

PROAKTIV



VOLVEVEGEN 6





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Volvevegen 6, 7033 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 78, bnr. 3, i Trondheim kommune

Prisantydning: 14.600.000,-

Omkostninger: 384.990,-

Totalpris: 14.984.990,-

Kommunale avgifter: 35.087,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1965

Rom/soverom: 3/2

BRA: 398 m²

BRA-i: 348 m²

BRA-e: 50 m²

TBA: 36 m²

Tomt: 1845.9 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
14	24	66	68
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
73	74	80	100
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
112			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Profesjonalitet i alle ledd.

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

Simen B. Hansen | Boligkjøper 2025

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

Ruth Halseth | Boligselger 2024

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

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

Lars Øye Brandsås | Boligselger 2023

Jeg opplevde å bli godt fulgt
opp under hele prosessen.

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

Rannveig Skorstad | Boligselger 2025

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

Sebastian Skarsem | Boligkjøper 2024

Strålende fornøyd.

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

Gaute Tveit | Boligselger 2022

Christian gjorde en fantastisk
innsats gjennom hele
salgsprosessen.

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

Helene H. Bjørnholm | Boligselger 2024

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

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

Mari Steinvikaune | Boligselger 2023

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

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

Kent Ove Hagen | Boligselger 2021

”

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

Megler: **Christian Schjetne**



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

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

VELKOMMEN TIL VISNING

Det er summen av kvalitetene som gjør Volvevegen 6 til noe utenom det vanlige. Eiendommen ligger høyt og skjermet i en rolig blindvei på Nardo, med utsikt, fantastiske solforhold og en beliggenhet hvor man får det beste av både rolige omgivelser og bynær beliggenhet.

Beliggenheten høyt og fritt på Nardo gir utsyn, ro og en luftig følelse, mens den store, flate hagen tilfører både privatliv og et sjeldent godt uteareal. Innvendig videreføres kvalitetene med gjennomførte løsninger, store og åpne rom og et imponerende allrom som gir boligen en helt egen romfølelse.

Her er det plass til både småbarnsliv, tenåringer, store familiesammenkomster og en roligere hverdag senere i livet. Med tre garasjeplasser og svært god parkering på egen tomt er også de praktiske behovene godt ivaretatt.

Christian Schjetne

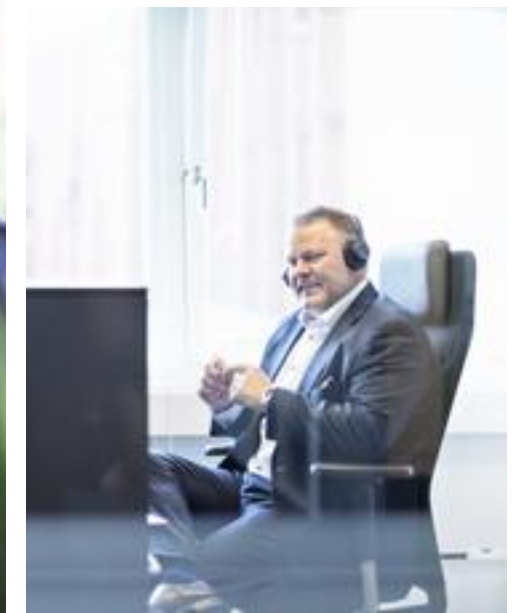
Megler **Christian Schjetne**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Moholt

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

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

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

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

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

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



NARDO

Kommune: Trondheim / Område: NARDO

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

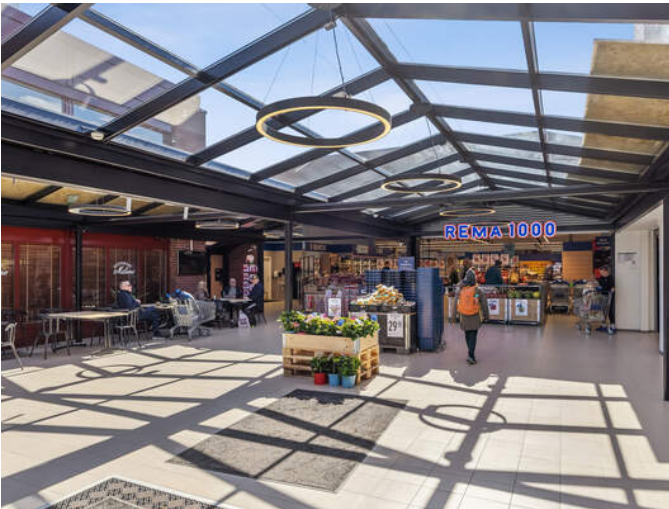
Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et rolig, veletablert og svært barnevennlig boligområde på Nardo. Området er kjent for trygge omgivelser, lite trafikk og gode oppvekstsvilkår, noe som gjør dette til et populært sted å bosette seg. Her bor man tilbaketrukket og fredelig, samtidig som man har kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

For daglige innkjøp er Nardosenteret et naturlig handelspunkt. Senteret er nylig oppgradert og har blant annet fått en ny Rema 1000, i tillegg til apotek, blomsterbutikk, bakeri, frisør, spisested og legesenter. I nærområdet finner du også Bunnpris Vestlia, som holder åpent på søndager.

Bebyggelse

Området består primært av eneboliger og tomannsboliger.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Nardosenteret Linje 11, 22, 51, 115	5 min 0.4 km
🚶	Lerkendal stasjon Linje R70	6 min 2.8 km
🚶	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 5.7 km
✈️	Trondheim Værnes	28 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nardocenteret Post i butikk	6 min 0.5 km
Bunnpris Vestlia PostNord, søndagsåpent	13 min 1.1 km

VARER/TJENESTER

🏪	Nardo centeret	6 min
🏪	Boots apotek Nardo	6 min

SPORT

🏃	Steindal skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.7 km
🏃	Risvollan aktivitetsområde Ballspill, fotball, frisbeegolf, lek, mm...	11 min 0.8 km
🏃	TrenHer Nardo	12 min
🏃	3T-Moholt	22 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Recharge Kiwi Nardobakken	15 min
🚗	Circle K Nidarvoll	16 min



Adkomst

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

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

Barnehage/Skole/Fritid

Området har et godt tilbud av barnehager i nærområdet. Både Nidarvoll barnehage, Nardosletta barnehage samt Nidarvoll og Sunnland barnehage ligger i kort avstand fra boligen. Barna i Volvevegen sokner til Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole, som ligger ca. 18 minutters gange unna, eller kun 9 minutter med sykkel.

