

PROAKTIV

Enebolig med stort
potensial på Heimdal



Attraktiv & sentral beliggenhet

J.O. STAVS VEG 20



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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

• 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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

HEIMDAL

Boligen ligger i et
veletablert og rolig
boligområde med kort vei til
Heimdalen sentrum, gode
servicetilbud og
kollektivtransport.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: J.O. Stavs veg 20, 7088
HEIMDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 197, bnr. 780, i Trondheim
kommune

Prisantydning: 4.300.000,-

Omkostninger: 126.490,-

Totalpris: 4.426.490,-

Kommunale avgifter: 37.446,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1992

BRA: 209 m²

BRA-i: 183 m²

TBA: 3 m²

Garasje/Parkering: Garasje og
biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 655 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

Rom/soverom: 5/3

BRA-e: 26 m²

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	24	36	38
Boligen i bilder	Vedlegg	Plantegninger	Kjerneinformasjon
42	43	47	72
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Kommunal informasjon
78	86		
Energiattest	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, konsert-scener, 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 eiendomsmegler-virksomhet 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



HEIMDAL

Kommune: Trondheim / Område: Trondheim-Syd

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

Velkommen til J.O. Stavs veg 20 - en attraktiv beliggenhet midt i hjertet av Heimdal. Her bor du i et veletablert og familievennlig område med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Boligen ligger i et rolig og trivelig nabolag, samtidig som du har nærhet til sentrumpulsen og alle servicetilbudene på Heimdal.

Nærområdet
Området rundt J.O. Stavs veg preges av en god balanse mellom fredelige boliggate og et levende lokalmiljø. Her finner du flere hyggelige kafeer, restauranter og lokale butikker som bidrar til en lun og inkluderende atmosfære. Heimdal sentrum er kun en kort spasertur unna, og byr på et variert tilbud enten du skal handle, trene, spise ute eller bare ønsker en koselig rusletur i nærmiljøet.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚌	Åsheim skole Linje 2, 16, 46, 78	6 min 🚶 0.5 km
🚉	Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	7 min 🚶 0.6 km
🚉	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	18 min 🚗 12.5 km
✈️	Trondheim Værnes	36 min 🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Heimdal	4 min 🚶
Spar Heimdal	5 min 🚶

VARER/TJENESTER

🏠	Tillertorget	23 min 🚶
🏪	Boots apotek Heimdal	5 min 🚶

SPORT

⚽	Stabbursmoen skole Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	0 min 🚗 0 km
⚽	Wilhelmsmyr, balløkke Ballspill	7 min 🚶 0.6 km
🏊	Feel24 Heimdal	4 min 🚶
🏊	EasyFit Heimdal	4 min 🚶

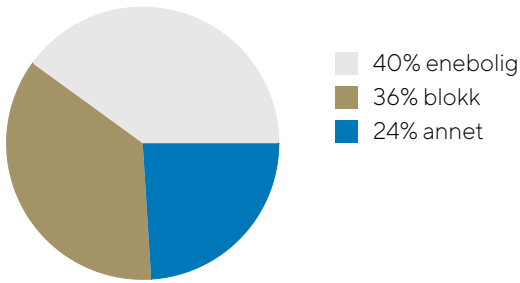
LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	TrP Ringvålvegen Heimdal	4 min 🚶
🚗	TrP Søbstadvegen 1B 1433	5 min 🚶



Shopping og servicetilbud
Med både Rema 1000 Heimdal og Spar Heimdal innen få minutters gange (henholdsvis 4 og 5 minutter), er dagligvarehandelen rask og enkel. I Heimdal sentrum finner du også vinmonopol, bank, frisør, bakeri og flere treningssentre som EasyFit og Feel24. Her er også tannlege, legesenter og diverse servicetilbud tilgjengelig - alt innen en radius på cirka 6 minutters gange fra eiendommen. Dette gjør hverdagen både praktisk og behagelig.

BOLIGMASSE



Skoler og barnehager
For barnefamilier er beliggenheten ideell med Stabbursmoen skole rett i nærheten, kun et steinkast unna. Videre er det omtrent 10 minutters gange til Åsheim ungdomsskole og cirka 20 minutter til Heimdal videregående skole. Også de aller minste er godt ivaretatt med Duttestien barnehage og Prima Holding Trondheim barnehage kun 10 minutters gange unna. Her ligger alt til rette for en trygg og praktisk hverdag for hele familien.

Offentlig kommunikasjon
Området har svært gode kollektivforbindelser. Bussholdeplassen ved Åsheim skole ligger bare 6 minutters gange fra boligen, og Heimdal stasjon nås på cirka 7 minutter. Herfra har du gode togforbindelser både mot sentrum og sør for byen – perfekt for deg som pendler.

Tur og rekreasjon
For den som liker friluftsliv og aktivitet finnes det flotte muligheter kun et kort stykke fra hjemmet. Saupstad skistadion med sitt omfattende nettverk av opplyste skiløyper gjennom Granåsen, Rønningen og Bymarka ligger i umiddelbar nærhet.



Om sommeren byr området på fine tur- og sykkelstier, og for fotballinteresserte er Åsheim kunstgressbane bare 10 minutters gange unna. Her får du natur og aktivitet tett på hverdagen.

J.O. Stavs veg 20 tilbyr en kombinasjon av rolig nabolag, kort vei til alle servicetilbud og gode transportforbindelser. Med nærhet til både skoler, barnehager, friluftsområder og sentrum får du en beliggenhet som passer perfekt for både familier, par og pendlere. Et trygt og tiltalende sted å kalle hjem!

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

SKOLER

Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Breidablikk skole (1-7 kl.) 304 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 66 elever, 6 klasser	15 min 1.3 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 457 elever, 29 klasser	10 min 0.8 km
Heimdal videregående skole 730 elever	22 min 1.9 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	7 min 3.2 km

BARNEHAGER

Prima Holding Trondheim	10 min
Duttestien barnehage (1-5 år) 24 barn	10 min 0.9 km
Kattemskogen barnehage (1-5 år) 34 barn	11 min 1 km



Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger og blokkbebyggelse.

Adkomst
Skriv inn "J.O. Stavs veg 20" i din GPS og følg veibeskrivelsen.

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen.

VELKOMMEN TIL J.O. STAVS VEG 20

Vi starter utendørs – Eiendommen har parkering i egen garasje samt biloppstillingsplasser på tomten. I tillegg kan boligen skilte med en innbydende hage vendt mot sørvest, som gir svært gode solforhold fra formiddag til sen kveld.

BYGGEMÅTE

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 19.01.2026 av Fredrik Johnsen ved Takst-Forum Trøndelag AS, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Garasje og biloppstillingsplasser på eiendommen.



