, bnr. 42, i Trondheim kommune

Prisantydning: 10.100.000,-

Omkostninger: 271.490,-

Totalpris: 10.371.490,-

Kommunale avgifter: 34.312,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2009

Rom/soverom: 6/4

BRA: 338 m²

BRA-i: 296 m²

BRA-e: 42 m²

TBA: 102 m²

Etasje: 3 plan

Garasje/Parkering: Stor dobbelgarasje med elektrisk port og fjernkontroll, 2 etasjer med innvendig trapp, flere stikkontakter og gode lagringsmuligheter. Det er også flere biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 812 m²

Energimerke: Energiklasse: GRØNN C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
18	54	56	61
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
62	69	98	108
Egenerklæring	Tilstandsrapport	Kommunal informasjon	Energiattest
118			
Budskjema			

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»

PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmeglervirksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinker mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



TILLER

Kommune: Trondheim / Område: TILLER

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 ligger attraktivt til i Movollen på Tiller, et etablert og familievennlig boligområde sør i Trondheim. Området kjennetegnes av rolige omgivelser, lite gjennomgangstrafikk og en god miks av eneboliger og rekkehus. Her bor du tilbaketrukket, samtidig som du har enkel tilgang til byens fasiliteter. Tiller har over tid utviklet seg til et av Trondheims mest populære boområder, særlig for barnefamilier som ønsker romslige boliger, trygge oppvekstvilkår og nærhet til daglige servicetilbud.

Nærområdet

Fra boligen er det kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Nærmeste bussholdeplass, Ingeborg Ofstads veg, ligger kun et par minutters gange unna, noe som gir enkel mobilitet i hverdagen.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Ingeborg Ofstads veg Linje 15, 16, 45, 51, 111	2 min 0.2 km
🚶 Heimdal stasjon Linje R70	8 min 3.8 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 12.1 km
✈️ Trondheim Værnes	35 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Tonstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min 1.1 km
Rema 1000 Rognbudalen PostNord	17 min 1.4 km

VARER/TJENESTER

📺 StorM Senter	18 min
📺 Vitusapotek Tiller	17 min

SPORT

🏃 Tillerparken aktivitetsområde Ballspill, basket, sandvolleyball, treni...	3 min 0.2 km
🏃 Koieflata balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
🏃 Fresh Fitness Tiller	17 min
🏃 EVO Tiller	20 min



Dagligvarehandel dekkes blant annet av Bunnpris Tonstad, som ligger omtrent 13 minutters gange fra eiendommen. Området er oversiktlig og trygt, med gode gang- og sykkelforbindelser som gjør det enkelt å ferdes, både for store og små.

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

Shopping og servicetilbud

Tiller er kjent for sitt omfattende handels- og servicetilbud. I kort avstand fra boligen finner du flere av Trondheims største kjøpesentre, deriblant City Syd, Tillertorget og StorM-senteret. Her har du tilgang til et bredt utvalg av butikker, dagligvare, spisesteder, apotek og andre servicetjenester. I nærområdet finner du også flere treningssentre, inkludert Fresh Fitness, EVO Tiller og 3T Rosten, som gir gode muligheter for en aktiv livsstil året rundt.

Skoler og barnehager

Eiendommen sogner til Tonstad skole (1.-10. trinn), som ligger omtrent 14 minutters gange unna. I tillegg ligger Nidaros Idrettsungdomsskole i nærheten for de som ønsker et mer idrettsrettet skoletilbud. Videregående skoler er også lett tilgjengelige, med både Tiller videregående skole og KVT i området. For de minste er det gode barnehagetilbud i gangavstand, inkludert Tiller barnehage og Porsmyra barnehage, begge innen cirka 5 minutters gange fra boligen.



Offentlig kommunikasjon

Området har svært gode kollektivforbindelser. Med bussholdeplass kun få minutters gange fra boligen, er det enkelt å komme seg til og fra Trondheim sentrum og øvrige bydeler.

Hyppige avganger gjør kollektivtransport til et effektivt alternativ i hverdagen, enten det gjelder jobb, skole eller fritidsaktiviteter.

Tur og rekreasjon

For deg som setter pris på friluftsliv og aktivitet, byr området på gode muligheter rett utenfor døren. Tillerparken aktivitetsområde ligger like ved og tilbyr store grøntområder, sandvolleyballbane, basketballbane og tilrettelagte områder for lek og opphold. Dette er et populært samlingspunkt for både barn og voksne. I tillegg finnes det flere turstier og rekreasjonsområder i nærheten som innbyr til både rolige spaserturer og mer aktive dager ute.

SKOLER

Tonstad skole (1-10 kl.) 494 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Rosten skole (1-10 kl.) 411 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Hårstad skole (1-7 kl.) 343 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Sjetne skole (1-10 kl.) 495 elever, 27 klasser	21 min 1.9 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 8 klasser	5 min 2.2 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	16 min 1.3 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km

BARNEHAGER

Tiller barnehage (0-5 år) 132 barn	5 min 0.4 km
Porsmyra barnehage (1-5 år) 75 barn	6 min 0.5 km
Romemyra barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 1 km



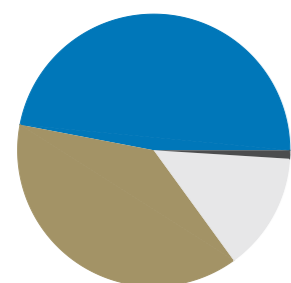
Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Tiller hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren 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.

BOLIGMASSE



14% enebolig
38% rekkehus
47% blokk
1% annet

VELKOMMEN TIL MOVOLLEN 4

Vi starter utendørs – eiendommen byr på en pent opparbeidet tomt på 812 kvm med flott, velholdt hage og gode uteområder for hele familien. Her får du en stor terrasse på hele 96 kvm med fleksible møbleringsmuligheter og svært gode solforhold.

Parkering

Stor dobbelgarasje med elektrisk port og fjernkontroll, 2 etasjer med innvendig trapp, flere stikkontakter og gode lagringsmuligheter. Det er også flere biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomtestørrelse

812 m²

Beskrivelse av tomt

Areal: 812 kvm, Eierform: Eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmuren er oppført med støpt betong. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig

Kjartan Korshavn (befaringsdato: Mandag, 27. april 2026)



FRODIG OG VELSTELT
HAGE



HER LIGGER ALT TIL RETTE
FOR ROLIGE STUNDER,
LEK OG HYGGE
SAMMENKOMSTER MED
FAMILIE OG VENNER.



RIKELIG MED PARKERINGSPLASSER

Gode parkeringsmuligheter med flere biloppstillingsplasser samt romslig dobbelgarasje. Den store dobbelgarasjen på ca. 42 kvm fordelt over to etasjer er godt utstyrt med elektrisk port, fjernkontroll, stikkontakter og gode lagringsmuligheter.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Eirik Døsen har gleden av å presentere Movollen 4, en innholdsrik og attraktiv enebolig med ettertraktet beliggenhet på Tiller. Eiendommen ligger i et veletablert og familievennlig område med umiddelbar nærhet til Tillerparken og et bredt spekter av servicetilbud, skoler, idrettsanlegg og kjøpesentre. Her bor du med korte avstander til både City Syd, StorM og Tillertorget, samt gode treningsmuligheter ved 3T-Rosten. Boligen har en frodig og velstelt hage som gir eiendommen et eksklusivt og innbydende preg, og med svært gode solforhold mot sørvest ligger forholdene til rette for både avslapning, lek og sosiale sammenkomster. Eiendommen ligger attraktivt til i enden av en rolig blindvei og har gode parkeringsmuligheter med flere oppstillingsplasser samt romslig dobbelgarasje. Den store dobbelgarasjen på ca. 42 kvm fordelt over to etasjer er godt utstyrt med elektrisk port, fjernkontroll, stikkontakter og gode lagringsmuligheter.

Velkommen inn!

Innbydende entré på 16 kvm som gir et solid førsteinntrykk av boligen. Her er det gode garderobe- og oppbevaringsløsninger som legger til rette for en praktisk og ryddig hverdag.

Videre inn åpner boligen seg til en lys og romslig stue på 38 kvm med fleksible møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spisestue. Peisen skaper en lun og hyggelig atmosfære, mens store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en god romfølelse. Stuen er naturlig inndelt i soner som gir en fin balanse mellom sosialt samvær og rolige oppholdsarealer.

Fra stuen ligger en stilfull spisestue som egner seg godt til både hverdagsmåltider og sosiale sammenkomster. Herfra er det direkte utgang til en imponerende terrasse som forlenger oppholdsarealet utendørs.

Terrassen er på hele 96,5 kvm og gir svært gode muligheter for ulike møbleringssoner og utemiljø. Uteområdet ligger skjermet til med gode solforhold gjennom hele dagen, og en praktisk skjermvegg bidrar til økt lunhet og privatliv. Dette er et naturlig samlingspunkt for både rolige morgener og lange sommerkvelder.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot spisestuen og utgjør et rom på 26,5 kvm med god plass og direkte adkomst til terrasse. Kjøkkenet fremstår flott og funksjonelt med lyse overflater, rikelig skap- og benkeplass samt integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kaffemaskin fra Miele og stort kjølehjørne fra Polarhjørnet.

Hovedsoverommet er på romslige 16 kvm og har integrert skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Lyse fargevalg og store vindusflater bidrar til en luftig og behagelig atmosfære. Fra soverommet er det direkte adkomst til et romslig badrom.

Baderommet er flislagt og på ca. 9,5 kvm med gjennomført innredning. Her finner man dobbelservant med underseksjon, dusjhjørne, badekar, toalett, gulvvarme samt gode skap- og oppbevaringsløsninger.

ROMSLIG ENTRÉ

Innbydende entré på 16 kvm med god plass til garderobeløsning som gir et godt førsteinntrykk av boligen.