For den treningsinteresserte er det nærhet til et bredt utvalg av både inne- og utendørsaktiviteter. Blant annet har man gangavstand til TrenHer Nardo og 3T Moholt. For turglade er det kort vei til et omfattende nettverk av oppkjørte løyper, stier og friluftsområder i Estenstadmarka. Estenstadmarka tilbyr variert natur med skog, myrer, små vann og flotte utsiktspunkter, og er et populært område for både tur, løping, sykling og langrenn.

Skolekrets

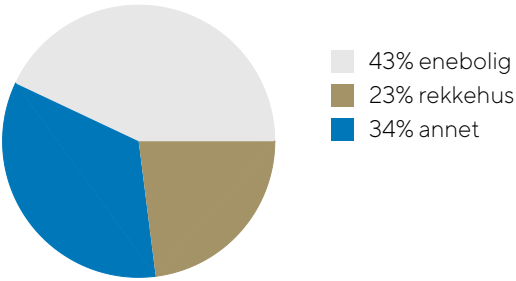
Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole.



Offentlig Kommunikasjon

Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. Nærmeste holdeplass ligger ved Nardosenteret, cirka 5 minutters gange unna. Der passerer busslinje 11 som går mellom Risvollan og Stavset via Kongens gate, og linje 22 som går mellom Vestlia og Tyholt via Prinsens gate. Det er også enkel tilgang til omkjøringsvegen, som gir effektiv adkomst både nord- og sørover i byen.

BOLIGMASSE





VELKOMMEN TIL VOLVEVEGEN 6

Uteområdet er intet mindre enn en drøm for både store og små:
en hage med boltreplass for barna, solrike soner fra morgen til
kveld og en romslig gårdsplass med plass til både bil, sykler og
besøk.

Tomtestørrelse
1845,90 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 2
TG1: 26
TG2: 6
TG3: 0
TGIU: 2

Bygningsdeler med TG2

Taktekking

Taket er tekket med betongstein. Ifølge opplysninger ble taktekkingen skiftet i 2010. Det er registrert mosegrodd tekking som følge av manglende renhold. Begroing kan holde på fuktighet og over tid redusere tekkings levetid. Rengjøring av taktekkingen anbefales. Utover dette ble det ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller skadde og manglende stein.

Kjøkken (overflater og innredning)

Kjøkkeninnredningen er fra 2010. Det er registrert fukt- og slitasjeskader på kjøkkenfrontene. Dersom skadene ikke utbedres, må det påregnes ytterligere forringelse av frontene med behov for delvis eller full utskiftning over tid.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet har nådd en alder på over 15 år, noe som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Med bakgrunn i alderen må det påregnes at aggregatet vil kunne svikte, og at utskiftning kan bli nødvendig i nær fremtid.

Bad 1. etg (membran, tettesjikt og sluk)

Våtrommet har tettesjikt av ukjent utførelse. Det er etablert rennesluk ved dusj samt plastsluk med klemring ved badekar. Det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, noe som medfører økt risiko for at tettesjiktet ikke lenger fungerer som forutsatt.





Bad sokkel (overflater)

Våtrommet har flislagte overflater på både gulv og vegger. Ved kontroll ble det registrert bom (hulrom) under flis på gulv i dusjsone samt utvaskede fuger i samme område. Utvaskede fuger og bok kan over tid gi økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen bak flisene. Det anbefales utbedring av fugene og videre undersøkelse av omfanget av bom.

Bad sokkel (membran, tettesjikt og sluk)

Våtrommet har tettesjikt av ukjent utførelse, og sluk er utført som slukrenne/linjesluk. Det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Selv om det ikke er registrert synlige tegn til svikt, medfører alderen økt risiko for lekkasje og fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Bygningsdeler med TGIU (ikke undersøkt)

Grunnmur og fundament

Boligen har grunnmur med underetasje, oppført i betongstein. Det er ikke registrert endringer etter byggeår. Grunnmuren er innvendig utført/kledd og er dermed ikke synlig for kontroll. Tilstanden bak utforingen kan derfor ikke vurderes, og eventuelle skjulte avvik lar seg ikke avdekke uten nærmere undersøkelser.

Skorstein over tak

Det opplyses i tidligere rapport at pipe ble fjernet og at det ble etablert gasspeis i 2010.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til håndløper på vegg. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

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





SOLRIKT OG PRIVAT

Den inngjerdede hagen gir en trygg ramme rundt familielivet. Her er det god plass til lek, aktivitet og utfoldelse, samtidig som de voksne har flere steder å trekke seg tilbake.





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Høyt og fritt på Nardo, i en rolig blindvei, ligger Volvevegen 6 – en gjennomført eiendom med plass og fleksibilitet til å følge familien gjennom mange av livets faser.

Rundt huset ligger en stor, flat og pent opparbeidet hage. Trær, bed og variert beplantning gir en grønn og frodig ramme rundt huset. Her er det plass til flere sittegrupper og ulike soner for utendørsopphold. Hagen kan romme både fotballmål, trampoline og lekestativ – og fortsatt ha plass til sommerens lange middager og late dager.

Gårdsplassen er delvis belagt med brostein, og foran garasjene ble det lagt varmekabler i 2019. Veien frem til eiendommen ble asfaltert samme år. Eiendommen har en sjelden god parkeringskapasitet, med garasje plass til hele tre biler samt svært god plass til ytterligere parkering på eiendommen.

Praktiske arealer i underetasjen
Innenfor inngangsdøren åpner boligen seg mot et svært romslig gangareal med flislagt gulv. Her får du en generøs ankomst til boligen, med god plass til å ønske både familie og gjester velkommen. I direkte tilknytning ligger et stort og praktisk omkleddingsrom med god plass til yttertøy, sko og øvrig oppbevaring.

Her finner du også boligens praktiske avdeling med vaskerom og bad. Vaskerommet er romslig og har god plass til både vaskemaskin og tørketrommel, i tillegg til gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaring. Badet måler hele 8 kvm og er utstyrt med dusjnise, vegghengt toalett og baderomsinnredning med dobbel servant. To servanter er en praktisk kvalitet når flere skal ut døren samtidig, og bidrar til at badet fungerer godt også i en travel familiehverdag.

I samme etasje ligger ytterligere 28,5 kvm med arealer som kan innredes etter behov. Dette kan være en verdifull del av boligen for den som ønsker plass til trening, lek, filmkvelder, hobbyer eller andre interesser.

Det gjøres oppmerksom på at rom benevnt som stue og soverom i denne delen av etasjen ikke er godkjent for rom for varig opphold.