OPPARBEIDET
GÅRDSPLASS MED GODE
PARKERINGSLØSNINGER



USJENERT OG SOLRIK
HAGE



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 en flott enebolig med stort potensial i attraktive omgivelser på Heimdal. Eiendommen ligger i et veletablert og rolig boligområde i J.O. Stavs veg, preget av hyggelige nabolag og kort vei til et levende lokalmiljø. Heimdal sentrum ligger kun en kort spasertur unna og byr på et variert tilbud av butikker, servicetilbud, treningssentre og serveringssteder. Eiendommen har svært praktiske parkeringsforhold med parkering i egen garasje samt biloppstillingsplasser på tomten. I tillegg kan boligen skilte med en innbydende hage vendt mot sørvest, som gir svært gode solforhold fra formiddag til sen kveld.

Velkommen inn!

Boligen ønsker deg velkommen med en lys entré på ca. 5,5 kvm. Entréen fungerer som et naturlig og praktisk bindeledd mellom rommene i etasjen og bidrar til en oversiktlig og god planløsning.

Videre inn i boligen finner man en romslig og lys stue- og kjøkkenløsning på ca. 35,5 kvm. Den åpne løsningen gir en luftig romfølelse og gode rammer for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Stuen har fleksible møbleringsmuligheter og store vindusflater som sørger for rikelig naturlig lysinnslipp. En vedovn i stuen gir lun varme og bidrar til en hyggelig atmosfære på kalde vinterdager. Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med rikelig skap- og benkeplass som gjør matlagingen både praktisk og oversiktlig, og har samtidig godt potensial for modernisering og personlig tilpasning.

I 1. etasje finner man to soverom. Hovedsoverommet er romslig og måler ca. 12 kvm, med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Det andre soverommet på ca. 6,5 kvm egner seg godt som barne-, gjeste- eller kontorrom.

Baderommet i 1. etasje er praktisk plassert ved entréen og har gode moderniseringsmuligheter. I tillegg finnes et separat vaskerom på ca. 5,5 kvm som gjør klesvasken enkel, effektiv og godt organisert.

I loftsetasjen finner man en åpen stue- og kjøkkenløsning på ca. 21 kvm med gode møbleringsmuligheter. Dette gir et flott utgangspunkt for etablering av en hyggelig loftsstue eller en mer privat oppholdsavdeling. Kjøkkenet er av eldre dato og har moderniseringsmuligheter.

Loftsetasjen inneholder også et behagelig soverom på ca. 12 kvm med god plass til alle nødvendigheter. Videre finnes et praktisk baderom med toalett og servant med underbygg.

Kjelleretasjen byr på store unnredede rom på totalt ca. 69 kvm. Her finnes blant annet et romslig kjellerrom på ca. 34 kvm med svært gode bruksmuligheter, eksempelvis som hobbyrom, treningsrom eller lagringsareal. Kjelleren er ikke byggemeldt og er derfor ikke godkjent for varig opphold.

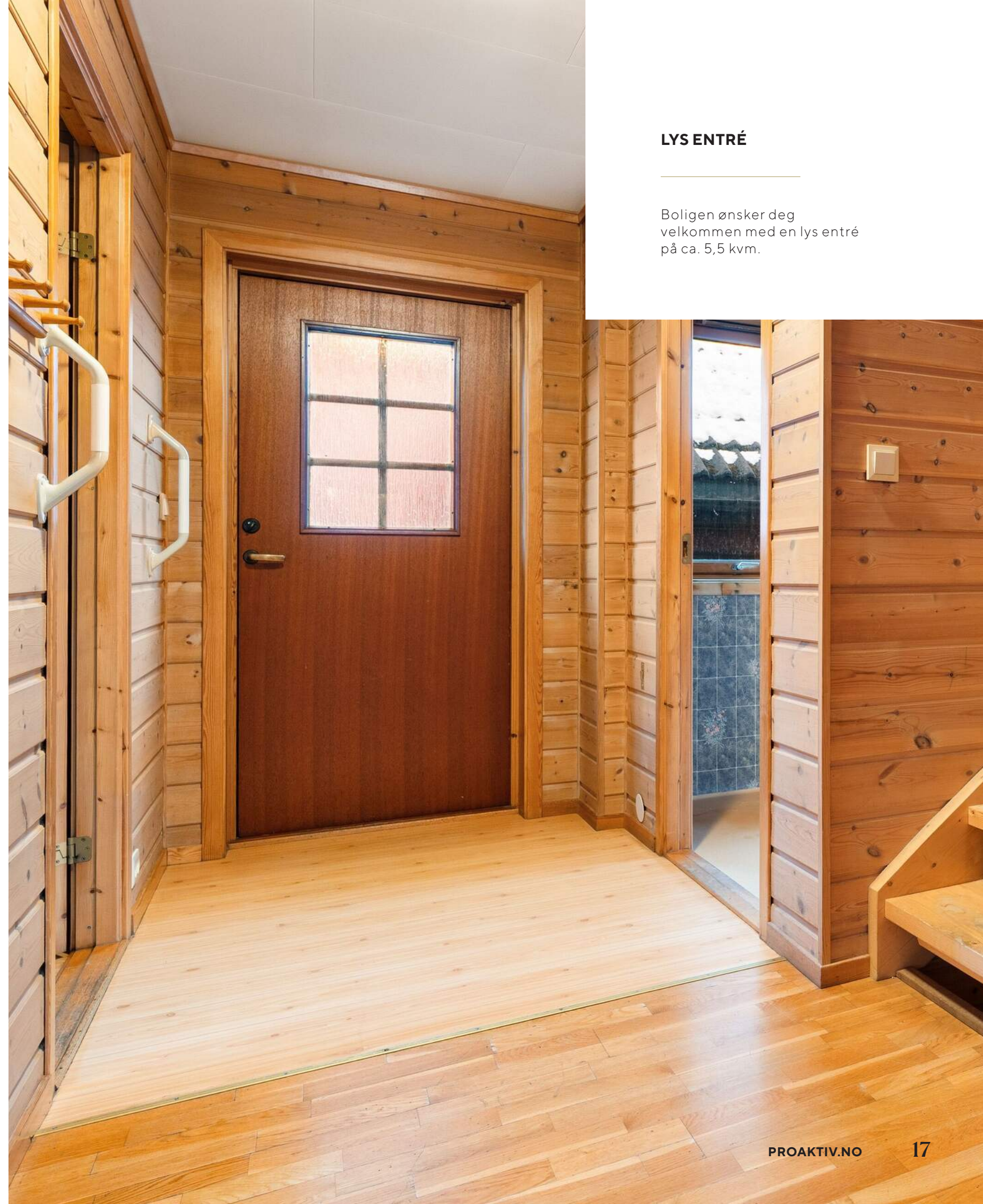
Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 183 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 26 kvm
- Totalt BRA: 209 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 3 kvm

LYS ENTRÉ

Boligen ønsker deg velkommen med en lys entré på ca. 5,5 kvm.





Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:
- Totalt BRA: 74 kvm
- BRA-i: 74 kvm

TBA: 3 kvm

Loftsetasje:
- Totalt BRA: 40 kvm
- BRA-i: 40 kvm

Kjelleretasje:
- Totalt BRA: 69 kvm
- BRA-i: 69 kvm

Garasje:
- Totalt BRA: 26 kvm
- BRA-e: 26 kvm

GUA (gulvareal) og ALH (arealer med lav himlingshøyde)
loftsetasje:
- GUA: 53 kvm
- ALH: 13 kvm

Kommentarer fra takstmann:
- Deler av arealet på loft 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)

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Takstmann har vurdert boligen og tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansemål. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG0: 2 punkter
TG1: 8 punkter
TG2: 19 punkter
TG3: 1 punkt



TGIU: 2 punkt

Takstmannen har vurdert følgende punkt til TG3:

- Kjøkken loft (avtrekk): Det er ikke avtrekk over stekesonen. Estimert utbedringskostnad: Under kr. 20 000,-.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:

- Drenering: Utslag ved bruk av fuktsøker på betongvegger i kjeller. Det er stedvis motfall på terreng mot boligen. Dreneringen har passert forventet levetid.

- Grunnmur og fundament: Stedvis sprekker i betonggulv i kjeller.

- Rom under terreng: Stedvis bruk av plastduk i påforet vegg mot grunnmur. Utslag ved bruk av fuktsøker på bare betongvegger. Lysgrav mot vinduer er ikke komplett.

- Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti har slitasje og deler av rekkverk er løst.

- Vinduer og dører: Isolerglass på vinduer fra byggeår har passert forventet levetid. Vinduer og dører har generell aldersslitasje.

- Yttervegger: Ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

- Renner og nedløp: Bulk i et nedløp og høy alder på renner og nedløp.

- Takteking: Taktekingen har nådd en høy alder og det er mosevekst på overflater. Slitasje i en vindski.

- Ildsted/skorstein: Kort avstand mellom ildsted og skillevegg. Sotluke mangler ubrennbar plate i gulv.

- Kjøkken 1.etasje (overflater og innredning): Innredningen har slitasje utover det som forventes i henhold til alder.

- Kjøkken 1.etasje (avtrekk): Slitasje og manglende deler.

- Avløpsrør: Avløp har passert halvparten av forventet levetid.

- Vannledninger: Vannrør har passert halvparten av forventet levetid.

- Varmtvannsbereder: Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

- Bad 1.etasje (overflater): Ikke tilfredsstillende oppkant av tettesjikt ved døren.

- Bad 1.etasje (membran, tettesjikt og sluk): Tettesjikt har passert forventet levetid. Stedvis slitte skjører i våtromstapet.

- Bad loft (overflater): Gulvet er tilnærmet flatt. Oppkant av tettesjikt ved terskel er lavere enn referansenivået.



- Bad loft (membran, tettesjikt og sluk): Tettesjikt har passert forventet levetid. Stedvis slitte skjører i våtromstapet.

- Vaskerom: Tettesjikt har passert forventet levetid. Belegg/tapetskjøter er stedvis slitte. Rommet har kun naturlig avtrekk. Det er ikke tilfredsstillende oppkant av tettesjikt ved dører.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedovn.

Energimerking

Energikarakter D.

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.

Strømstøtteordning

Boligen er ikke tilknyttet Norgesppris.

ÅPEN STUE- OG KJØKKENLØSNING

Åpen stue- og kjøkkenløsning på 35,5 kvm med fleksible møbleringsmuligheter og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med rikelig skap- og benkeplass som gjør matlagingen både praktisk og oversiktlig.



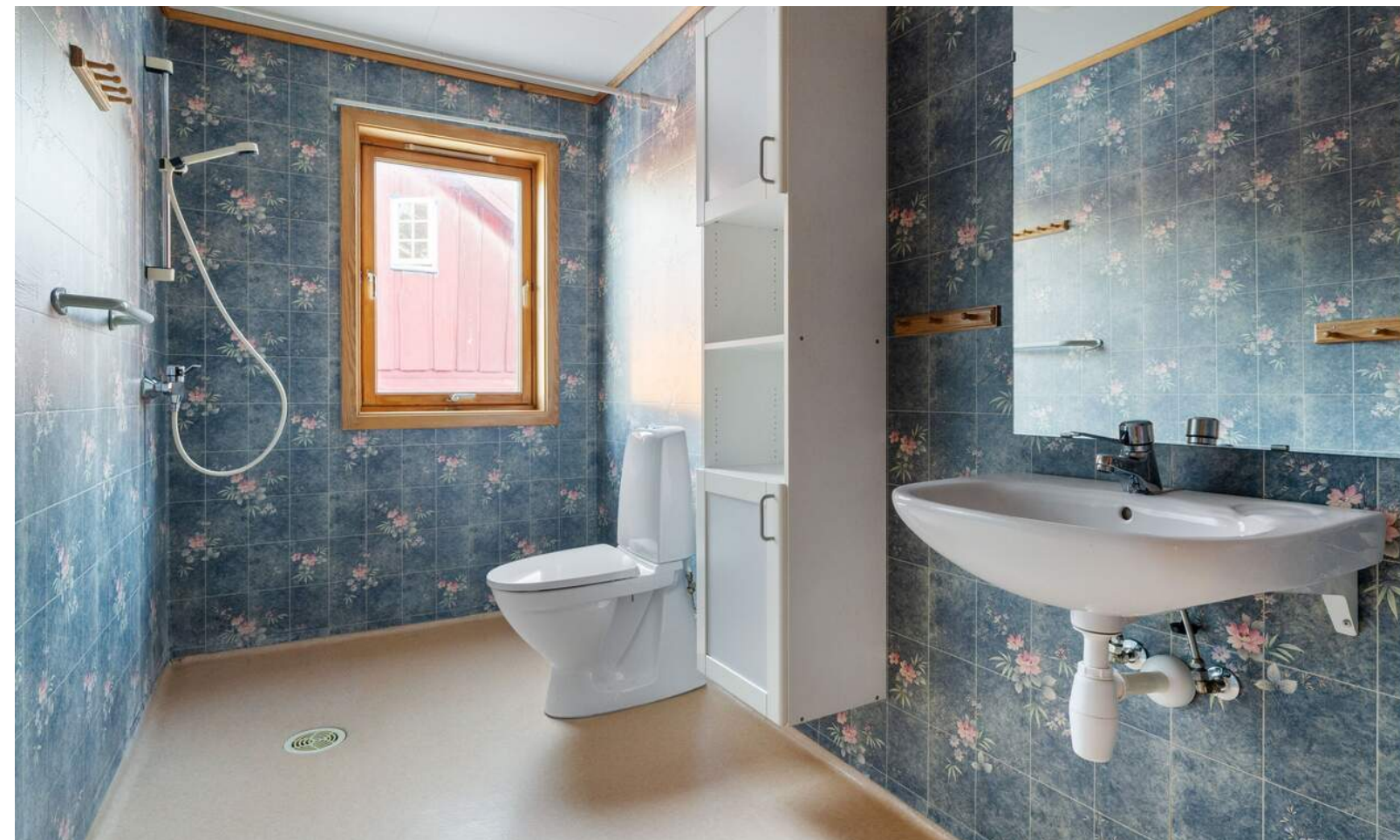
TO GODE SOVEROM

I 1.etasje har man to soverom på 12 og 6,5 kvm, begge med god plass til seng, nattbord og garderobe.