Vaskerommet på ca. 6 kvm er praktisk utformet med god plass til både vaskemaskin og tørketrommel, samt gode arbeids- og oppbevaringsmuligheter som gjør hverdagen effektiv og funksjonell.

I andre etasje videreføres den gode romfølelsen. Loftstuen på 25,5 kvm er et stort og trivelig oppholdsrom med fleksible møbleringsmuligheter og en lun atmosfære. Rommet egner seg godt som TV-stue, lekeområde eller ekstra oppholdsrom.

Videre finner man tre gode soverom på henholdsvis 20, 8,5 og 8,5 kvm. Rommene har gode møbleringsmuligheter og passer både som hovedsoverom, barnerom og kontor. Alle rom fremstår lyse og innbydende med tidsriktige fargevalg og god funksjonalitet.

I etasjen finnes også et flislagt og delikat badrom på 6,5 kvm med behagelig gulvvarme og god standard.

I kjelleretasjen er hele etasjen utstyrt med behagelig gulvvarme som gir jevn og komfortabel varmfordeling i alle rom.

Her finner man et disponibelt rom på 14 kvm med gode bruksmuligheter som for eksempel hjemmekontor eller hobbyrom. Videre et treningsrom på 24,5 kvm som er ideelt for den treningsglade som ønsker aktivitet i eget hjem og et stort disponibelt rom på 34,5 kvm med svært gode utviklingsmuligheter, hvor alt ligger til rette for å etablere en fleksibel løsning tilpasset egne behov.

Det er også et flislagt badrom på 4,5 kvm med servant med underbygg, dusj og toalett.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 108 kvm
Total BRA: 108 kvm

1. etasje
BRA-i: 117 kvm
Total BRA: 117 kvm

2. etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm



Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 100 kvm

2. etasje: 2 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 42 kvm

Total BRA: 42 kvm

Deler av arealet i 2. etg og loft over garasje 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).

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig 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

Gulvareal 2. etasje enebolig:

- GUA (gulvareal): 96 kvm

- BRA (målbart areal): 71 kvm

- ALH (arealer med lav himlingshøyde): 25 kvm

Gulvareal loft over garasje:

- GUA (gulvareal): 28 kvm

- BRA (målbart areal): 0 kvm

- ALH (arealer med lav himlingshøyde): 28 kvm

Standard

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 14 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Bad 1. etasje (overflater): Fallforhold/ vannsikkerhet/ risiko for at lekkasjevann kan renne ut gjennom døråpning til soverom. Estimert utbedringskostnad: Under kr. 20.000,-.

- Vaskerom 1. etasje (overflater): Fallforhold/ vannsikkerhet/ risiko for at lekkasjevann kan renne ut gjennom døråpning. Estimert utbedringskostnad: Under kr. 20.000,-.

Boligen har fått følgende TG2:

- Drenering: Stedvis manglende og stedvis løs topplist til utvendig grunnmursplast.

- Rom under terreng: Noe gjenstående arbeider i kjelleren som blant annet overflatematerialer på gulv og vegger.

- Balkong, terrasse, platting: Alder på tettesjikt til balkong og stedvis værslitasje/malingsavflask på rekkverk til terrasse.

- Etasjeskille og gulv på grunn: Totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter.

- Ildsted/skorstein: For kort avstand fra sotluke til brennbar materiale på vegg.

- Kjøkken (overflater og innredning): Sprekk i platetopp.

- Ventilasjon: Høy alder på ventilasjonsaggregatet og kun ventiler via lufteventil i yttervegg og åpningsvindu i kjeller.

- Bad 2. etasje (overflater): Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør er mindre enn 25mm. Deler av gulvet utenfor dusj er tilnærmet flatt.

- Bad 2. etasje (membran, tettesjikt og sluk): Alder/ over halvparten av forventet brukstid og usikker tetting rundt trekkør under badekar.

- Bad 1. etasje (membran, tettesjikt og sluk): Alder/ over halvparten av forventet brukstid.

- Bad kjeller (overflater): Ukjent/ ikke dokumentert løsning/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør.

- Bad kjeller (membran, tettesjikt og sluk): Alder/ over halvparten av forventet brukstid.

- Vaskerom 1. etasje (membran, tettesjikt og sluk): Alder/ over halvparten av forventet brukstid.

- Støttemur og lysgraver: Skjevhet i støttemur mot nord og utglidning/ sprekk i asfalt på innsiden av levegg i samme området. Sprekk/ skjevhet i en lysgrav til kjeller. Glippe mellom lysgrav og grunnmur ved vindu til rom benevnt som soverom i kjeller.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Grunnmur og fundament: Begrenset kontroll/ tildekt konstruksjon.



- Takkonstruksjon og loft: Begrenset kontroll/ tildekt konstruksjon.

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, fjernvarme og vedfyring.

Info energiklasse

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

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende påkostninger/oppgraderinger på eiendommen:

- Montering av elbil lader på vegg (2021) faglært arbeid.
- Vedlikehold av varmeanlegg/ventilasjonsanlegg (2025) faglært arbeid.
- Ny oppvaskmaskin på kjøkken (2025)
- Nye vifter for balansert ventilasjon (2026)

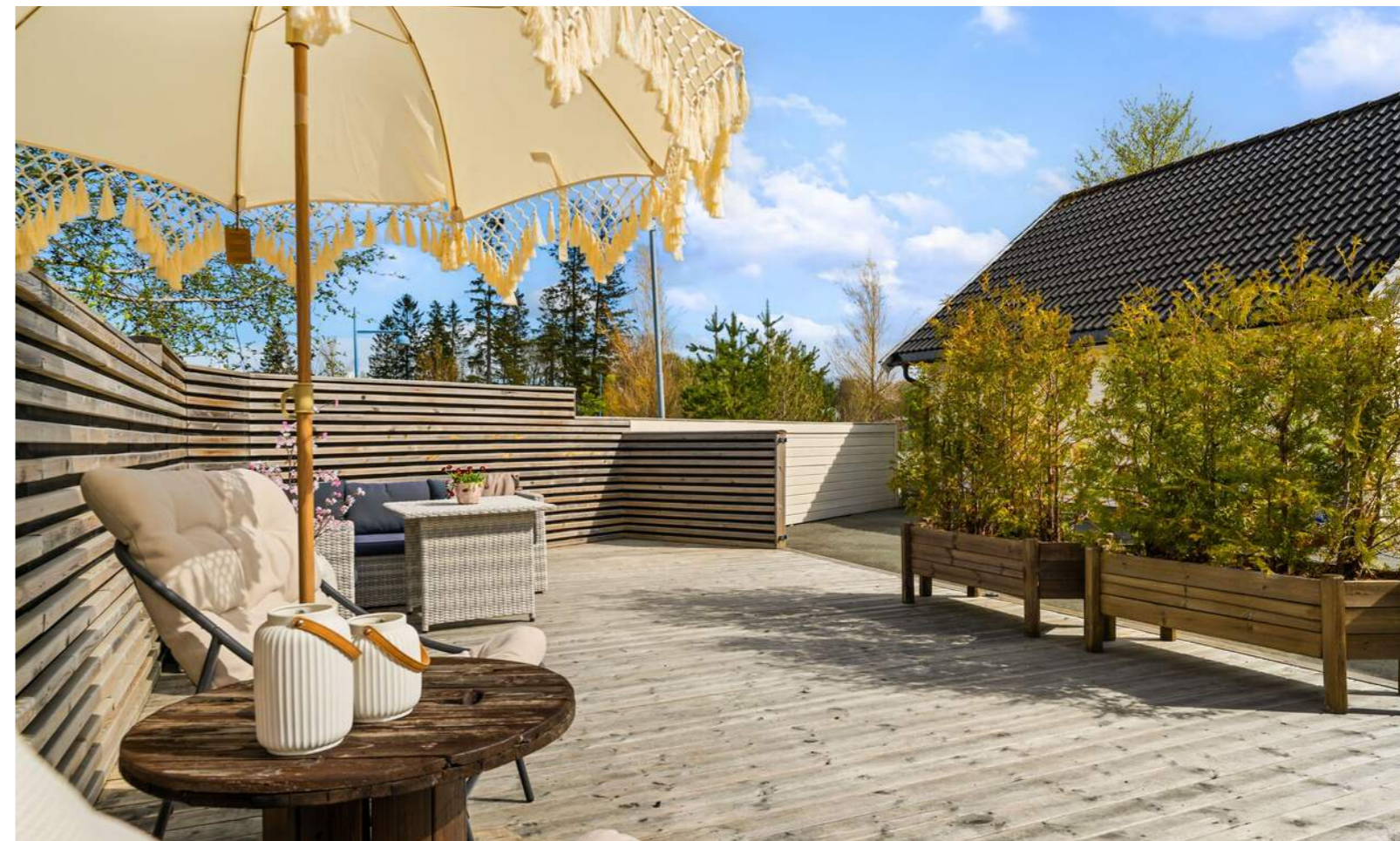
TILTALLENDE STUE/SPISESTUE

Lys og romslig stue på 38 kvm med fleksible møbleringsmuligheter. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en god romfølelse. Stuen er naturlig inndelt i soner som gir en fin balanse mellom sosialt samvær og rolige oppholdsarealer.



IMPONERENDE TERRASSE

Terrassen er på hele 96,5 kvm og gir svært gode muligheter for ulike møbleringssoner og utemiljø. Uteområdet ligger skjermet til med gode solforhold gjennom hele dagen, og en praktisk skjermvegg bidrar til økt lunhet og privatliv.



ET NATURLIG
SAMLINGSPUNKT FOR
BÅDE ROLIGE MORGNER
OG LANGE
SOMMERKVELDER.