Imponerende hovedetasje
Hovedetasjen er husets naturlige samlingspunkt. Her får man et oppholdsareal med dimensjoner som gir en helt egen frihet i bruken. Her kan man ha flere sittegrupper, spise plass til mange og samtidig bevare gode, åpne flater mellom sonene. Den gode takhøyden forsterker romfølelsen, mens store vindusflater i flere retninger sørger for et fantastisk gjennomlys. Gasspeisen og varmepumpen sørger for behagelig varme gjennom året.





Kjøkkenet viderefører det gjennomførte uttrykket. Innredningen er minimalistisk og tidløs, med gode arbeidsflater og rikelig oppbevaringsplass. Langs benken ligger vinduene som et naturlig blikkfang, slik at man kan stå og lage mat med utsynet som en del av opplevelsen.

Hovedetasjen byr også på et imponerende bad på hele 12 kvm. Rommet har flislagte overflater, downlights i himlingen og en stilren baderomsinnredning med dobbel servant. Her er det lagt til rette for en komfortabel hverdag med både badekar, dusj og vegghengt toalett. Som en ekstra kvalitet har badet direkte utgang til terrassen.

Etasjen inneholder videre to gode soverom på henholdsvis 10 og 16 kvm. Det største soverommet har direkte tilknytning til en romslig walk-in-garderobe på hele 9,5 kvm.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 168 kvm
Total BRA: 168 kvm

1. etasje
BRA-i: 180 kvm
BRA-e: 50 kvm
Total BRA: 230 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 36 kvm

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

Oppvarming

- Varmepumpe
- Gasspeis
- Elektrisk

Energimerke

Rød C

**Info strømforbruk**

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på cirka 56 000 kWh. Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Info energiklasse

Energiattest er vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

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

Modernisering og påkostninger

2010: Omfattende oppgradering, både utvendig og innvendig
2019: Asfaltert vei og lagt varmekabler foran garasjer
2025: Fasadevask, utskiftning av vannmåler, montering av ny stoppekran, service på varmepumpe og ventilasjonsanlegg
2026: Bygd ny garasje, lagt nytt tak på gammel garasje

PRAKTISK VASKEROM

Lyst og praktisk vaskerom med effektive arbeidsflater og plass til det meste.



**PENT BAD
FRA 2010**

Badet har flislagte overflater,
downlights i himling og
behagelig gulvvarme.



PRAKTISKE OG FLEKSIBLE AREALER

Underetasjen rommer en stue på 26 kvm samt to soverom på 10 kvm hver, og gir familien verdifulle arealer som kan benyttes etter behov. Arealene er opprinnelig godkjent som bodareal, og det er ikke søkt om bruksendring fra bod til rom for varig opphold.









GJENNOMLYS HOVEDETASJE MED PLASS TIL FLERE SONER

Stuen og spisestuen har en størrelse som gir rom for både hverdagslivet og de store anledningene, med flere naturlige steder å oppholde seg.









Vinduer i tre himmelretninger gir gjennomgående dagslys, og
suppleres med lysskinner i stuen og på kjøkkenet.









KJØKKEN MED UTSIKT

Kjøkkenet er plassert med tanke på å få mest mulig ut av både rommet og beliggenheten. De store vindusflatene gir utsyn og dagslys, uten at det går på bekostning av funksjonaliteten.







Innbydende hovedsoverom på hele 16 kvm, med direkte adkomst til en romslig walk-in-garderobe på 9,5 kvm.



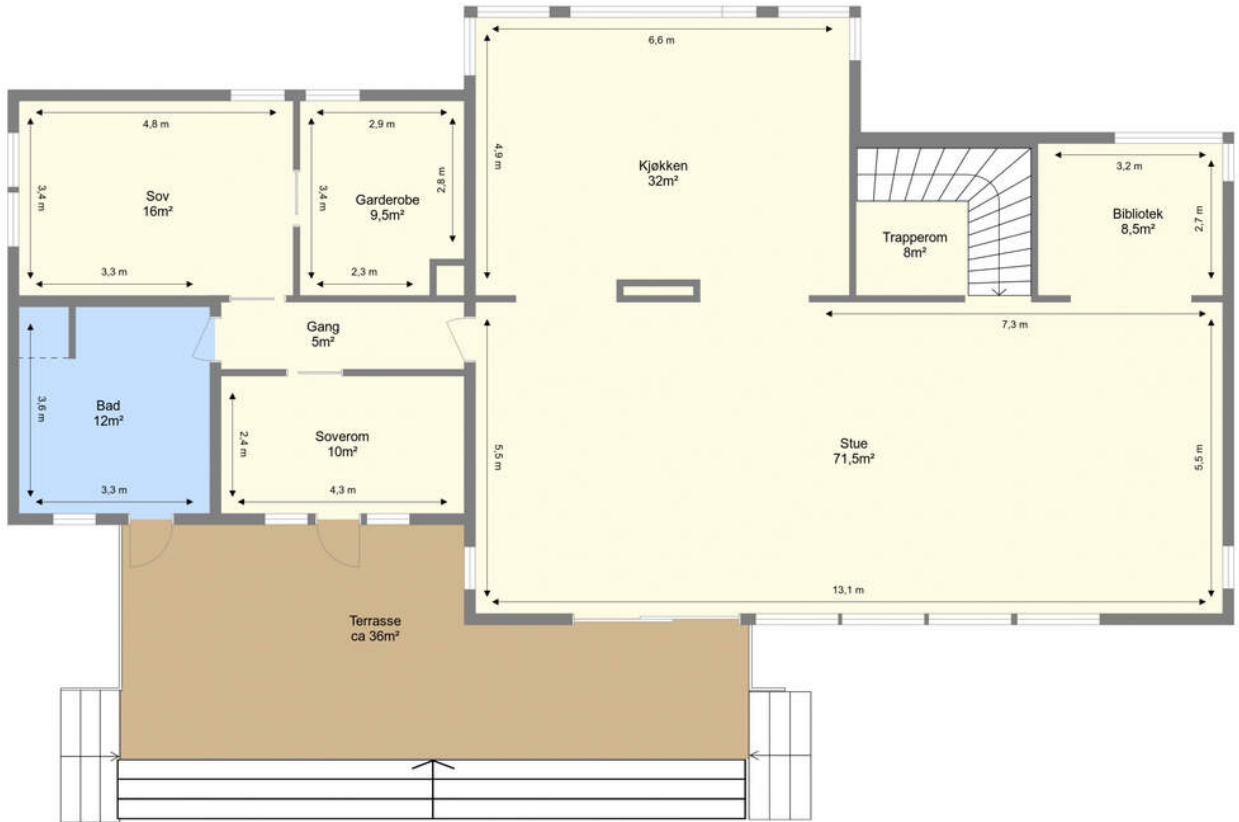


Bad av sjeldent god størrelse med direkte utgang til terrasse.





PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 845,90 m²

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringselskap If Skadeforsikring Nuf-53
Polisenummer 4295888

Formuesverdi primær

2.776.247,- for 2024

Formuesverdi sekundær

10.394.639,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

35.087,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

Selger opplyser følgende om sine årlige kostnader knyttet til dette:
- Kommunale avgifter ca. kr 40 000,-
- Forsikring ca. kr 25 000,-(IF)
- Strømutgifter kr 100 000,-
- Tv/internett ca. kr 24 000,- (Altibox)
- Brøyting kr 16 000,-(Privat avtale med 2 naboer)

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eneboligen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 1. januar 1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

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

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 30. juni 2026 og ferdigattest for fasadeendring og bygging av garasje datert 22. februar 2011.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger og det bemerkes følgende avvik:
- bod/lager er etablert på opprinnelig kjellerstue
- vaskerom er etablert på rom benevnt som "fyr"
- omkleddingsrom og teknisk rom er etablert på opprinnelig toalettrom og gangareal
- bad er etablert på opprinnelig vaskerom
- stue og soverom i sokkel er etablert på opprinnelig bodareal
- garderobe i 1. etg er etablert på opprinnelig soverom
- bad i 1. etg er etablert på opprinnelig toalettrom, gangareal og deler av soverom
- soverom på 10 kvm var opprinnelig to soverom
- opprinnelig forstue, gangareal og fryseskap er innlemmet i dagens kjøkken
- tidligere vinterhage og balkong er innlemmet i stue

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

11.10.1890 - Dokumentnr: 900026
Vedlikehold m.v. av gårdsvei sammen med bnr. 1.
19.01.1959 - Dokumentnr: 300426
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv.

14.07.1965 - Dokumentnr: 7682
Bestemmelse om vann/kloakkledning.

04.10.2006 - Dokumentnr: 22936
Det er tinglyst en bruksrett til oppkjørselen på eiendommen til fordel for Ola Rekstad, for adkomst til hans eiendom. Bruksretten gjelder så lenge rettighetshaver lever. Det er opplyst at rettighetshaver er død. Heftelsen er fortsatt tinglyst.

30.11.1981 - Dokumentnr: 18715
Det fremkommer av dokumentet at eiendommen har rett til vederlagsfritt å benytte opparbeidet adkomstveg som delvis går over gnr/bnr 78/55. Videre fremkommer det at Ingebrigt Rekstad og hans barn ved et eventuelt salg av gnr/bnr 78/55 har forkjøpsrett.

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist i byggesone 2, i et område avsatt til nåværende sentrumsformål. Gjeldende regulering for eiendommen er r0215 datert 15. juni 1961. Eiendommen er regulert til boligformål.

Det gjøres oppmerksom på vedtatt reguleringsplan i nærområdet, plan r20120024. Planområdet ligger nord for eiendommen. Hensikten med planen er å sikre areal for fremføring av kommunale vann- og avløpsledninger, samt å synliggjøre flomutsatte arealer innenfor planområdet. Fredlybekken er i dag lukket og går i rør. I planarbeidet er både åpning av bekken og det å beholde den lukket vurdert.

Det eksisterer planforslag i nærområdet med planid r20240022. Hensikten med planen er å legge til rette for ny sykkelveg med fortau og nødvendig støyskjerming langs Utleirvegen, på strekningen mellom Steindalsvegen og Blaklivegen (lengde 1,4 km).

Vei/Vann/Avløp

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

Legalpant

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

14 600 000,00 (Prisantydning)

14 600 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
365 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

366 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring
)
384 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring
)

14 966 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
14 984 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker er forsikret inntil kr 15 mill.

Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper.

Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Carmen Gabriela Hestvik
Ole Benjamin Hestvik

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90 % av salgssum. Estimert provisjon kr 131 400.

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

Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (4 stk) kr 1 200, Utlegg fotograf kr 8 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 524, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 26 643,75, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545

Sum vederlag kr 192 840
Sum utlegg og andre utgifter kr 39 913
Totalt kostnadsoverslag kr 232 752

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: 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.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Volvevegen 6, 7033 TRONDHEIM

08 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Volvevegen 6

Volvevegen 6

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

8 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 4295888

Informasjon om selger

Selger

Hestvik, Carmen Gabriela

Selger

Hestvik, Ole Benjamin

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Side 2



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2019

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

varmekabler foran garasjer

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Carleif Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

bygd ny garasje i 2026

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 11878842

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Carmen Gabriela Hestvik	2026-09-08	Ole Benjamin Hestvik	2026-09-08
Identification		Identification	
 Carmen Gabriela Hestvik		 Ole Benjamin Hestvik	

Volvevegen 6

7033 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Enebolig

Byggeår:

1965

Volvevegen 6 BRA:

348 m²

Volvevegen 6 BRA-i:

348 m²

Sum alle bygg BRA:

398 m²

Sum alle bygg BRA-i:

348 m²

Rapportdato:

11.9.2026 (Gyldig til 11.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

26

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

2

Supertakst

GNR: 78 BNR: 3

Just Roar Dragsten

Takst-Forum Trøndelag A/S

just@tft.no

40004459

Volvevegen 6

7033 Trondheim

80

VOLVEVEGEN 6

Vedlegg

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.

Supertakst

Volvevegen 6, 7033 Trondheim

2 av 20

PROAKTIV.NO

81

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Taktekking	- mosegrodd tekking (manglende renhold) (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	- fukt/slitasjeskader på kjøkkenfronter.
Ventilasjon	- ventilasjonsaggregatet har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad sokkel - Overflater	- bom (hulrom) under flis (TG 2) - utvaskede fuger på gulv i dusjsone.
Våtrom: Bad sokkel - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	- grunnmur er innvendig utforet/kledd og er ikke synlig for kontroll (TG IU)
Skorstein over tak	Ikke etablert pipe.