BADEROM OG VASKEROM

Baderommet i 1. etasje er praktisk plassert ved entréen og har gode moderniseringsmuligheter. I tillegg finnes et separat vaskerom på ca. 5,5 kvm som gjør klesvasken enkel og godt organisert.



ÅPEN STUE- OG KJØKKENLØSNING

I loftsetasjen finner man en åpen stue- og kjøkkenløsning på ca. 21 kvm med gode møbleringsmuligheter. Dette gir et flott utgangspunkt for etablering av en hyggelig loftsstue eller en mer privat oppholdsavdeling.



BEHAGELIG SOVEROM PÅ
12 KVM MED GOD PLASS
TIL ALLE
NØDVENDIGHETER



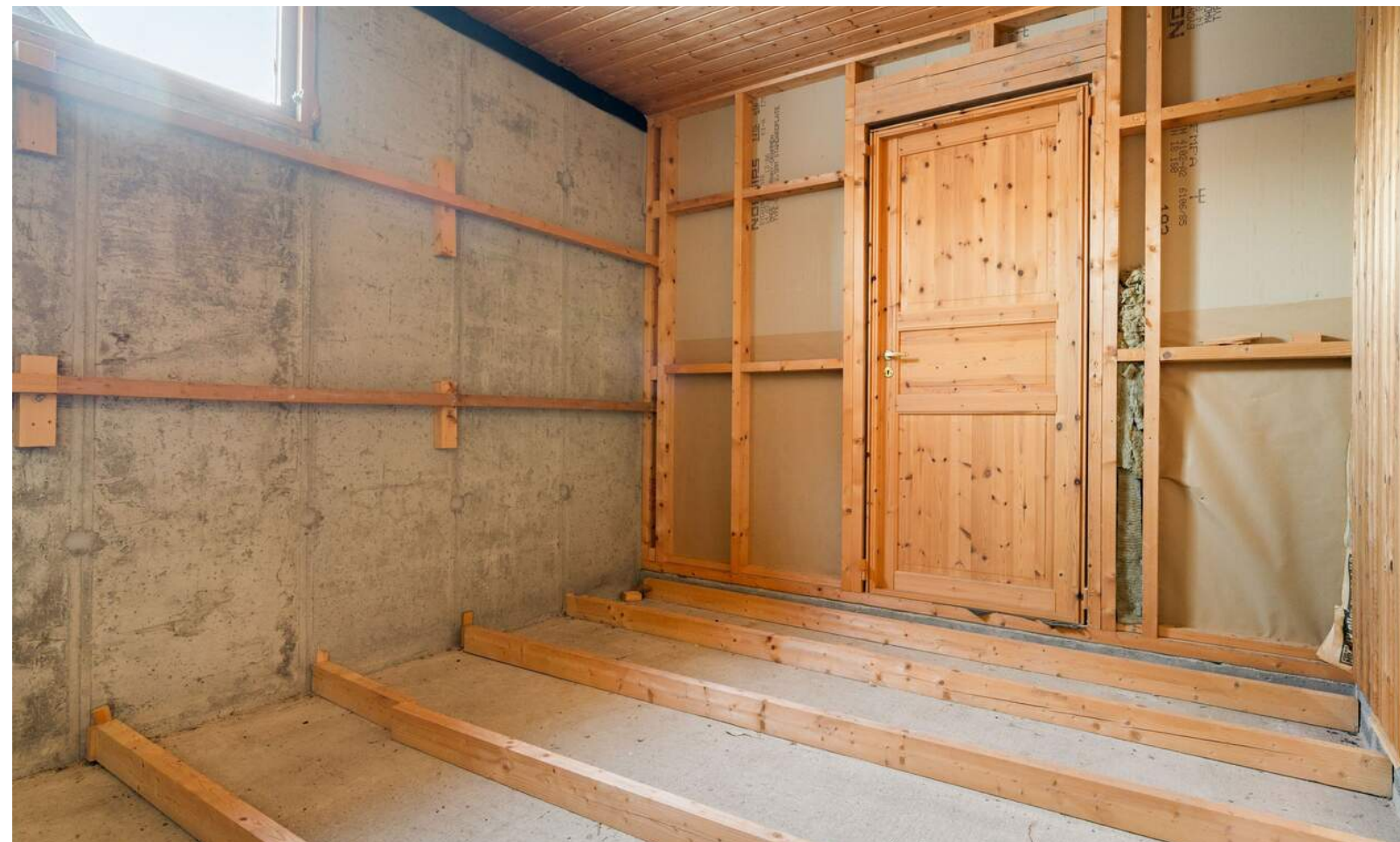
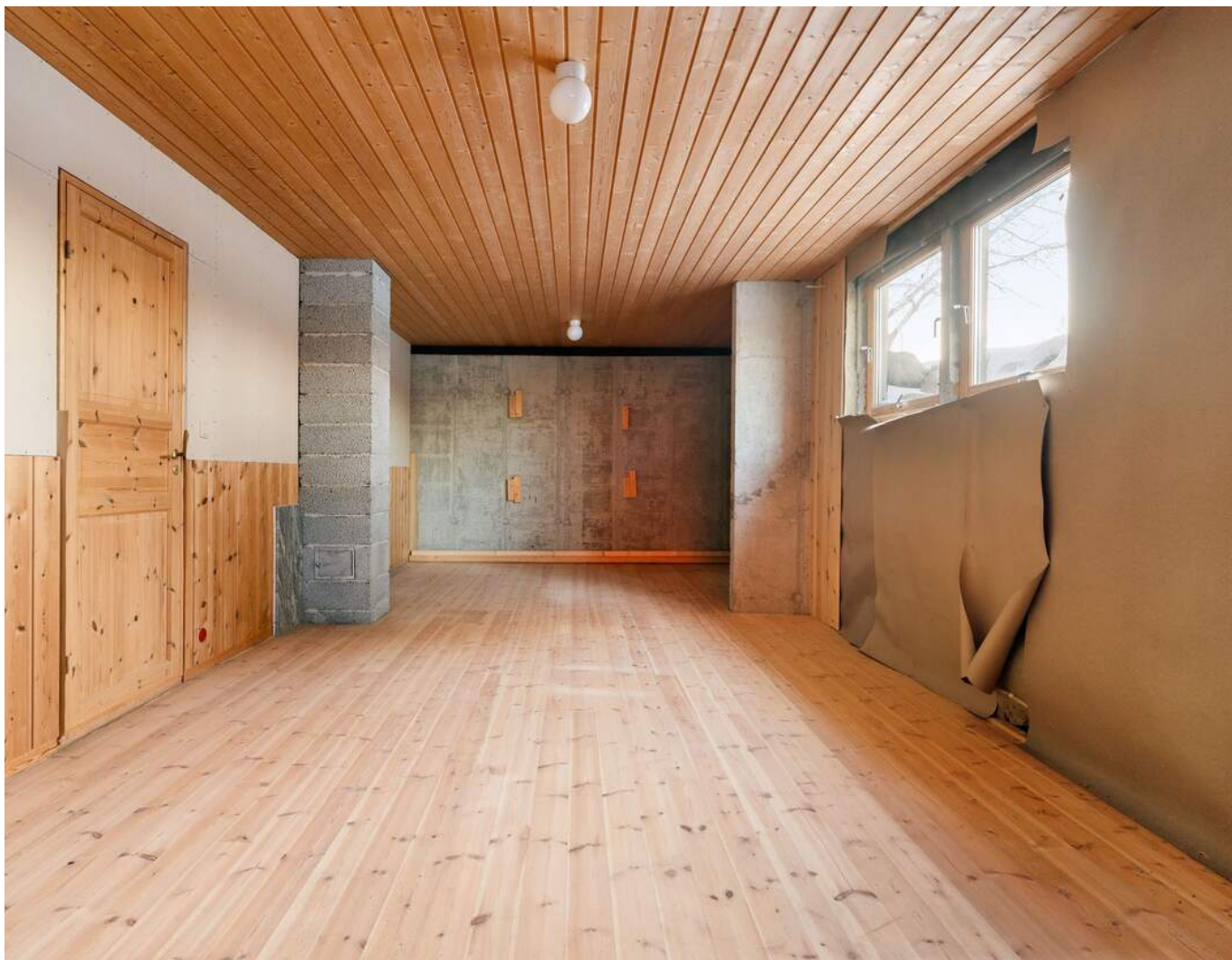
PRAKTISK BADEROM