ROMSLIG KJØKKEN

Kjøkkenet på hele 26,5 kvm fremstår flott og funksjonelt med lyse overflater, rikelig skap- og benkeplass samt integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kaffemaskin fra Miele og et stort kjølehjørne fra Polarhjørnet.



HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er på romslige 16 kvm og har integrert skyvedørgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Lyse fargevalg og store vindusflater bidrar til en luftig og behagelig atmosfære. Fra soverommet er det adkomst til et romslig badrom.



DELIKAT BADEROM OG VASKEROM

Delikat og flislagt baderom på ca. 9,5 kvm med gjennomført innredning og behagelig gulvvarme. Boligen har også et praktisk vaskerom på ca. 6 kvm med gode arbeidsflater og god plass til vaskemaskin og tørketrommel.



LYS OG TRIVELIG LOFTSSTUE

Loftstuen på 25,5 kvm er et stort og trivelig oppholdsrom med fleksible møbleringsmuligheter og en lun atmosfære. Rommet egner seg godt som TV-stue, lekeområde eller ekstra oppholdsrom.



TRE GODE SOVEROM

Tre gode soverom på henholdsvis 20, 8,5 og 8,5 kvm. Rommene har gode møbleringsmuligheter og passer både som hovedsoverom, barnerom og kontor. Alle rom fremstår lyse og innbydende med tidsriktige fargevalg og god funksjonalitet.



FLISLAGT BADEROM

Flislagt og delikat baderom på 6,5 kvm med behagelig gulvvarme, stilrent uttrykk og gode oppbevaringsmuligheter. Badet holder en god standard og er praktisk utformet for en komfortabel hverdag.



BADEKAR

Badekaret gir rom for avslapning og komfort samt en behagelig spa-følelse i hverdagen.



KJELLERETASJEN

I kjelleretasjen er hele etasjen utstyrt med behagelig gulvvarme som gir jevn og komfortabel varmfordeling i alle rom. Kjelleren er også tilgjengelig via en separat inngang.

DISPONIBELT ROM

Disponibelt rom på ca. 14 kvm med gode bruksmuligheter, godt egnet som hjemmekontor eller hobbyrom. Rommet har god størrelse og kan enkelt møbleres etter behov.



TRENINGSROM PÅ
ROMSLIGE 24,5 KVM



STORT DISPONIBELT ROM
PÅ 34,5 KVM



ROMMET BYR PÅ GODE
UTVIKLINGSMULIGHETER





BADEROM

Flislagt baderom på 4,5 kvm utstyrt med servant med underbygg, dusj og toalett.



PLANSKISSER



Movollen 4
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.



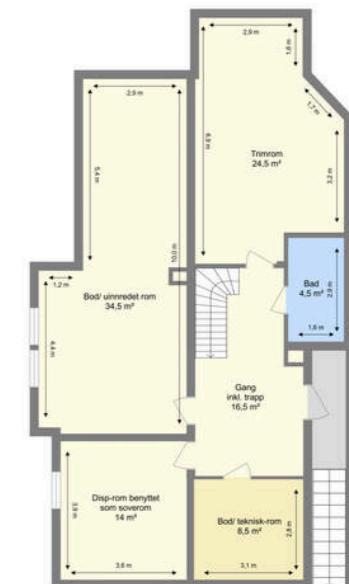
Movollen 4
2. Etasje



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



Movollen 4
Kjeller



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

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

2.022.672,- for 2024

Formuesverdi sekundær

8.090.686,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

34.312,- for 2025

Velforening

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

Info formuesverdi

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

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

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

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

Andre utgifter

Selger opplyser om følgende løpende kostnader på eiendommen:

- Strøm
Strømlleverandør: Gudbrandsdal Energi
Forbruk 2025: Ca. 15000 kvh
Kostnad: Ca. kr. 16.584,- pr. år

-Fjernvarme
Leverandør: Lunera Energi
Forbruk 2025: 18 640 kvh
Kostnad: Ca 13 850,- pr. år

- TV/internett
Leverandør: NTE Telekom AS
Kostnad: Ca. kr. 12.000,- pr. år

- Forsikring
Forsikringselskap: Watercircles Forsikring
Kostnad: Ca. kr. 9.000,- pr. år

- Velforening/eneboliger Movollen
Innkuderer: Brøyting av gater, feing av gater på vår, klipping av gress på fellesarealer
Kostnad: Ca. kr. 2.500,- pr. år

Diverse

Vi gjør oppmerksom på følgende feil eller mangler på eiendommen:

- Ett rom i kjeller er benyttet som soverom (hoveddel) og er godkjent som disp-rom (tilleggsdel). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt, er søknadspliktig bruksendring som ikke er byggemeldt eller godkjent.

- Rom benyttet som soverom i kjeller har mindre dagslysflate enn krav til rom for varig opphold. Generelt er kravet minst 10% glassareal av gulvareal.

- Høydeforskjeller over 50cm skal sikres med rekkverk. Deler av utvendige terrasser/ støttemurer/trapper som har nivåforskjeller over 50cm mangler rekkverk. Etablerte rekkverk/ trapper er lavere enn dagens krav på 100cm. Horisontal avstand er større enn 5cm på trapp ved inngangsparti.

- Det er kun etablert snøfangere på deler av boligen, noe som anbefales etablert på alle takflater iht. krav og personsikkerhet.

Selger opplyser om at følgende medfølger handelen:

- Sentralstøvsuger
- Innebygd kaffemaskin (Miele) på kjøkken
- Elbil lader på vegg
- Kodelås på ytterdør
- Elektriske persienner på store vinduer
- Stort kjølehjørne fra Polarhjørnet

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger ferdigattest datert 27.01.2016 for oppføring av boligen.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 27. januar 2016

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

- Rett til å ha stående postkassestativ vederlagsfritt
- Bestemmelse om vann/kloakkledninger
- Bestemmelse om adkomstrett

Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan r0019a "Harald Torps veg - Skjettengrenda, gnr. 324/1". For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

10 100 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
252 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

253 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
271 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

Kjerneinformasjon

10 353 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
10 371 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-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 overtakelse i budskjema.

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

Budgivning

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefremme 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.

Kjerneinformasjon

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en 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/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Brage Rimol

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 90 900 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Salgs garanti kr 0,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning pr. stk. kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 61 440.

Kjerneinformasjon

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf kr 4 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 300,00, Tilstandsrapport kr 23 543,75, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 32 711.

Totale kostnader kr. 94 151.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før 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 - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Movollen 4, 7091 TILLER

29 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Movollen 4	Movollen 4	

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?

2008

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

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

Siden vi bygget i 2008

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

Informasjon om selger

Selger

Rimol, Brage

Forbehold

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

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

Kjøper tar ansvar for å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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**
2021

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montering av elbillader på vegg. Firma / arbeidsplass har stått for kostnad. Kan innhente samvæserklæring på dette om ønskelig.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Eltel Networks 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

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 16.1.2 **Årstall**
2025
- 16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Løst opp og fjernet oljetank



16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

K.Lund

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.


Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Egenerklæringsskjema

Name **Brage Rimol** Date **2026-04-29**

Identification
 Brage Rimol

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 **70160406**



Egenerklæringsskjema

Signed by:

Brage Rimol

29/04-2026
20:59:50

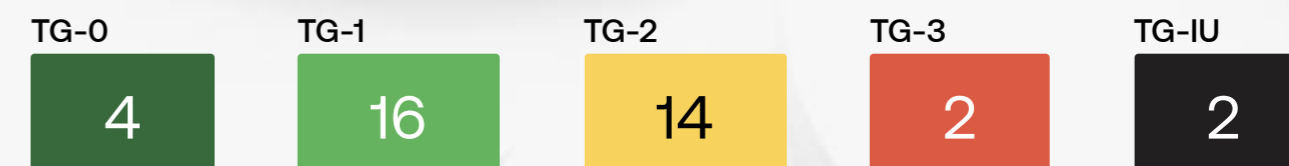
BankID OIDC
High

Movollen 4 7091 TILLER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2008
Hovedbygg BRA: 296 m²
Hovedbygg BRA-i: 296 m²
Sum alle bygg BRA: 338 m²
Sum alle bygg BRA-i: 296 m²
Rapportdato: 29.4.2026 (Gyldig til 29.4.2027)

Samlet vurdering



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 hvitevarer, 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.

Takstrapporten

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

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/41669>

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, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 1. etg - Overflater	TG-3 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet/ risiko for at lekkasjevann kan renne ut gjennom døråpning til soverom.
Våtrom: Vaskerom 1. etg - Overflater	TG-3 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet/ risiko for at lekkasjevann vil renne ut gjennom døråpning.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 er satt pga. stedvis manglende og stedvis løs topplist til utvendig grunnmursplast.
Rom under terreng	TG-2 er satt pga. gjenstående arbeider.
Balkong, terrasse, platting	TG-2 er satt pga. alder på tettesjikt til balkong og stedvis værslitasje/ malingsavflask på rekkverk til terrasse.
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.
Ildsted/Skorstein	TG-2 er satt pga. for kort avstand fra sotluke til brennbart materiale på vegg.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 er satt pga. sprekk i platetopp.
Ventilasjon	TG-2 er satt pga. alder på ventilasjonsaggregatet og kun ventilering via lufteventil i yttervegg og åpningsvindu i kjeller.
Våtrom: Bad 2. etg - Overflater	TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.
Våtrom: Bad 2. etg - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid og usikker tetting rundt trekkør under badekar.
Våtrom: Bad 1. etg - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.
Våtrom: Bad kjeller - Overflater	TG-2 er satt pga. ukjent/ ikke dokumentert løsning/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør.
Våtrom: Bad kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom 1. etg - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.
Støttemur og lysgraver	TG-2 er satt pga. registrerte skjevheter og forhold ved lysgraver.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ tildekt konstruksjon.
Takkonstruksjon og loft	TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ lukket konstruksjon.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Ett rom i kjeller er benyttet som soverom (hoveddel) og er godkjent som disp-rom (tilleggsdel). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt, er søknadspiktig bruksendring som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nytt bolighus datert 27.01.2016. Det foreligger ikke ferdigattest for garasje, noe som avviker fra krav i igangsettingstillatelsen, datert 31.05.2012.