Lovlighet / HMS	
Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger	
Bruksendring av soverom og stue i sokkel er ikke utført, Rom benevnt som soverom og stue i sokkel er derfor ikke formelt godkjent. For at rommene skal bli godkjent må det foretas en bruksendring samt redegjøre for rømning. Rombenevnelsen er i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.	
Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav	
Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til håndløper på vegg.	
Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.	
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.9.2026	11.9.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Carmen Gabriela Hestvik	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Ole Benjamin Hestvik	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Just Roar Dragsten	Telefon:	40004459
Firma:	Takst-Forum Trøndelag A/S	Epost:	just@tft.no
Tittel:		Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring		

Egne premisser:

Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde byggets standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

Informasjon om boligen

Adresse:	Volvevegen 6, 7033 Trondheim					
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	78	Bruksnr:	3	Festent:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1965 - Renovert 2010					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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)
Volvevegen 6	348	348	0	0	36
Garasjer	50	0	50	0	0
Totalt m²	398	348	50	0	36

Bygning: Volvevegen 6

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	180	180 Stue, kjøkken, bibliotek, 2 soverom, bad, garderobe og gang.	0	0	36
Sokkel	168	168 2 soverom, bad, vaskerom, omklekningsrom, gang/trapp, tekniskrom, bod/lager, bod og garasje.	0	0	0
Totalt m²	348	348	0	0	36

Bygning: Garasjer

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	50	0	50 To garasjer.	0	0
Totalt m²	50	0	50	0	0

Kommentar til arealberegning

To stk frittstående garasjer på 29 m² og 21m² er benevnt som Bra-e i rapporten. (Eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Bruksendring av soverom og stue i sokkel er ikke utført, Rom benevnt som soverom og stue i sokkel er derfor ikke formelt godkjent. For at rommene skal bli godkjent må det foretas en bruksendring samt redegjøre for rømning. Rombenevnelsen er i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til håndløper på vegg. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.2 Grunnmur og fundamentTG-IU

Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Registrerte avvik	Grunnmur er innvendig utforet/kledd og er ikke synlig for kontroll

Oppsummering	TG-IU
Boligen har grunnmur med underetasje, oppført i betongstein. Det er ikke registrert endringer etter byggeår. Grunnmuren er innvendig utforet/kledd og er dermed ikke synlig for kontroll. Tilstanden bak utforingen kan derfor ikke vurderes, og eventuelle skjulte avvik lar seg ikke avdekke uten nærmere undersøkelser.	

6.3 Fuktsikring og drenering

TG-1

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2009
Oppsummering	TG-1
Boligen er oppført i 1965 med kjeller/sokkel og har dermed vegger og rom under terreng. Det er opplyst at det er foretatt endringer etter byggeår, utført i 2009, men det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger som bekrefter omfang eller utførelse av eventuelt drenerings- eller fuktsikringsarbeid. For videre omtale se punkt Rom under terreng.	

6.4 Rom under terreng

TG-1

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Ja
Beskrivelse av hulltakingen:	
Nedre del av vegg i bod.	
Type rom under terreng	Innredet
Er dette en risikokonstruksjon?	Ja
Det gjøres oppmerksom på at gjenkledd yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.	
Oppsummering	TG-1
Rom under terreng er innredet og omfatter en gjenkledd yttervegg mot terreng, som regnes som en risikokonstruksjon. Slike konstruksjoner er særlig fuktutsatte, med risiko for skjulte skader som ikke lar seg avdekke uten inngripende undersøkelser. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod for å undersøke konstruksjonen. Det presiseres at utførte undersøkelser kun gir informasjon om de undersøkte områdene, og gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte skader i øvrige deler av konstruksjonen. Ingen tegn på skader og fukt ble registrert.	

6.5 Terrengforhold

TG-1

Oppsummering	TG-1
Terrengtet rundt boligen er delvis skrånet og delvis flatt på baksiden av boligen. Det vurderes ikke å være vesentlig fare for uønsket tilsig av overflatevann mot grunnmurskonstruksjonen.	

6.6 Forstøtningsmur

TG-1

Beskrivelse	
Forstøtningsmur i betongstein.	
Oppsummering	TG-1
Forstøtningsmuren er oppført i betongstein. Det er ikke registrert avvik ved den visuelle kontrollen.	

6.7 Yttervegg og fasade

TG-1

Type fasade/kledning	Stående kledning
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2010
Beskrivelse	
Fasadevask i juni 2025	
Oppsummering	TG-1
Fasadekledning med stående panel. Det er opplyst at kledningen ble utført i 2010, og at det ble foretatt fasadevask i juni 2025. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.8 Vinduer og dører: i yttervegg.

TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2010
Beskrivelse	
Vinduene består i hovedsak av trevinduer med 2 og 3-lags glass. Ytterdører er fra 2010. Terrassedør samt skyvedør har 2- lags glass som er datostemplet 2010.	

Oppsummering	TG-1
Boligen har trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass, ytterdører, terrassedør samt skyvedør har 2-lags glass.	
Ingen vesentlige tegn til skader eller avvik ble registrert på befaringsdagen.	

6.9 Balkong, terrasse, platting	TG-1
Type	Terrasse
Beskrivelse	
Med adkomst fra 1. etasje etasje er det etablert en terrasse fra 2010. Terrasse er festet i vegg samt fundamentert på pilarer.	
Oppsummering	TG-1
Boligen har en terrasse fra 2010 med adkomst fra 1. etasje. Terrassen er festet til vegg og fundamentert på pilarer. Ved en visuell besiktigelse ble det ikke registrert noen skader eller avvik på befaringsdagen.	

6.10 Takkonstruksjon og loft	TG-1
Type konstruksjon	Kaldt loft (uinnredet)
Beskrivelse	
Adkomst til loft er vi luke ved gang i 1. etasje. Takkonstruksjonen er av tre med taktro som undertak.	
Oppsummering	TG-1
Ved en visuell inspeksjon av tilgjengelig flater på loft registreres det luftespalter ved raft og ingen tegn til skader eller aktive lekkasjer ble registrert på befaringsdagen.	

6.11 Taktekking	TG-2
Type tekking	Takstein
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2010
Registrerte avvik	
Mosegrodd tekking (manglende renhold)	

Oppsummering	TG-2
Taket er tekket med betongstein. Ifølge opplysninger ble taktekkingen skiftet i 2010. Det er registrert mosegrodd tekking som følge av manglende renhold. Begroing kan holde på fuktighet og over tid redusere tekkings levetid. Rengjøring av taktekkingen anbefales. Utover dette ingen ble det ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller skadde og manglende stein.	

6.12 Renner og nedløp	TG-1
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2010
Oppsummering	TG-1
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål og skal ifølge opplysninger være skiftet i 2010. Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen.	