Praktisk baderom med toalett og servant med underbygg.



KJELLER

Kjelleretasjen byr på store uinnredede rom på totalt ca. 69 kvm. Her finnes blant annet et romslig kjellerrom på ca. 34 kvm med svært gode bruksmuligheter. Påbegynt innredet kjeller er ikke byggemeldt og ikke godkjent etablert.



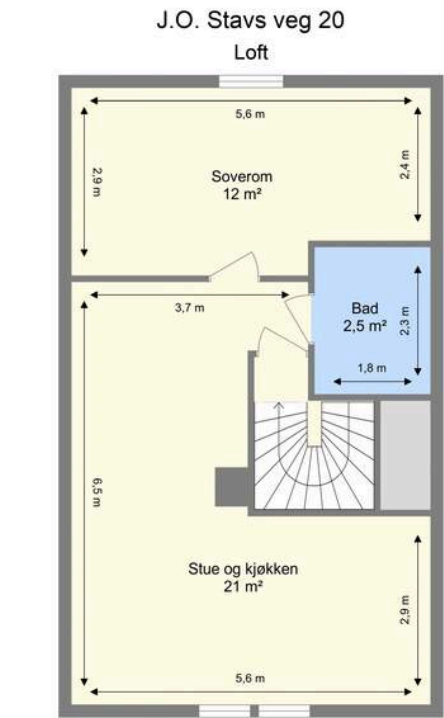
PLANSKISSER



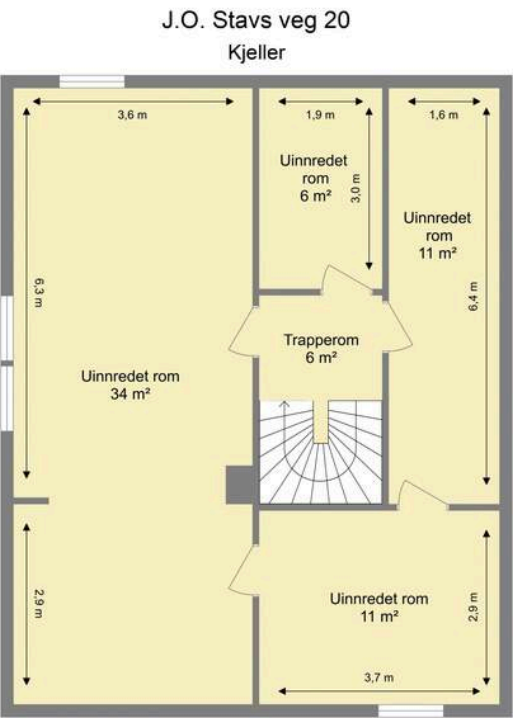
PLANSKISSER



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.



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.



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 655 kvm, Eierform: Eiet tomt.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig er kr. 1 542 524,- per 31.12.2024.

Formuesverdi som sekundærbolig er kr. 6 170 097,- per 31.12.2024.

Formuesverdi er oppgitt av Skatteetaten.

Offentlige/kommunale avgifter

Årlige kommunale eiendomsavgifter er stipulert til kr. 37 446,- pr. år.

Det er tolv terminer i året. Årsbeløp er beregnet ut fra januar - desember 2025.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet varierer mellom terminene, da det faktureres ulike gebyr og det kan variere etter forbruk.

De kommunale eiendomsavgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift.

For ytterligere informasjon se Trondheim kommune sin hjemmeside.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Allerede oppført garasje er godkjent men det foreligger ikke ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse for boligen er datert 29.01.1992.

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dagens bruk av boligen ikke er i samsvar med byggegodkjente tegninger.

Kjelleren er ikke byggemeldt og ikke godkjent etablert. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

Byggemeldt bod på loft er idag tatt i bruk som del av soverom og stue/kjøkken.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav: Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp: Rekkverk på inngangsparti har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Balkongdør fører ut i det fri med fare for fall.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger: Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Eiendommen er rengjort til visning og vil ikke bli ytterligere rengjort til overtakelse. Det kan foreligge mangelfullt nøkkelsett til boligen og kjøper anmodes om å skifte lås for egen regning.

Salg av dødsbo. Dette gjør at megler har mindre opplysninger om boligens beskaffenhet enn i normaltifellene. Derfor anbefales alle potensielle kjøper om å ha med fagmann på visning. Forøvrig vises det til vedlagte boligsalgsrapport.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

- Erklæring/avtale

Datert 06.12.1990 med dagboknr. 25958.

Tillatelse fra nabo til å føre opp bygning nærmere enn 4 m fra felles tomtegrense i.h.t plan- og bygningslovens § 70, pkt. 2.

- Bestemmelse om veg

Datert 08.07.1988 med dagboknr. 16684.

Hjemmelshaver til Gnr. 197 Bnr. 38 gir med dette hjemmelshaverne til Gnr. 197 Bnr. 779 og Gnr. 197 Bnr. 780 vegrett og rett til legging og vedlikehold av vann- og avløpsledninger.

Kjerneinformasjon

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg og bevaring kulturmiljø. Den er videre regulert av reguleringsplan r0114z, stadfestet 23.02.1988 til bl.a. boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 197 Bnr. 780 i Trondheim kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Tilkjøring fra offentlig vei går over naboeiendommen, som har avgitt vei mot korresponderende vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

4 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

107 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 300 000,-))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

126 490,- (Omkostninger totalt)

4 426 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler. 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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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 kunded kontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppkjøret.

Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Jarle Martin Gelleins dødsbo ved bostyrer Terje Lium.

Finansiering

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.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.900,-, kredittkostnad kr. 3.000,-, visninger kr. 2.950,-, overtakelse kr. 2.000,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2.500,- og markedsføringspakke kr. 21.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 9.599,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

Tinglysing av hjemmel

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.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

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 samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. Meglerselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.