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

Rom benyttet som soverom i kjeller har mindre dagslysflate enn krav til rom for varig opphold. Generelt er kravet minst 10% glassareal av gulvareal.

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

Høydeforskjeller over 50cm skal sikres med rekkverk. Deler av utvendige terrasser/ støttemurer/ trapper som har nivåforskjeller over 50cm mangler rekkverk. Etablerte rekkverk/ trapper er lavere enn dagens krav på 100cm. Horizontal avstand er større enn 5cm på trapp ved inngangsparti.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er kun etablert snøfangere på deler av boligen, noe som anbefales etablert på alle takflater iht. krav og personsikkerhet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 27.4.2026
Rapportdato: 29.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: Brage Rimol
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Kjartan Korshavn
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Tittel: Takstmann/ Byggmester
Profesjonsansvarsforsikring: Frønde 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.

Informasjon om boligen

Adresse: Movollen 4, 7091 Tiller

Kommunenr: 5001
Seksjonsnr: 2008
Byggeår: 2008
Boligtype: Enebolig

Gårdsnr: 324
Bruksnr: 42
Festnr: 42
Andelsnr: 42
Leilighetsnr: 42

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmuren er oppført med støpt betong. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform teknet med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-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://eiendommen.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	296	296	0	0	102
Garasje	42	0	42	0	0
Totalt m²	338	296	42	0	102

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	108	108 Romfordeling: Gang inkl. trapp, disp-rom benyttet som soverom, trimrom, bad, bod/ uinnredet rom og bod/ teknisk-rom.	0	0	0
1. etasje	117	117 Romfordeling: Entré/ gang inkl. trapp, soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken.	0	0	100
2. etasje	71	71 Romfordeling: Lofstue inkl. trapp, 3 soverom og bad.	0	0	2
Totalt m²	296	296	0	0	102

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	96	71	25
Totalt m²	96	71	25

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	42	0	42 Romfordeling: Garasje.	0	0
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	42	0	42	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	28	0	28
Totalt m²	28	0	28

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 2. etg og loft over garasje 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).

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?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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

Kontroll for verifikasjon av dreneringens funksjon er begrenset til fuktsøk/ fuktmåling kombinert med visuelle observasjoner av fritt eksponert/ tilgjengelig murflater mot gulv på grunn og yttervegger i rom under og i mot terreng. Ved fuktsøk i tilgjengelige overflater mot terreng og støpt gulv på grunn, i tillegg til stikkprøvemålinger i treverk, ble det ikke registrert symptomer på avvik. Ved utvendig inspeksjon ble det registrert stedvis manglende og stedvis løs toppliste til grunnmursplast, noe som gir økt risiko for at smuss trengte mellom grunnmursplast og vegg, noe som kan redusere plastens funksjon som fuktsperre. Videre ble det registrert tilnærmet flatt terreng omkring boligen, optimalt bør det være terrengfall i en avstand på ca. 3m fra boligen. Det bemerkes avstand/ glippe mellom et nedløpsrør, noe som gir økt fuktbelastning mot grunnmur. TG-2 er satt pga. stedvis manglende og stedvis løs toppliste til utvendig grunnmursplast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere toppliste der dette mangler og feste løs toppliste anbefales. Løpende vurdere å etablere terrengfall fra boligen iht. anbefalinger. For videre omtale, se pkt. Rom under terreng. Utbedring av avstand/ glippe til nedløpsrør må påregnes/ anbefales.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
<p>Grunnmuren er i hovedsak innvendig gjenkledd, og utvendig grunnmur ligger delvis under bakkenivå. Eventuelle riss/ sprekker eller skader er derfor ikke synlig for kontroll. Ingen vesentlige avvik ble registrert på synlige/ tilgjengelige deler ved innvendig inspeksjon. TGiu er satt pga. begrenset kontroll/ tildekt konstruksjon.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Om tilstanden på grunnmuren skal avdekkes må grunnmuren gjøres synlig/ tilgjengelig for inspeksjon. Evt. tiltak må vurderes deretter.</p>	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>Det gjøres oppmerksom på at rom under terreng er generelt å betrakte som risikokonstruksjoner hvor det er relativt små marginer før skader kan oppstå. Det er noe gjenstående arbeider i kjelleren som blant annet overflatematerialer på gulv og vegger. Omfanget av gjenstående arbeider er ikke vurdert, men relativt godt synlig. Hulltaking i utlektet vegg var ikke nødvendig da vegger i rom benevnt som bod/ uinnredet rom ikke var kledd med plater på befaringsdagen. Det ble foretatt stikkprøvekontroller ved fuktmåling i bunnsvill uten å registrere symptomer på avvik. Det bemerkes at disp-rom som benyttes som soverom har kun ventilering via åpningsvindu og rom benevnt som trimrom har kun ventilert i yttervegg. Om rommene fortsatt skal benyttes som soverom/ trimrom bør det etableres tilstrekkelig ventilering. TG-2 er satt pga. gjenstående arbeider.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Slutføring av gjenstående/ påbegynt arbeid må påregnes.</p>	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting, Balkong
<p>Det er etablert en terrasse med utgang fra stue og kjøkken, terrasse ved inngangsparti, balkong i 2. etg og platting i tilknytning til denne mot gårdsplass.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Selger opplyser at platting ble etablert i 2020.</p>	

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	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
<p>Tettesjikt til balkong ligger under terrassebord og er ikke synlig for kontroll, men har passert halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det ble registrert noe værslitasje/ malingsavflass på rekkverk til terrasse. Videre ble det registrert noe skjevheter på terrassen. Ingen vesentlige avvik utover normalt behov for vedlikehold forøvrig. TG-2 er satt pga. alder på tettesjikt til balkong og stedvis værslitasje/ malingsavflass på rekkverk til terrasse.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overflatebehandling/ ekstra vedlikehold anbefales. Jevnlig kontroll pga. alder/ halvparten av forventet brukstid på tettesjikt til balkong anbefales.</p>	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Vinduer og terrassedører med 2-lags isolerglass. Malte innerdører og malt ytterdør.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
<p>Det ble foretatt stikkprøvekontroller av tilfeldig valgte vinduer og dører. Enkelte vinduer har hard åpne/ lukkemekanisme og enkelte vinduer tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon. Skyvedør til soverom i 1. etg mangler beslag og går ikke helt inn og det ble registrert noe malingsavflass/ bruksslitasje på enkelte innerdører, tiltak anbefales. Selger opplyser at enkelte utvendige omramminger er skiftet i 2025. Det ble registrert værslitasje/ malingsavflass på enkelte utvendige omramminger, overflatebehandling/ ekstra vedlikehold anbefales. Ingen vesentlige avvik utover normalt behov for vedlikehold ble registrert forøvrig. Forannevnte forhold har ikke påvirket tilstandsgraden selv om det er behov for lokale tiltak.</p>	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger TG-1	
Ved stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak/ oppunder kledning ble det ikke registrert synlig tegn til avvik. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik i forbindelse med utvendig kledning.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp TG-1	
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
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 dampspærre. Det ble likevel registrert at gjennomføringer i bod ved soverom i 2. etg ikke er tilstrekkelig tettet, noe som anbefales utbedret. TGiu er satt pga. begrenset kontroll/ lukket konstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstrekkelig tetting rundt rørføringer på bod i 2. etg anbefales etablert.	

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking TG-1	
Det ble kun utført en visuell besiktigelse fra bakkenivå og fra takvindu i 2. etg da det ikke var tilrettelagt for sikker adkomst til hele taket på befaringsdagen. Det ble registrert stedvis noe mose som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Ingen synlige/ vesentlige tegn til avvik ble registrert fra nevnte kontrollpunkt, men for å avdekke faktisk tilstand på alle overganger og detaljer må det foretas ytterligere undersøkelser fra alle takflater. Evt. tiltak må vurderes deretter.	

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 stikkprøvekontroller av minst to tilfeldige rom per etasje. Ved enkel nivellering ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter. Maksimalt avvik ble målt til ca. 20mm i 2. etg. Ingen vesentlige skjevheter ble målt i 1. etg eller kjeller. Videre ble det registrert knirk ved normal gange i 2. etg og svellinger i skjøter til parkett, lokalt på stue i 1. etg. 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	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inispisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det ble ikke fremlagt rapport fra tilsyn utført av brann/ feiervesen og det er derfor ukjent om det foreligger pålegg på fyringsanlegget. Det bemerkes at sotluke i kjeller er for nært brennbart materiale på påbegynt utlekting av vegg. Skorstein over tak er tildekt med beslag og er ikke synlig for inspeksjon. TG-2 er satt pga. for kort avstand fra sotluke til brennbart materiale på vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak/ endring av opprinnelig tiltenkt løsning ved utlekting av vegg ved sotluke, for å øke avstanden til brennbart materiale må påregnes/ anbefales.	

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning fra opprinnelig byggeår. Det bemerkes sprekk i platetopp, utskifting må påregnes. Hvitevarer forøvrig er ikke videre vurdert eller funksjonstestet. Innredningen forøvrig fremstår i normal tilstand med normale bruksslitasjer iht. alder. Det ble registrert enkelte bruksmerker/ sår i benkeplate. TG-2 er satt pga. sprekk i platetopp.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Utskifting av platetopp med sprekk må påregnes.	

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.	