6.13 Skorstein over tak	TG-IU
Oppsummering	TG-IU
Det opplyses i tidligere rapport at pipe ble fjernet og at det ble etablert gasspeis i 2010.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2010
Registrerte avvik	Fukt/slitasjeskader på kjøkkenfronter.
Oppsummering overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredningen er fra 2010. Det er registrert fukt- og slitasjeskader på kjøkkenfrontene. Dersom skadene ikke utbedres, må det påregnes ytterligere forringelse av frontene med behov for delvis eller full utskifting over tid.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Oppsummering avtrekk	TG-1
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.15 Innvendig trapp

TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2010
Oppsummering	TG-1
Innvendig trapp er en trekonstruksjon. Trappen ble ifølge opplysninger utført/endret i 2010. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering	TG-1
Etasjeskille er utført som trebjelkelag, mens gulv mot grunn er støpt. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Det er ikke registrert avvik ved den visuelle befaringen av konstruksjonen.	

6.17 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2010
Beskrivelse	Synlige avløpsrør i plast.
Oppsummering	TG-1
Avløpsrørene er utført i plast, og synlige rør ble ifølge opplysningene skiftet i 2010.	
Ingen avvik ble registrert.	

6.18 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2010
Oppsummering	TG-1
Boligens vannledninger er utført med rør-i-rør-system i plast. Ifølge opplysningene ble anlegget skiftet ut i 2010. Rør-i-rør-system regnes som en robust løsning med lekkasjesikring. Vannledningene fremstår i bra stand. Det opplyses om ny innvendig stoppekrane i april 2025.	

6.19 Elektrisk

Beskrivelse	Alt av det elektriske ved boligen ble skiftet i 2010.
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Det elektriske anlegget ble ifølge eier skiftet i 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999 er ikke kontrollerbart, men kursfortegnelse foreligger. Ved befaringen ble det ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller øvrig elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i inntak og sikringsskap fremstod tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget. For en fullstendig vurdering av anleggets tilstand anbefales det å innhente kontroll fra kvalifisert elektrofaglig personell.	

6.20 Varmtvannsbereider	TG-1
Volum (liter)	300l
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Produksjonsår 2010.
Oppsummering	TG-1
Varmtvannsbereideren har et volum på 300 liter og er ifølge produksjonsår fra 2010. Ingen tegn på lekkasjer ble registrert. Selger opplyser at varmtvansbereider ble montert i ca 2024.	

6.21 Varmesentral	TG-1
Type anlegg	Varmepumpe
Oppsummering	TG-1
Boligen har luft-til-luft-varmepumpe med produksjonsdato 2017. Det er foretatt service på varmepumpen i mars 2025. Det er ikke registrert avvik ved anlegget.	

6.22 Varmesentral	TG-1
Type anlegg	Gasskjele
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse	
Årlig service.	
Oppsummering	TG-1
Boligen har gasspeis fra 2010, med utvendig gassbeholder. Det opplyses om at anlegget får årlig service. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.23 Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG-1
Oppsummering	TG-1
Det er ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen på befaringstidspunktet. Det gjøres oppmerksom på at slike forhold kan være skjult i konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for inspeksjon.	

6.24 Ventilasjon	TG-2
Type ventilering	Balansert ventilasjon
Beskrivelse	Det opplyses om at det ble foretatt sjekk og service på ventilasjonsanlegget i 2025.
Registrerte avvik	Ventilasjonsaggregatet har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon
Oppsummering	TG-2
Boligen har balansert ventilasjon, og det opplyses om at det ble foretatt sjekk og service på ventilasjonsanlegget i 2025. Ventilasjonsaggregatet har imidlertid nådd en alder på over 15 år, noe som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Med økende alder må det påregnes behov for utskifting av aggregatet.	

6.25 Våtrom: Bad 1. etasje	
Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2010
Hvem har utført arbeidet?	fagfolk.
Overflater	
Type vegg	Flis

Type gulv	Flis
Oppsummering overflater	TG-1
Våtrommet har flislagte overflater på både gulv og vegger. Det ble ikke registrert synlige avvik ved overflatene på befaringstidspunktet.	

Fallforhold

Oppsummering fallforhold	TG-1
Ved en enkel nivellering måles det lokalt fall i dusjsonen og fall mot plastsluk ved badekar. Fallforholdene fremstår tilfredsstillende for gulvet slik det er registrert.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med ukjent utførelse
Type sluk	Annet
Det er etablert rennesluk ved dusj og plastsluk med klemring ved badekar.	
Registrerte avvik	
Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Våtrommet har tettesjikt av ukjent utførelse. Det er etablert rennesluk ved dusj samt plastsluk med klemring ved badekar. Det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, noe som medfører økt risiko for at tettesjiktet ikke lenger fungerer som forutsatt.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Badekar, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Baderommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, badekar, vegghengt klosett samt baderomsinnredning med servant. Det ble ikke registrert avvik ved sanitærutstyret ut over normal bruksslitasje.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekk er funksjonstestet og det registreres sug i kanalen.	

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det fremlagt dokumentasjon av vanntett sjikt?	Dokumentasjon av vanntett sjikt er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)
--	---

6.26 Våtrom: Bad sokkel

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2010
Hvem har utført arbeidet?	fagfolk.

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis
Registrerte avvik	
- Bom (hulrom) under flis - Utvaskede fuger på gulv i dusjsone.	
Oppsummering overflater	TG-2
Våtrommet har flislagte overflater på både gulv og vegger. Ved kontroll ble det registrert bom (hulrom) under flis på gulv i dusjsone samt utvaskede fuger i samme område. Utvaskede fuger og bom kan over tid gi økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen bak flisene. Det anbefales utbedring av fugene og videre undersøkelse av omfanget av bom.	

Fallforhold

Oppsummering fallforhold	TG-1
Fall mot sluk vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert avvik ved fallforholdene på våtrommet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med ukjent utførelse
Type sluk	Slukrenne / linjesluk
Registrerte avvik	
Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon	

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Våtrommet har tettesjikt med ukjent utførelse, og sluk er utført som slukrenne/linjesluk. Det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Selv om det ikke er registrert synlige tegn til svikt, medfører alderen økt risiko for lekkasje og fuktskader i tiliggende konstruksjoner.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
-------------	--

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Våtrommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Det er ikke registrert avvik ved sanitærutstyret.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekk er funksjonstestet og det registreres sug i kanalen.	

Kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det fremlagt dokumentasjon av vanntett sjikt?	Dokumentasjon av vanntett sjikt er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)
--	---

6.27 Integrert garasje.

Beskrivelse
Det registreres sprekker i fritt eksponerte murvegger. Slik sprekker framstår i dag vurderes disse til kun å ha kosmetisk betydning. Det anbefales uansett en gjenpusning av sprekker for å holde øye med forholdet med tanke på en eventuell negativ utvikling. Tiltak deretter vurderes.