Informasjon om meglerforetaket

Pacta Eiendom AS
Org.nr. 983 374 654
Ansvarlig megler: Eirik Døsen

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

J.O. Stavs veg 20, 7088 HEIMDAL

03 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
J.O. Stavs veg 20	J.O. Stavs veg 20	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Byggeår 1992

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Lium, Terje

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Har ingen kjennskap eller kunnskap om boligen. Selges av bostyrer i forbindelse med offentlig skifte.

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 73719543

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Lium, Terje	2026-02-03

Identification

 Lium, Terje

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lium, Terje

03/02-2026
15:03:57

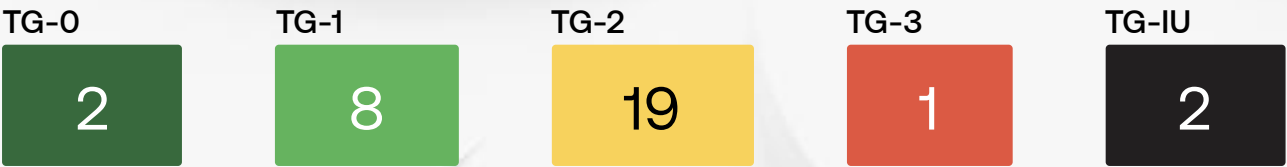
BANKID

J.O. Stavs veg 20 7088 HEIMDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1992
Hovedbygg BRA:	183 m ²
Hovedbygg BRA-i:	183 m ²
Sum alle bygg BRA:	209 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	183 m ²
Rapportdato:	19.1.2026 (Gyldig til 19.1.2027)

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/39100
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
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken: Kjøkken loft.	Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Det registreres utslag ved bruk av fuktsøker på betongvegger i kjeller. Det er stedvis motfall på terreng mot boligen. Dreneringen har passert forventet levetid.
Grunnmur og fundament	Det registreres stedvise sprekker i betonggulv i kjeller.
Rom under terreng	Det registreres stedvis bruk av plastduk i påforet vegg mot grunnmur, noe som kan bidra til magasinering av fukt inne i vegg. Det registreres utslag ved bruk av fuktsøker på bare betongvegger. Det bemerkes at lysgrav mot vinduer ikke er komplettert.
Balkong, terrasse, platting	Inngangsparti har slitasje. Deler av rekkverk er løst.
Vinduer og dører	Isolerglass på vinduer fra byggeår har passert forventet levetid med større risiko for skader i tiden som kommer. Vinduer og dører har generell aldersslitasje.
Yttervegger	Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.
Renner og nedløp	Det registreres bulk i et nedløp. Ellers så har nedløp og renner nådd en alder hvor det større risiko for skader i tiden som kommer.
Taktekking	TG 2 er satt i bakgrunn av alder på tekking og mosevekst på overflater. Det registreres slitasje i en vindski.
Ildsted/Skorstein	Det registreres kort avstand mellom ildsted og skillevegg. Sotluke mangler ubrennbar plate i gulv.
Kjøkken: 1. etasje. – Overflater og innredning	Innredningen har slitasje utover det som forventes i henhold til alder.
Kjøkken: 1. etasje. – Avtrekk	TG 2 er satt på grunn av slitasje og manglende deler.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	TG 2 er satt da avløp har passert halvparten av forventet levetid og har større risiko for skader i tiden som kommer.
Vannledninger	TG 2 er satt da vannrør har passert halvparten av forventet levetid og har større risiko for skader i tiden som kommer.
Varmtvannsbereder	Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Våtrom: Bad 1. etasje. – Overflater	Det er ikke tilfredsstillende oppkant av tettesjikt ved døren.
Våtrom: Bad 1. etasje. – Membran, tettesjikt og sluk	Tettesjikt har passert forventet levetid med større risiko for skader i tiden som kommer. Det er stedvise slitte skjøter i våtromstapet.
Våtrom: Bad loft. – Overflater	Gulvet er tilnærmet flatt. Det er oppkant av tettesjikt ved terskel, men denne er lavere enn referansenivået.
Våtrom: Bad loft. – Membran, tettesjikt og sluk	Tettesjikt har passert forventet levetid med større risiko for skader i tiden som kommer. Det er stedvise slitte skjøter i våtromstapet.
Vaskerom	Tettesjikt har passert forventet levetid og har større risiko for skader i tiden som kommer. Belegg/tapetskjøter er stedvis slitte. Det er ikke tilfredstillende oppkant av tettesjikt ved dører.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Det var ikke etablert sikker adkomst adkomst til taket på befaringsdagen og forhold er derfor ikke vurdert.
Oljetank	Det ukjent om det eksisterer oljetank eller ikke.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Kjeller er ikke byggemeldt. Byggemeldt bod på loft er idag tatt i bruk som del av soverom og stue/kjøkken.
Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av garasje. Midlertidig brukstillatelse for boligen er datert 29.01.92
Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav
Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillers ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.
Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Rekkverk på inngangsparti har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillers ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Balkongdør fører ut i det fri med fare for fall.
Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger
Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstillers ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 19.1.2026	Rapportdato 19.1.2026
Hjemmelshavere	
Navn: Jarle Martin Gellein	Tilstede ved inspeksjon: Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei	

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Fredrik Johnsen

Firma:

Takst-forum Trøndelag AS

Tittel:

Telefon:

91132028

Epost:

fj@tft.no

Adresse:

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på 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.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse.

Vann var avstengt på befaringsdagen og derfor ble ikke tappesteder funksjonstestet.

Informasjon om boligen

Adresse:

J.O. Stavs veg 20, 7088 Heimdal

Kommunenr:

5001

Seksjonsnr:

Byggeår:

1992

Boligtype:

Bolig

Gårdsnr:

197

Andelsnr:

Bruksnr:

780

Leilighetsnr:

Festenr:

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu 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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	183	183	0	0	3
Garasje	26	0	26	0	0
Totalt m²	209	183	26	0	3

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	74	74 Romfordeling: Entre, vaskerom, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.	0	0	3
Loft	40	40 Romfordeling: Trapperom, bad, stue/kjøkken og soverom.	0	0	0
Kjeller	69	69 Romfordeling: 4 uinnredete rom og trapperom.	0	0	0
Totalt m²	183	183	0	0	3

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	53	40	13
Totalt m²	53	40	13

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	26	0 Romfordeling: 0	26 Romfordeling: 0	0	0
Totalt m²	26	0	26	0	0

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft 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?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det registreres utslag ved bruk av fuktsøker på betongvegger i kjeller, noe som må sees i sammenheng med aldrende drenering samt stedvis motfall på terreng mot boligen. Dreneringen har passert forventet levetid og redusert funksjon er påregnelig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En fremtidig oppgradering av drenering på grunn av alder er påregnelig. Fall på terreng utbedres i sammenheng med dette.	