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Ett rom i kjeller er benyttet som soverom (hoveddel) og er godkjent som disp-rom (tilleggsdel). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt, er søknadspiktig bruksendring som ikke er byggemeldt eller godkjent.	
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 ferdigattest for nytt bolighus datert 27.01.2016. Det foreligger ikke ferdigattest for garasje, noe som avviker fra krav i igangsettingstillatelsen, datert 31.05.2012.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Rom benyttet som soverom i kjeller har mindre dagslysflate enn krav til rom for varig opphold. Generelt er kravet minst 10% glassareal av gulvareal.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Høydeforskjeller over 50cm skal sikres med rekkverk. Deler av utvendige terrasser/ støttemurer/ trapper som har nivåforskjeller over 50cm mangler rekkverk. Etablerte rekkverk/ trapper er lavere enn dagens krav på 100cm. Horisontal avstand er større enn 5cm på trapp ved inngangsparti.	
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 kun etablert snøfangere på deler av boligen, noe som anbefales etablert på alle takflater 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 fra bakkenivå.	

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør. Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av innvendige avløpsrør.	

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
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

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Boligen har fordelerskap og åpen rørfordeling i bod/ teknisk, i kjeller. Bod/ teknisk-rom har etablert sluk i gulv, men det kan med fordel etableres automatisk vannstoppeventil for å unngå skader på vegger/ himling ved en evt. lekkasje. Hovedstoppekran er plassert i kjeller og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest. Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert på synlige deler av anlegget forøvrig.

6.16 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
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at elbillader ble etablert i ca. 2022 og arbeider ifbm. etablering av garasje i 2012. Basert på selgers opplysninger er det ikke foretatt arbeider på det elektrisk anlegget utover dette.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det ble fremlagt samsvarserklæring for deler av anlegget. Det ble fremlagt samsvarserklæring for etablering av nyanlegg, datert 22.12.2008 og samsvarserklæring for "installasjon i garasje." datert 18.12.2012. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for etablering av el-billader.	
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, bereder ikke installert
Er kabler tilstrekkelig 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, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Oppsummering av elektrisk

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.

6.17 Vannbåren varme

Type anlegg Gulvvarme

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv? Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? Nei

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

Boligen er tilkoblet felles varmtvann via fjernvarmeanlegg. Oppvarming skjer ved vannbåren varmfordeling gjennom gulvvarme. Det foreligger ikke opplysninger om avvik eller feil ved anlegget, og det ble heller ikke registrert symptomer på avvik på befaringstidspunktet.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Når var siste service på anlegget?

2025

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? Ja

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Selger opplyser at to vifter ble skiftet ved sist service, i 2025. Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca. 15-20 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Enkelte rom i kjeller har kun lufteventil i yttervegg og disprom benyttet som soverom har kun ventilering via åpningsvindu. Dette medfører redusert luftutskifting. TG-2 er satt pga. alder på ventilasjonsaggregatet og kun ventilering via lufteventil i yttervegg og åpningsvindu i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilluft/ avtrekk i alle rom.

6.19 Våtrom: Bad 2. etg

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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? 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? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør er mindre enn 25mm. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 20mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Deler av gulvet utenfor dusj er tilnærmet flatt. Løsningen/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. Det ble registrert stedvis kosmetiske sår/ hakk i enkelte gulvflis. TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten ved døråpning for å ivareta kravet til høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør.

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 rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Overgangen mellom klemring og mansjett/ membran er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av flislim. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Fordelerskap er utett og er plassert utenfor badekar, men likevel i definert våtsone. Trekkør under badekar synes å kun være tettet med silikon. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid og usikker tetting rundt trekkør under badekar.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt bruk av badekar, evt. etablere et dusjkabinett for å begrense overflater belastningen med fritt vann anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i servantskap, badekar 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.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking ble vurdert som unødvendig da fordelerskap er åpent. Det ble foretatt fuktmåling i tilgjengelig treverk uten å registrere symptomer på avvik ved kontrollpunktet. Til orientering har badet vært benyttet med badekar, slik at fuktbelastningen har vært begrenset.

Dokumentasjon

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

6.20 Våtrom: Bad 1. etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-3

Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør er mindre enn 25mm. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 10mm fra topp flis ved dør fra gang til topp slukrist i dusjsone. Løsningen/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. Gulvet utenfor dusj, i området ved toalett og servant er tilnærmet flatt. Dørerskel til skyvedør er lavere enn baderomsgulvet, med risiko for at lekkasjevann vil renne ut gjennom døråpning. Videre ble det registrert noe misfarget fugemasse (svertesopp) i overgangen gulv/ vegg mot badekar. TG-3 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet/ risiko for at lekkasjevann kan renne ut gjennom døråpning til soverom.

Anbefalte tiltak overflater	
Bedring av vannsikkerheten for å ivareta kravet til høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør ved døråpninger, spesielt mot soverom, bør utføres som et strakstiltak for å unngå skader i tiliggende rom ved en evt. lekkasje. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder kun for bedring av vannsikkerheten ved dør. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende håndtverker. Utskifting av misfarget fugemasse anbefales.	
Kostnadsestimat overflater	Under 20 000

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 rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Badet har to sluk, et i dusjsone og et under fastmontert badekar som har adkomst via luke. Overgangen mellom klemring og mansjett/ membran er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av fiislim. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere et dusjkabinett, for å begrense overflater belastningen med fritt vann som et forebyggende tiltak.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i servantskap, dushjørne, badekar 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.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Tilstøtende vegg til dusjsone er ikke tilgjengelig/ grenser mot yttervegger. Hulltaking ble ikke foretatt da det var en åpning i bunn av fordelerskap som er montert ned mot gulv. Det ble foretatt fuktmåling i tilgjengelig treverk, i tillegg til visuelle observasjoner inne i skyvedør og i underliggende himling, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

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

6.21 Våtrom: Bad kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
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?	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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør er mindre enn 25mm. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 30mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Løsningen/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. TG-2 er satt pga. ukjent/ ikke dokumentert løsning/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør.	

Anbefalte tiltak overflater	
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 rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Overgangen mellom klemring og mansjett/ membran er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av flislim. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere et dusjkabinett, for å begrense overflater belastningen med fritt vann som et forebyggende tiltak.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i servantskap, gulvmontert toalett og dusjhjørne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

Fuktmåling

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 dusjsonen, fra rom benevnt som trimrom. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.	

Dokumentasjon

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

6.22 Våtrom: Vaskerom 1. etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, malt overflate på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det ble lagt ny strie på vegger. Rommet forøvrig fra opprinnelig byggeår.	
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?	Ja
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3
Fallforhold/ høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør til topp slukrist er mindre enn referansenivået. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 1cm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Det er ikke synlig oppbrett av tettesjikt ved dør. Det bemerkes fall mot dør fra avrenning til fordelerskap, med risiko for at lekkasjevann vil renne ut gjennom døråpning. Det ble registrert sprekke/ skade i gulvflis ved skyvedør. TG-3 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet/ risiko for at lekkasjevann vil renne ut gjennom døråpning.	

Anbefalte tiltak overflater	
Bedring av vannsikkerheten for å ivareta tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør ved døråpning, bør utføres som et strakstiltak for å unngå skader i tiliggende rom ved en evt. lekkasje. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder kun for bedring av vannsikkerheten ved dør. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende håndtverker.	
Kostnadsestimat overflater	Under 20 000

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 rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Overgangen mellom klemring og mansjett/ membran er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av flislim. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Jevnlig kontroll og ettersyn på overflater pga. oppnådd alder anbefales.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert skyllekuym og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking ble vurdert som unødvendig da rommet ikke regelmessig utsettes for bruksvann. Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

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

6.23 Støttemur og lysgraver



Eksempelbilde av sprekk/ skjevhet i lysgrav.

Beskrivelse	
Støttemurer oppført med betongstein og lysgraver til kjeller i betong,	
Oppsummering	TG-2
Det ble registrert skjevhet i støttemur mot nord og utglidning/ sprekk i asfalt på innsiden av levegg i samme området. Videre ble det registrert noe skjevheter i støttemur ved innkjørsel. Det bemerkes sprekk/ skjevhet i en lysgrav til kjeller, trolig pga. telebelastning/ jordtrykk. Videre ble det registrert glippe mellom lysgrav og grunnmur ved vindu til rom benevnt som soverom i kjeller. TG-2 er satt pga. registrerte skjevheter og forhold ved lysgraver.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak og oppretting må påregnes.	



Eksempelbilde av skjevhet i støttemur mot nord.



Eksempelbilde av sprekk/ utglidning av asfalt.