6.28 Vaskerom

TG-1

Beskrivelse
Vaskerommet er fra 2010. Rommet har flis på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og ventileres ved mekanisk avtrekk med tilluft ved dør. Sluket er et plastsluk med klemring og ved en enkel nivellering måles det fall til sluk.

Oppsummering	TG-1
Ingen fuktavvik eller skader ble registrert på befaringsdagen.	



Adresse	Volvevegen 6
Postnr	7033
Sted	Trondheim
Leilighetsnr.	
Gnr.	78
Bnr.	3
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-884094
Dato	11.05.2018



Innmeldt av	ESPEN SIVERTSEN
-------------	-----------------

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

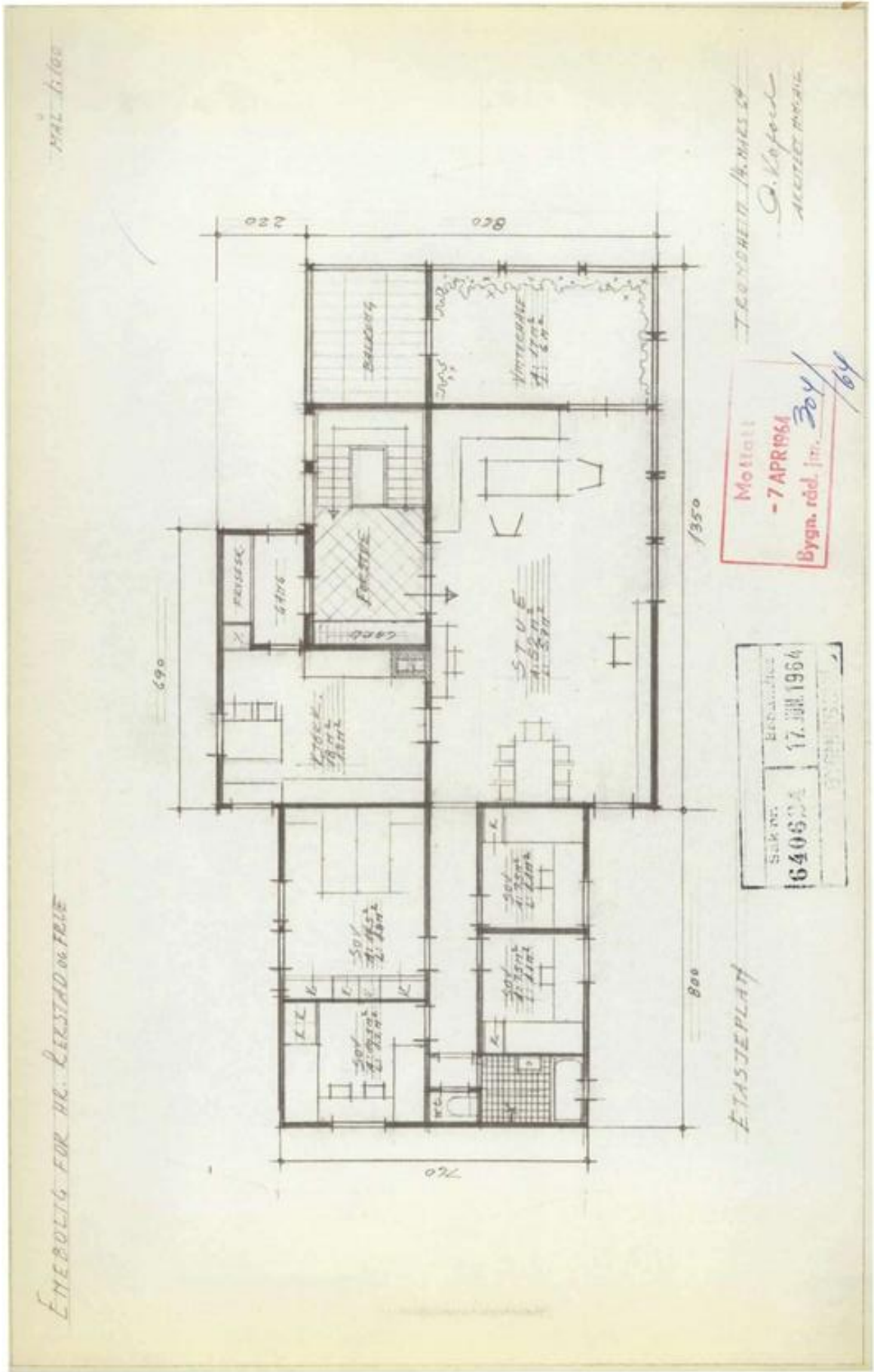
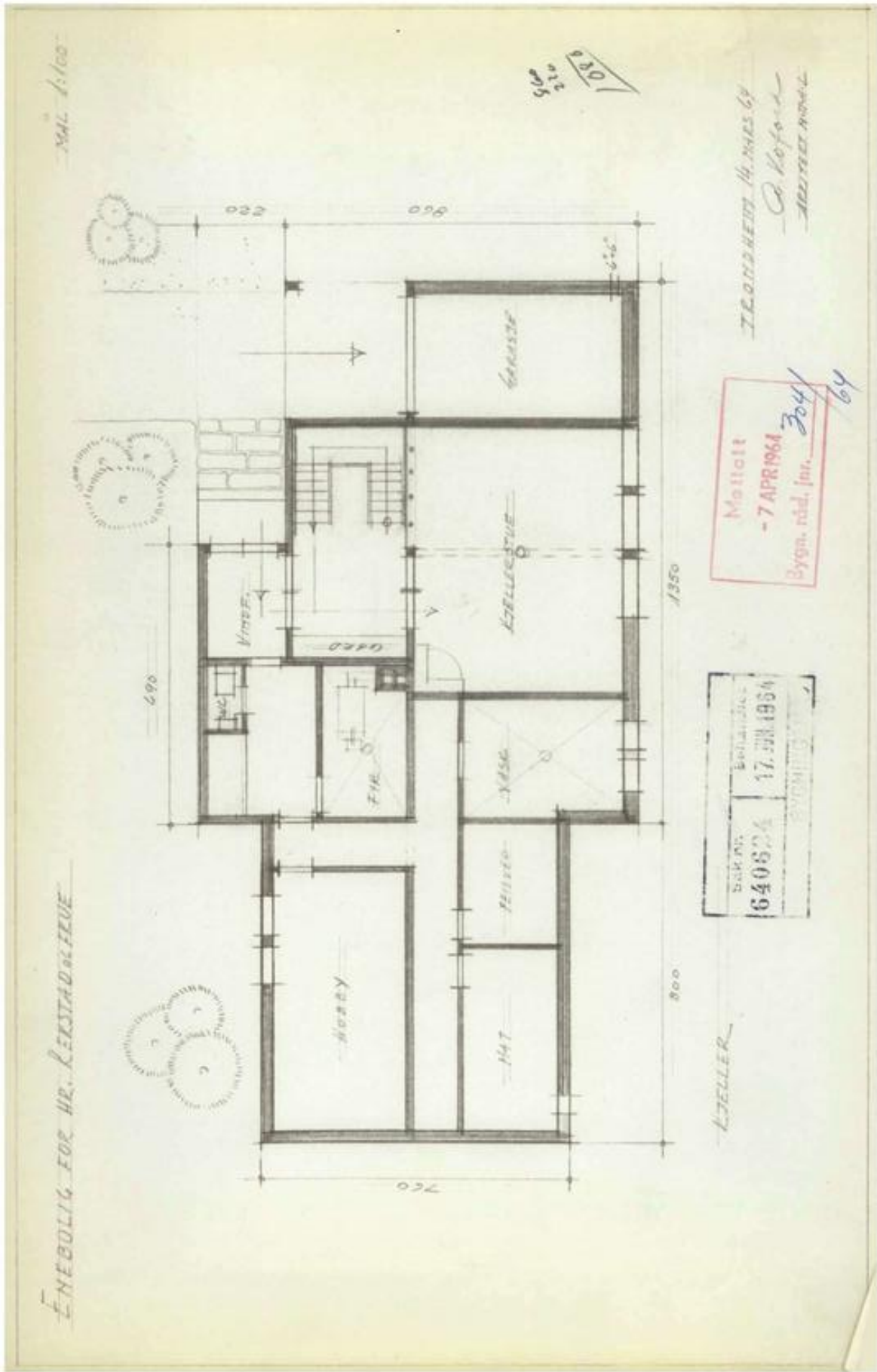
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	348
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