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?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
På synlige deler av grunnmur ble det ikke registrert tegn til sprekker eller skader på befaringsdagen som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det registreres stedvise sprekker i betonggulv i kjeller.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er påbegynt innredning av kjeller men dette er ikke ferdigstilt.	
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?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det registreres stedvis bruk av plastduk i påforet vegg mot grunnmur, noe som kan bidra til magasinering av fukt inne i vegg. Det registreres utslag ved bruk av fuktsøker på bare betongvegger (se punkt drenering). Det bemerkes at lysgrav mot vinduer ikke er komplettert med fare for skader på vinduer.	
Ved fuktsøk i vegg under dobbeltvindu så registreres akseptable verdier. Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Selv om det IKKE er registrert vesentlig fukt ved stikkprøve i påforet vegg så utelukker dette ikke at det kan forekomme skader andre steder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Plastduk bør fjernes fra påforede vegger der dette forekommer. Kjeller bør holdes oppvarmet og jevnlig luftet. Lysgrav mot vinduer bør kompletteres.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Annet
Inngangsparti i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Inngangsparti har slitasje. Deler av rekkverk er løst.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdører i tre. Balkongdør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdør med glass.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
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-2	
Isolerglass på vinduer fra byggeår har passert forventet levetid med større risiko for skader i tiden som kommer. Vinduer og dører har generell aldersslitasje. Vinduer og dører vurderes å opprettholde sin funksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Funksjon er ivaretatt men et fremtidig bytte av vinduer grunnet alder og høyere risiko for skader er påregnelig selv om det ikke kan sies nøyaktig når dette blir nødvendig.	

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?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Utover dette så fremstår kledning med forventet aldersslitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
Det registreres bulk i et nedløp. Ellers så har nedløp og renner nådd en alder hvor det større risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skadet nedløp bør byttes for å sikre god avrenning.	

6.8 Skorstein over tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av skorstein over tak	
TG-IU	
Det var ikke etablert sikker adkomst adkomst til taket på befaringsdagen og forhold er derfor ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skorstein bør vurderes når adkomst er etablert.	

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken

6.10 Taktekking

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?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Kneloft og deler av innvendig tak mot møne er innkledd og hulrom er ikke vurdert. Ingen tegn til skader eller svekkelser ved inspeksjon av synlige overflater.	

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå da det ikke var etablert stige på befaringsdagen. TG 2 er satt i bakgrunn av alder på tekking og mosevekst på overflater. Det bemerkes at overflater var delvis snødekket på befaringsdagen og fullstendig kontroll er derfor ikke mulig. Det registreres slitasje i en vindski.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Videre inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig. Mose bør fjernes. Ikke vurdert med behov for andre strakstiltak men med alder så øker risikoen for skader. Vindski bør utbedres.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Elementpipe i lecastein.	
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 inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres kort avstand mellom ildsted og skillevegg. Sotluke mangler ubrennbar plate i gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ubrennbar plate foran sotluke anbefales etablert. Tiltak for å øke avstand mellom ildsted og brennbart materiale må utføres.	

6.13 Kjøkken: 1. etasje.

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
Innredningen har slitasje utover det som forventes i henhold til alder.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning	
En oppgradering av innredning er påregnelig.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk fungerte ved enkel test. TG 2 er satt på grunn av slitasje og manglende deler.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Avtrekksvifte bør byttes ut.	

6.14 Kjøkken: Kjøkken loft.

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredningen har normal aldringsmessig slitasje og vurderes å være i bruksmessig stand.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Ingen
Oppsummering av avtrekk	TG-3
Det er ikke avtrekk over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.	
Kostnadsestimat avtrekk	Under 20 000

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjeller er ikke byggemeldt. Byggemeldt bod på loft er idag tatt i bruk som del av soverom og stue/kjøkken.	

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 ikke ferdigattest for oppføring av garasje. Midlertidig brukstillatelse for boligen er datert 29.01.92	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på inngangsparti har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Balkongdør fører ut i det fri med fare for fall.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Vann var avstengt på befaringsdagen og funksjonstest var derfor ikke mulig. TG 2 er satt da avløp har passert halvparten av forventet levetid og har større risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Funksjonstest bør utføres når vann er påskrudd.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vann var avstengt på befaringsdagen og funksjonstest var derfor ikke mulig. TG 2 er satt da vannrør har passert halvparten av forventet levetid og har større risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Funksjonstest bør utføres når vann er påskrudd.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er gjort arbeider på anlegget etter byggeår men omfang er ukjent.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.	
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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Anlegg i kjeller er ikke komplettert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.19 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Totalvurdering av oljetank	TG-IU
Det ukjent om det eksisterer oljetank eller ikke.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	

Årstall	
1991	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder er påregnelig.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ingen tegn til tilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.	

6.22 Våtrom: Bad 1. etasje.

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromstapet på 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?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet i våtrommet har lokalt tilfredsstillende fall i nedsenket dusjsone, slik at vann ledes mot sluk som forutsatt. Utenfor dusjsonen er fallet begrenset. Det er ikke tilfredsstillende oppkant av tettesjikt ved døren.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å undersøke muligheten for å heve tettesjikt ved dør for bedre vannsikkerhet ved lekkasje.	

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?	Nei
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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har passert forventet levetid med større risiko for skader i tiden som kommer. Det er stedvise slitte skjøter i våtromstapet.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Utbedring av forhold må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av rommet, som er påregnelig med tanke på alder. Frem til da så anbefales det å etablere dusjkabinett for å spare overflater for fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant, wc og åpen dusj.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Vann var avskrudd og funksjonstest av tappesteder og wc var derfor ikke mulig. Ved visuell inspeksjon så fremstår innredning uten vesentlige skader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk styrt via kjøkkenvifte.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført hulltaking av tidligere takstmann. Fuktsøk viser ingen tegn til skader.	

Dokumentasjon

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

6.23 Våtrom: Bad loft.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromstapet på 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?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet er tilnærmet flatt. Det er oppkant av tettesjikt ved terskel, men denne er lavere enn referansenivået.	

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å undersøke muligheten for å heve tettesjikt ved dør for bedre vannsikkerhet ved lekkasje. Utbedring av fallforhold må sees i sammenheng med en oppgradering av rommet.

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?	Nei
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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har passert forventet levetid med større risiko for skader i tiden som kommer. Det er stedvise slitte skjøter i våtromstapet.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Utbedring av forhold må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av rommet, som er påregnelig med tanke på alder. Frem til da så anbefales det å etablere dusjkabinett for å spare overflater for fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant, wc og åpen dusj.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Vann var avskrudd og funksjonstest av tappesteder og wc var derfor ikke mulig. Ved visuell inspeksjon så fremstår innredning uten vesentlige skader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon		TG-1
Mekanisk avtrekk styrt via kjøkkenvifte.		
Fuktmåling		
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?		Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?		Nei
Oppsummering av fukt		TG-0
Det er utført hulltaking av tidligere takstmann. Fuktsøk viser ingen tegn til skader.		
Dokumentasjon		
Fremlagt dokumentasjon		Nei

6.24 Vaskerom

Beskrivelse	
Vaskerom er etablert med opplegg for vaskemaskin og skyllekum. Belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Vann var avskrudd på befaringsdagen og funksjonstest av skyllekum var derfor ikke mulig.	
Oppsummering	TG-2
Tettesjikt har passert forventet levetid og har større risiko for skader i tiden som kommer. Belegg/tapetskjøter er stedvis slitte. Rommet har kun naturlig avtrekk. Det er ikke tilfredstillende oppkant av tettesjikt ved dører. Hulltaking er utført av forrige takstmann. Det ble ikke registrert fukt ved søk i vegg. Det bemerkes at vannrør har riper etter forrige hulltaking. Rommet har mekanisk avtrekk styrt via kjøkkenvifte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En oppgradering av rommet er påregnelig i tiden som kommer. Frem til da så anbefales en forsiktig bruk.	