6.24 Garasje



Beskrivelse

Garasje fra 2012 iht. dokumenter i byggesak. Garasjen er oppført i én etasje og loft. Bygningen har støpt gulv og vegger oppført i tre, utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Det er montert en leddport med portåpner. Garasjen er ikke videre vurdert.














































6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

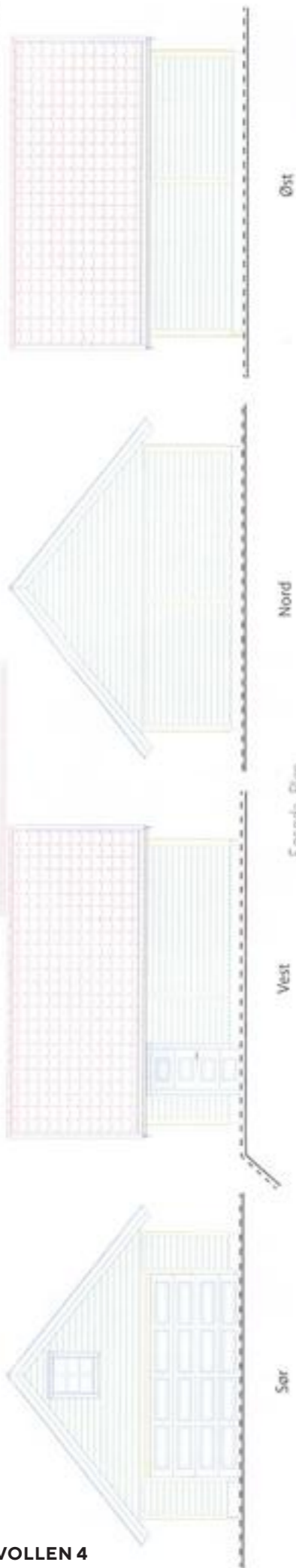
- Kryp Kjeller
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Varmesentral
- Varmtvannsbereeder

 Trondheim	Basiskart med stikkledninger og tiltak				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 324	Bnr: 42	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Movollen 4 7091 TILLER				
Annen info:						



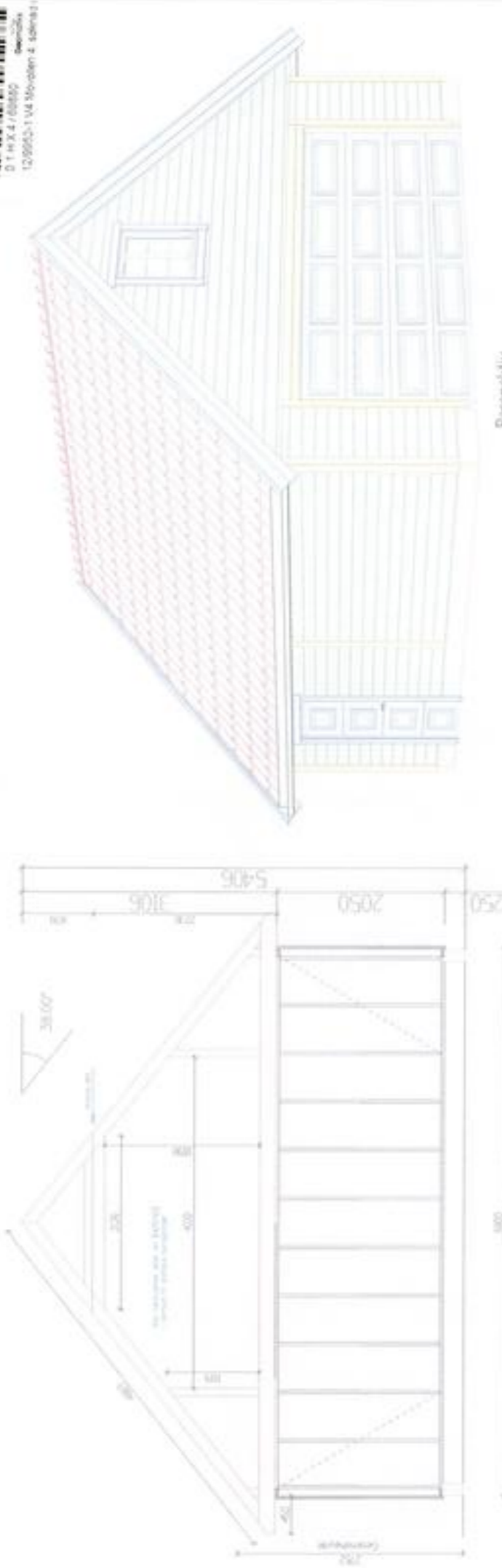
Tegnforklaring					
	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Gjerde
	Idrettsanlegg		Loddrett mur		Skjerm
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Vegdekkekant på bru
	Sti		Takoverbygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Vegdekkekant på bru		Sti
	Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn		Høydekurve
	Forskningskurve		Forskningskurve		Høydekurve
	Veg på bru		Gang- og sykkelveg		Veg
	Bru		Parkeringsområde		Trapp
	Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo		

ABI Poforet av lunde:
 = planlagt terring
 = pådrømt terring



Øst
 Nord
 Vest
 Sør

Fasade Plan



Snitt - 150

Perspektiv

UGLAND
INDUSTRIER
Tlf. 31 25 75 00
Faks 31 25 75 00
www.ugland.no

Prosjekt nr. 7-2-0172

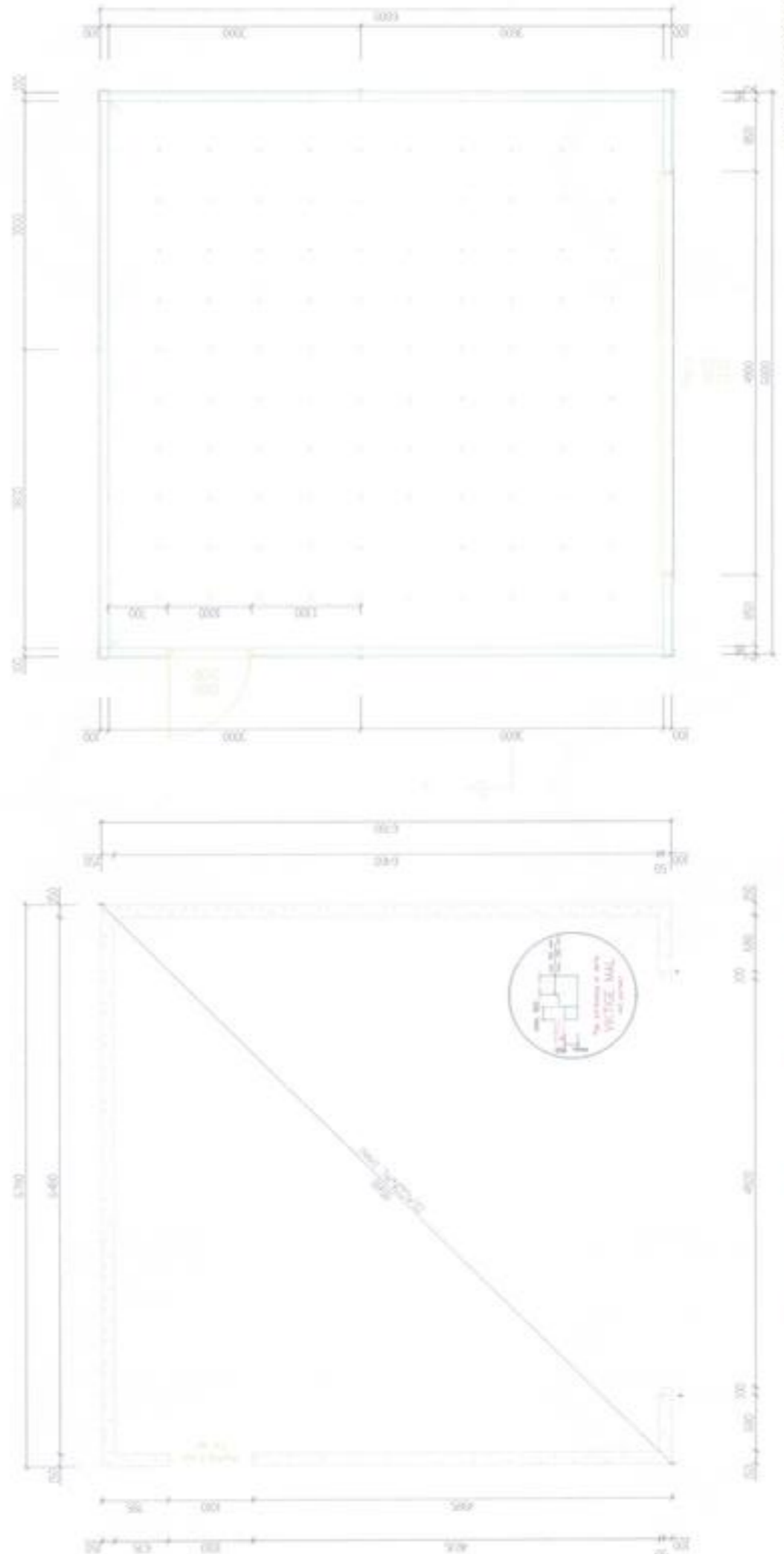
Byggherrens oppdragsnr. 72811504

Byggherrens adresse: 12965-1 Vg Movollen 4 skolest. 1

Byggherrens telefon: 72811504

Byggherrens epost: 72811504@proaktiv.no

Pris	Stør.	Typ.