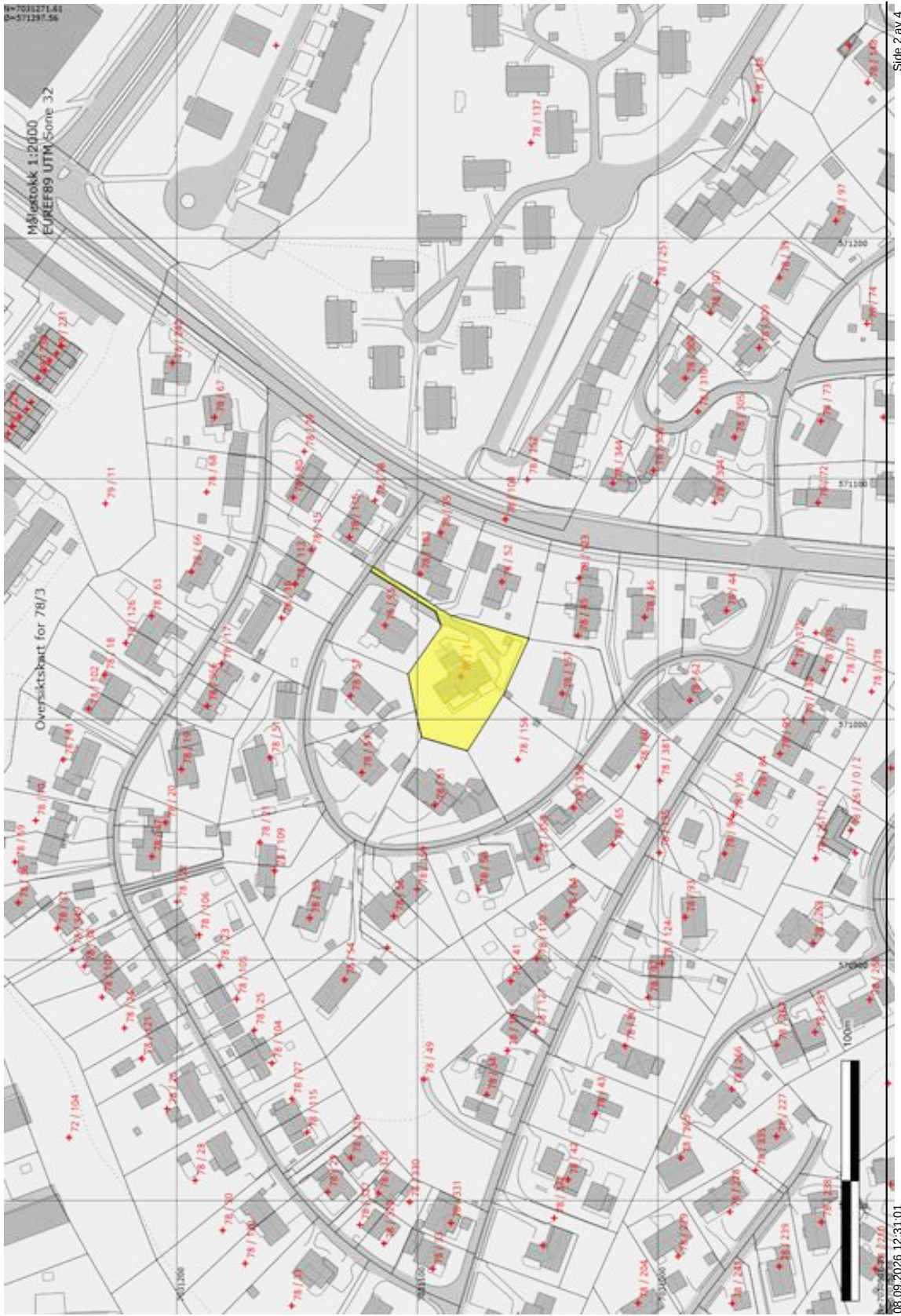
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Gass
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Gasskamin

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiaattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).





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



Side 2 av 4

06.09.2026 12:31:01



Side 3 av 4

06.09.2026 12:31:01

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

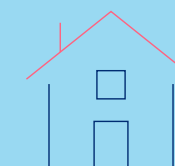
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Volvevegen 6, 7033 TRONDHEIM. Gnr. 78, bnr. 3, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260207
Megler: Christian Schjetne, mobil: 47860103, e-post: cs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Christian Schjetne

Partner / Eiendomsmegler
478 60 103
cs@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

Hans Baucks veg 1, 7033 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no