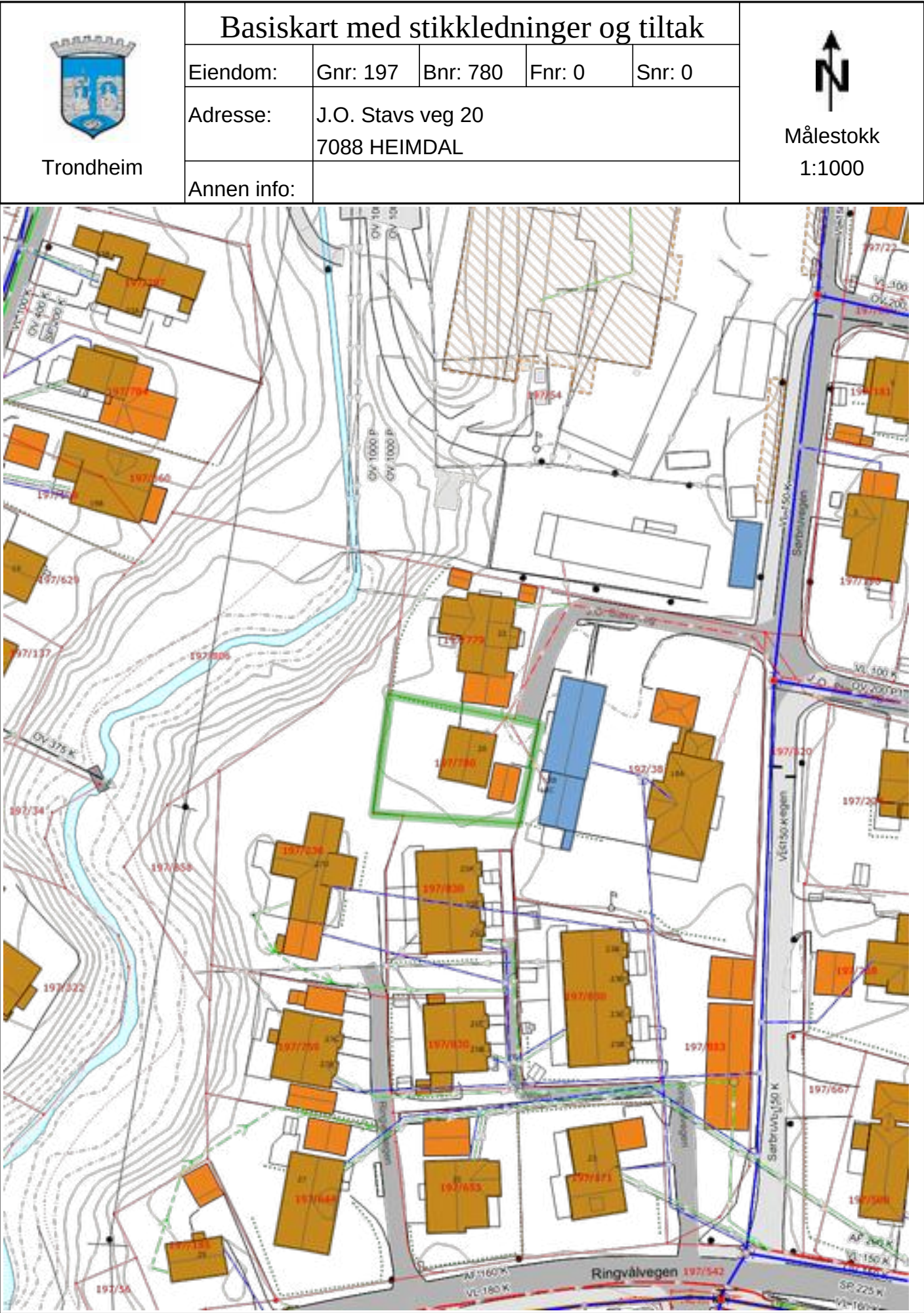
6.25 Garasje

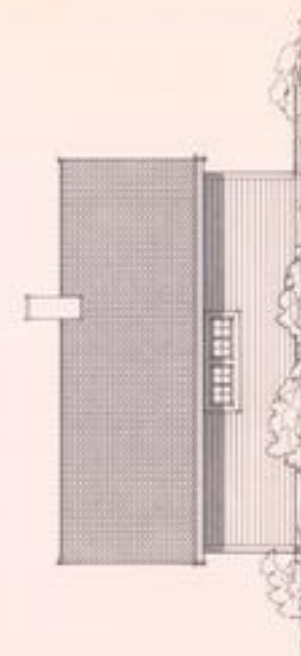
Beskrivelse	
Det er etablert en frittstående garasje i tre. Saltak er tekket med betongstein. Yttervegger er kledd liggende panel. Garasjeport i tre. Fremstår i bruksmessig stand.	

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme
- Varmesentral





PLAN LOFT-ETG.

Spur.
hus

BRUTTOAREAL :
B.A. BOLIGEN :
BRATTÅ, 2-41,10 :

PLAN MOVED-ETC.

IDÉ 60B -10

JALVE GELLEIN

mailto:mlh@cs.cmu.edu

AMERICAN PSYCHOLOGICAL ASSOCIATION
 1200 17th St., N.W., Washington, D.C. 20036-2000
 (202) 336-6000





J.O. Stavs veg 20, 7088 HEIMDAL



Adresse J.O. Stavs veg 20, 7088 HEIMDAL	
Dato for energimerking 19.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-247405
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 10538076
Gårdsnummer 197	Bruksnummer 780
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 1992	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 183,0 m²	Oppvarmet bruksareal 183,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 203,76 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 210,45 kWh/m²	Totalt levert pr. år 38 513 kWh
--	---



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

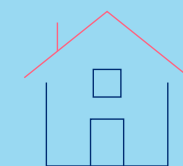
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

Handelsbanken
RNM JAN14 MARKEDSMATERIELL

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:

J.O. Stavs veg 20, 7088 HEIMDAL. Gnr. 197, bnr. 780, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 79250333
Megler: Eirik Døsen, mobil: 97 05 92 20, 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. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

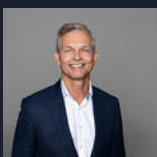
VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Eirik Døsen

Advokat MNA/Partner
97 05 92 20
ed@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Sentrum

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