Plan Grunnmur

Plan Elementer

- Bygghøyden må være 25 cm OVER ferdig gulv - NOT i portåpning
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred og 6001 armet
- Toppåen av regnuren må være i vater

UGLAND
INDUSTRIER
Tlf. 31 25 75 00
Faks 31 25 75 00
www.ugland.no

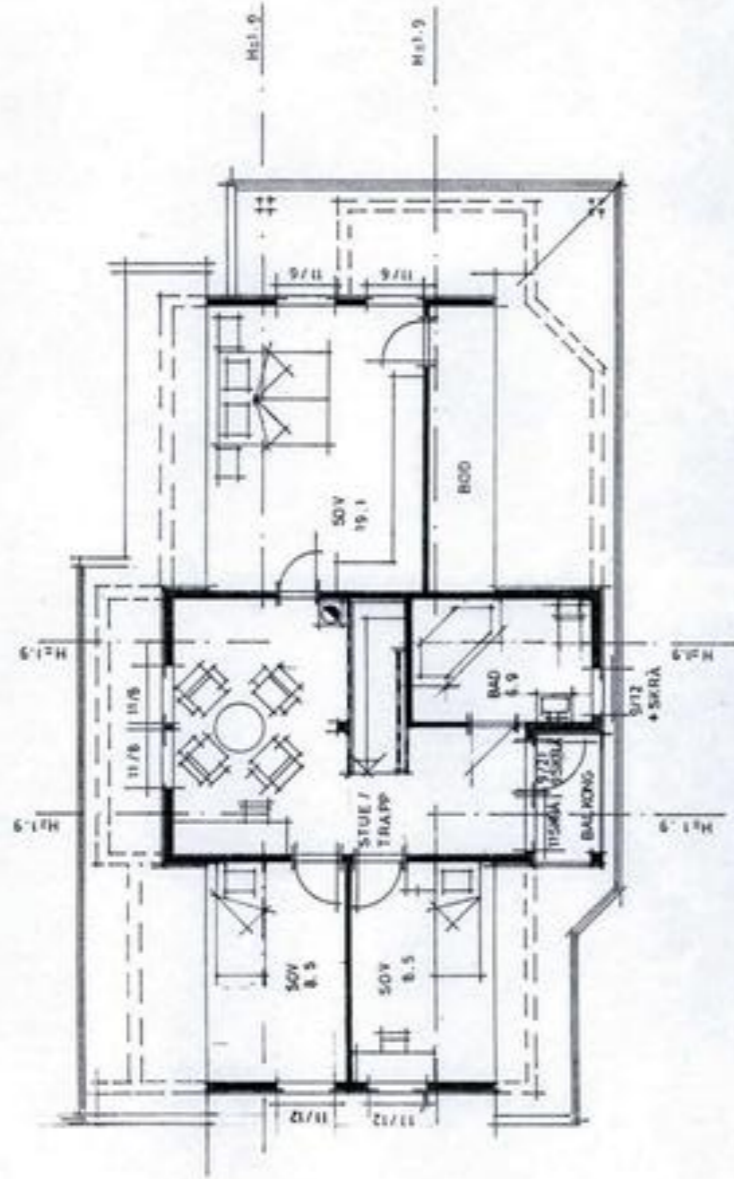
Prosjekt nr. 7-2-0172

Byggherrens oppdragsnr. 72811504

Byggherrens adresse: 12965-1 Vg Movollen 4 skolest. 1

Byggherrens telefon: 72811504

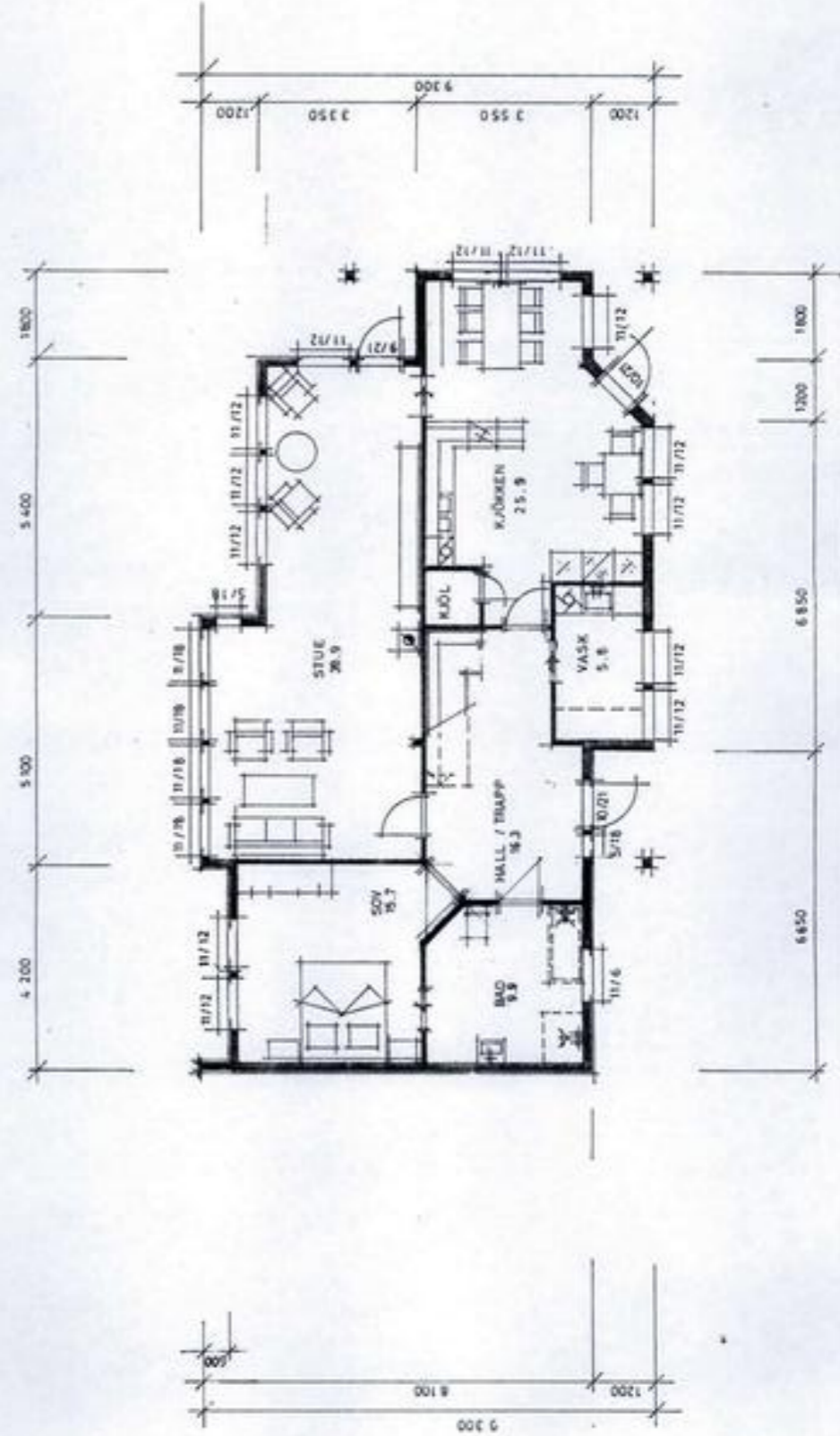
Byggherrens epost: 72811504@proaktiv.no



04. 05. 2007 p.R.

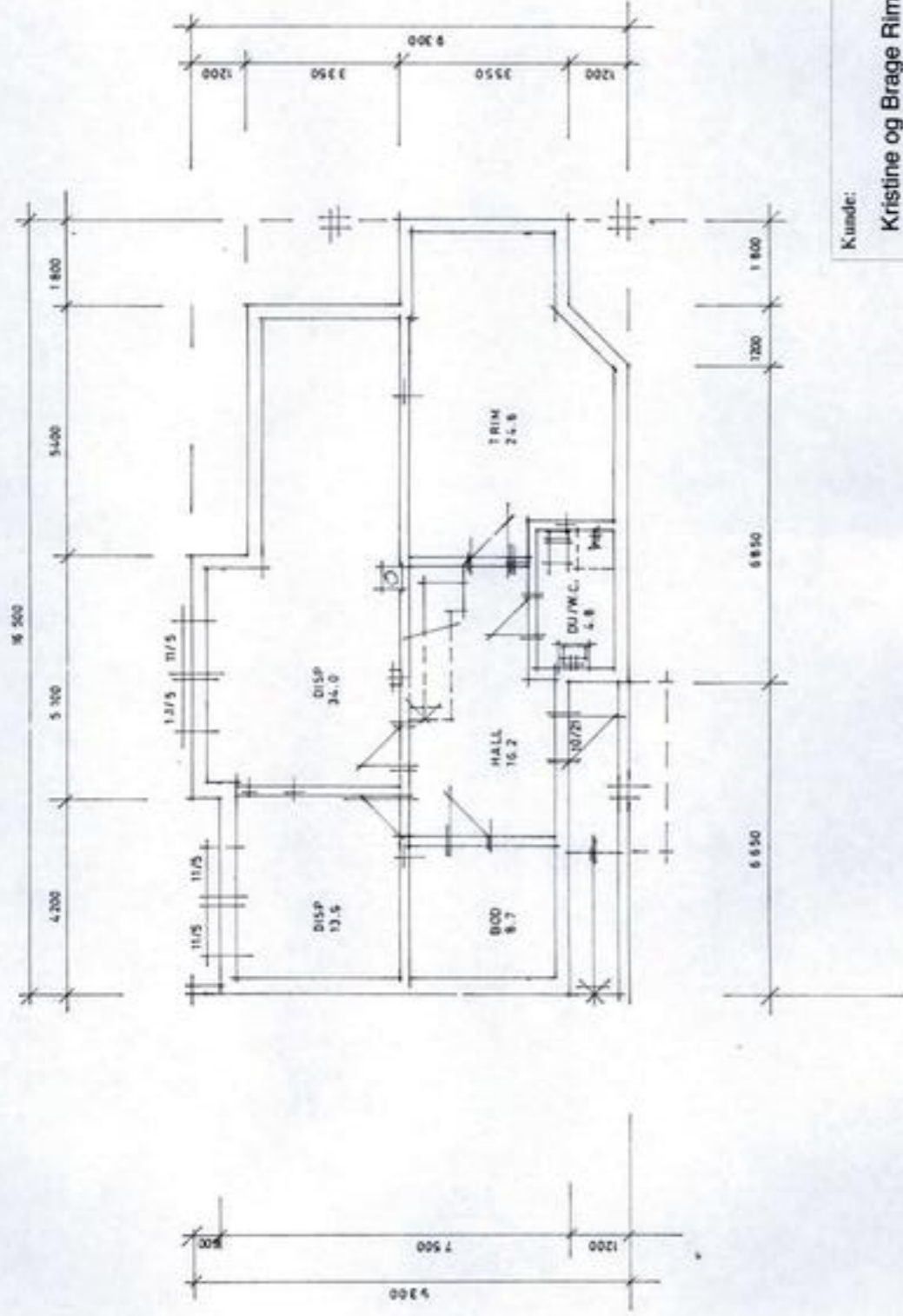
Kunde: Kristine og Brage Rimol	Date: 26.04.2007	Sign: B.Rusch
	PLANER	Spesial
Firma: ing.I.Hagen %'s Vestre Rosten 73, 7072 Heimdal TEL: 72 69 71 00 www.ing-thugen.no	Målestokk: 1:100	Arkivnr.: 7917
heggheims arkitektkontor AS Skolevegen 6 postboks 12, 2041 LØTLEN telefon 02 50 89 90 / telefaks 02 50 89 99 E-POST: EING@HEGGHEIMS.NO WWW.HEGGHEIMS.NO DENNE TEIENING ER VÅR EIDNING OG I MÅ IKKE REINTEIENES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATEISE. JÅ LOV OM OPPHÅVSKRETT TIL ANDREVERK.		

Arealer:
Bruksareal kjøler: 113 m²
Bruksareal 1. etg.: 117 m²
Bruksareal 2. etg.: 75 m²



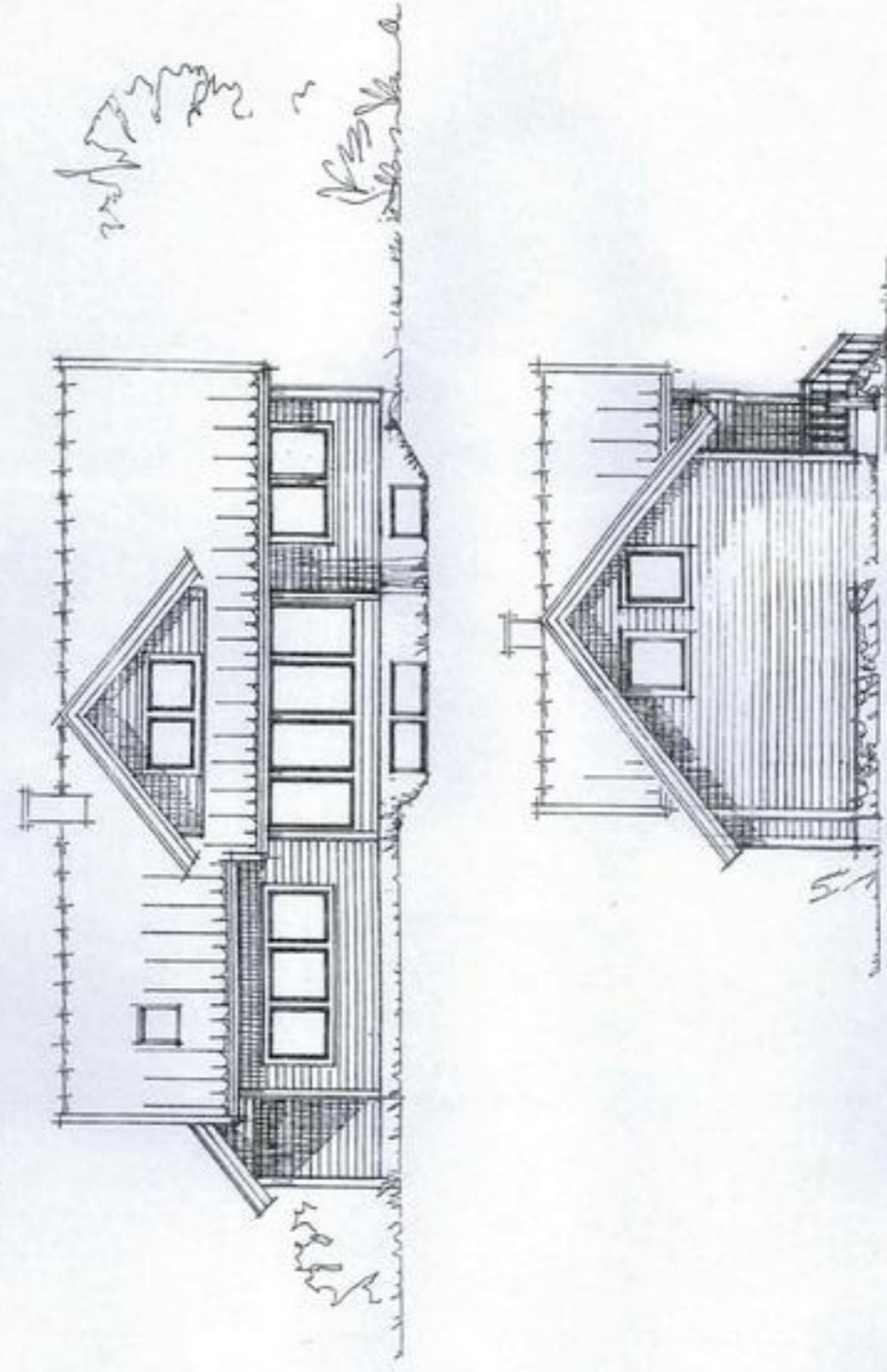
04. 05. 2007 p.R.

Kunde: Kristine og Brage Rimol	Date: 26.04.2007	Sign: B.Rusch
	PLANER	Spesial
Firma: ing.I.Hagen %'s Vestre Rosten 73, 7072 Heimdal TEL: 72 69 71 00 www.ing-thugen.no	Målestokk: 1:100	Arkivnr.: 7917
heggheims arkitektkontor AS Skolevegen 6 postboks 12, 2041 LØTLEN telefon 02 50 89 90 / telefaks 02 50 89 99 E-POST: EING@HEGGHEIMS.NO WWW.HEGGHEIMS.NO DENNE TEIENING ER VÅR EIDNING OG I MÅ IKKE REINTEIENES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATEISE. JÅ LOV OM OPPHÅVSKRETT TIL ANDREVERK.		





04.05.2007 ØR

Kunde: Kristine og Brage Rimol		Dato: 26.04.2007		Sign.: Ø. Raach	
Firma: ing.I.Hagen o/s Vestre Rosten 73, 7072 Heimdal Tlf: 72 89 71 00 www.ing-hagen.no		PLANER Målestokk 1:100		Spesial Adresse: 7917	
FIRSE TRINNENE I VÅR PRISLISTE OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEENFOR TELLISTE.				heggheims arkitektkontor AS Skolevegen 6 postboks 12, 2341 LOTEN Telefon 62 50 89 80 / Telefax 62 50 89 89	

















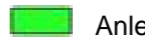











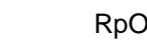














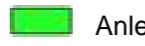









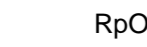


























Kunde: Kristine og Brage Rimol		Dato: 26.04.2007		Sign.: Ø. Raach	
Firma: ing.I.Hagen o/s Vestre Rosten 73, 7072 Heimdal Tlf: 72 89 71 00 www.ing-hagen.no		FASADER Målestokk 1:100		Spesial Adresse: 7917	
FIRSE TRINNENE I VÅR PRISLISTE OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEENFOR TELLISTE.				heggheims arkitektkontor AS Skolevegen 6 postboks 12, 2341 LOTEN Telefon 62 50 89 80 / Telefax 62 50 89 89	

Rev. 13.01.09 M.S.
Rev. 04.05.2007 ØR

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 324	Bnr: 42	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Movollen 4 7091 TILLER				
Annen info:						



Tegnforklaring		
	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt
	Eiendomsgrense god nøyaktighet	
	Privatveg gatenavn .	
	RpGrense	
	Byggegrense	
	Frisiktlinje	
	Tunnel	
	Bolig	
	Annen veggrunn	
	Park	
	Felles lekeareal	
	Boligbebyggelse	
	Annen veggrunn - grøntareal	
	Friområde	
	Veg	
	Plan dispensasjon punkt	
	Avkjørsel - både inn og utkjøring	
	Planlagt bebyggelse	
	Regulert parkeringsfelt	
	Måle- og avstandslinje	
		
	Almennyttig formål	
	Gang-/sykkelveg	
	Anlegg for lek	
	Felles grøntareal	
	Kjøreveg	
	Turdrag	
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	
	Kommunalveg gatenavn .	
	RpFormålGrense	
	Regulert tomtegrense	
	Regulert senterlinje	
	Regulert fotgjengerfelt	
	Frisiktsone ved veg	
	Kjøreveg	
	Kollektivanlegg	
	Felles avkjørsel	
	Annet fellesareal	
	Gang-/sykkelveg	
	Turveg	



Movollen 4, 7091 TILLER



Adresse Movollen 4, 7091 TILLER	
Dato for energimerking 29.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-288382
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 21094021
Gårdsnummer 324	Bruksnummer 42
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 2008	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 296,0 m²	Oppvarmet bruksareal 296,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
104,65 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 107,38 kWh/m²	Totalt levert pr. år 47 894 kWh
---------------------------------------------------	-------------------------------------------

Detaljering

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



Movollen 4, 7091 TILLER



Tiltak

Brukertilak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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



Vårt lokketilbud: Stol & kaffe

Hos Handelsbanken får du ikke bare et gunstig boliglån, men en personlig service du ikke får andre steder.

For deg betyr det bedre løsninger, trygghet for familien og en enklere hverdag. Kundene våre merker forskjellen. De er nemlig mer fornøyde enn andre bankkunder.

Ring eller send oss en e-post. Sammen finner vi de beste løsningene for deg.

Handelsbanken Trondheim
www.handelsbanken.no/trondheim
 E-post: trondheim@handelsbanken.no
 Tlf. 73 83 30 00

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 eller finn.no.

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert 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:

Movollen 4, 7091 TILLER. Gnr. 324, bnr. 42, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260223
Megler: Eirik Døsen, mobil: 97059220, e-post: ed@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. budgivingen. 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.

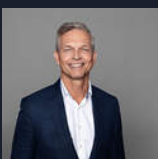
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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



Eirik Døsen

Advokat MNA/ Partner
970 59 220
ed@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

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